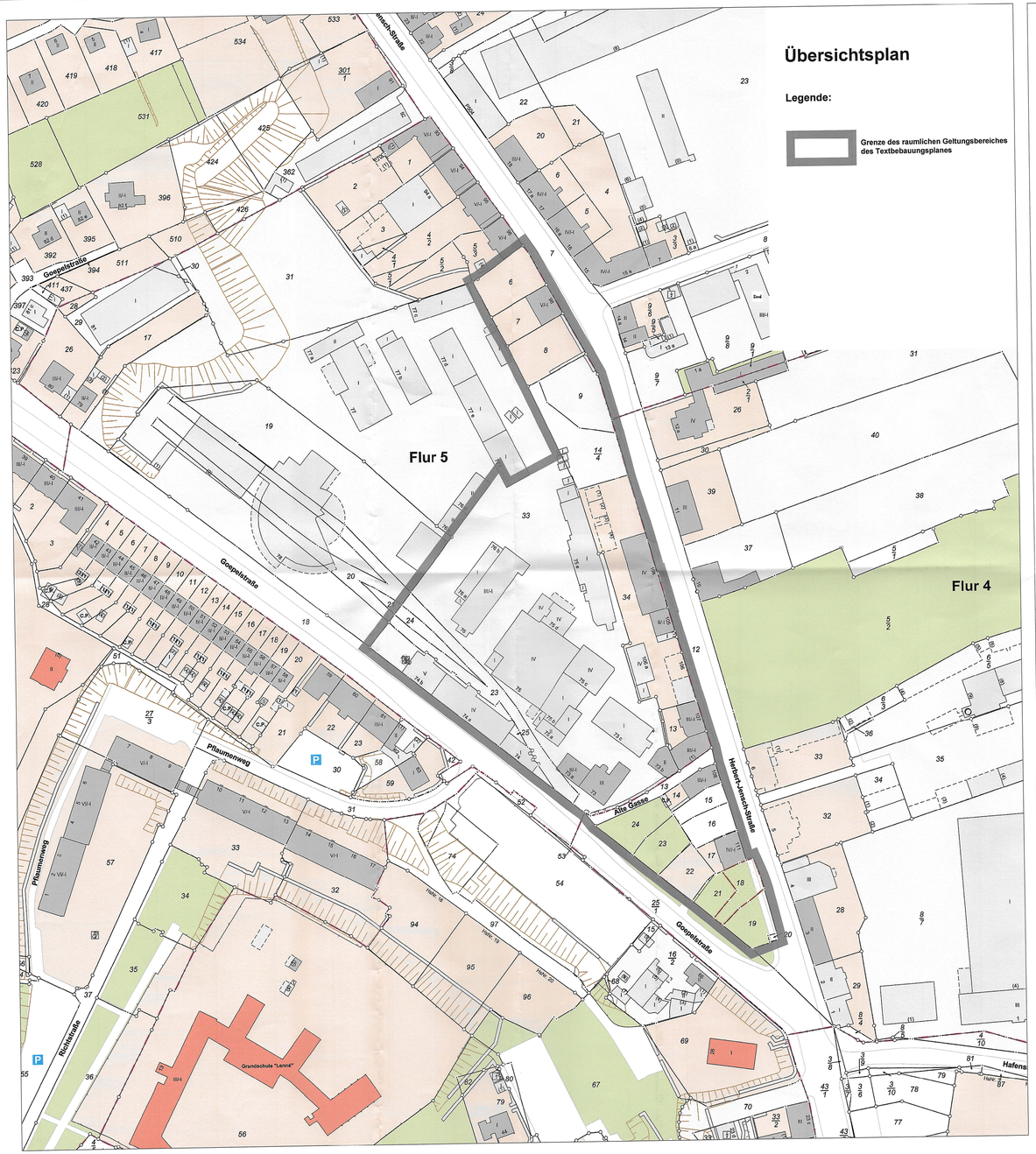


Textliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674,677), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Das Plangebiet liegt am Rand des nördlichen Bereiches der Innenstadt zwischen der Goepelstraße im Westen und der Herbert-Jensch-Straße im Osten. Nördlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Gewerbeflächen, u.a. von zwei Autohäusern begrenzt.
   Das Plangebiet hat eine Größe von 2,45 ha.
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe" wird begrenzt:
   - im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 25, 23, 24, 33 tlw. der Flur 5, anschließend die Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 19 und 33 der Flur 5 bis zur südlichen Gebäudekante der Goepelstraße 77 c und danach bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 14/4 der Flur 5, sowie die westliche Grenze der Flurstücke 14/4, 8, 7 und 6 der Flur 5;
   - im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 6, 7, 8, 9, 14/4, 34, 13 der Flur 5 sowie die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 der Flur 4 und
   - im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 19, 18, 21, 22, 23, 24, 13 der Flur 4 sowie die Flurstücke 33, 23, 25 der Flur 5.
2. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden als urbanes Gebiet festgesetzt.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:
   - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300 m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))
   - Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300 m²).

II. Hinweise

1. Baumschutzverordnung

   Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Frankfurt (Oder), Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 - siehe Amtsblatt Nr.10/ 2009 vom 02.12.2009

2. Örtliche Bauvorschriften

   Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) vom 01.03.2012 - siehe Amtsblatt Nr. 1/ 2012 vom 07.03.2012

3. Artenschutz

   Es gelten die Festlegungen des § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes.

4. Altlastenverdachtsflächen

   Die Flurstücke 23, 24, 25, 32, und 33 auf der Flur 5 sind als Altlastverdachtsfläche „Koehlmann-Werke" im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) registriert. Auf dem Gelände befanden sich bis 1948 die Koehlmann-Werke. Hauptsächlich wurden landwirtschaftliche Rohstoffe verarbeitet. Nach der Demontage der Maschinen als Reparationsleistungen, siedelten sich auf dem gesamten Gelände eine Vielzahl von Unternehmen z.B. Saathandel, Gerberei, Fahrzeugwerkstätten und Werkstätten an. Aufgrund der verschiedenen gewerblichen Nutzungen können Kontaminationen des Bodens nicht ausgeschlossen werden.

5. Denkmale

   Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmale, die unter den Nummern 09110206, 09110400 und 09110098 in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums - Stand: 31.12.2020 - gelistet sind.
   Die Bauwerke und ihr jeweiliger Umgebungsschutz sind bei einer zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Die frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist anzuraten.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt

   Frankfurt (Oder), den 21.04.2022

   Siegel

   Dr. André Benedict Prusa
   Dezernent

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2022 bis zum 03.06.2022 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 27.04.2022 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt(Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Frankfurt (Oder), den 28.09.2022

   Siegel

   Dr. André Benedict Prusa
   Dezernent

3. Der Bebauungsplan wurde am 15.09.2022 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 38]) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I [Nr.39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44]) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Frankfurt (Oder), den 28.09.2022

   Siegel

   Dr. André Benedict Prusa
   Dezernent

4. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.2022 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach dem § § 1-13a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

   Frankfurt (Oder), den 22.09.2022

   Siegel

   René Wilke
   Der Oberbürgermeister

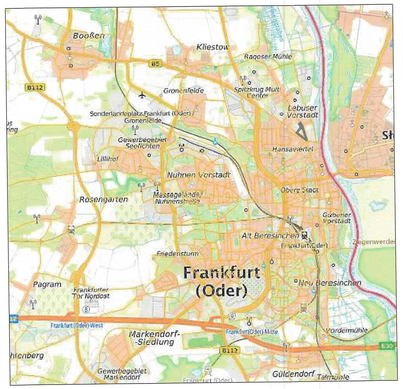
5. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.10.2022 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.10.2022 in Kraft getreten.

   Frankfurt (Oder), den 06.10.2022

   Siegel

   Dr. André Benedict Prusa
   Dezernent

Lageplan



Stadt Frankfurt (Oder)

BP-31-004

"Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe"

FRANKFURT (ODER) SŁUBICE
Ohne Grenzen.

N

Maßtab 1 : 1000

Stand 05.07.2022

Planverfasser: Stadt Frankfurt (Oder). Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Datengrundlage: Liegenschaftskarte (und Stadtkarte) Kataster- und Vermessengsamt Frankfurt (Oder)
Stand Planungsgrundlage: Kataster entspricht dem Stand des Planes - Höhenbezug: DHHN

Bebauungsplan BP-31-004
"Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 05.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 3

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 5

2.1 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 5
2.2 AKTUELLE NUTZUNG 5
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 6
2.4 RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN 6
2.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 6
2.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 6

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG 8
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 8
3.3 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN 8

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 9

5 PLANINHALT 9

5.1 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 9
5.2 HINWEISE 14
5.2.1 Baumschutzverordnung 14
5.2.2 Örtliche Bauvorschriften 14
5.2.3 Artenschutz 14
5.2.4 Altlastenverdachtsflächen 14
5.2.5 Denkmale 15

6 UMWELTBERICHT 15

7 BETEILIGUNGEN 16

QUELLENVERZEICHNIS, RECHTSGRUNDLAGEN 27

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Sanierung bzw. Vitalisierung des Frankfurter Stadtzentrums stand in den vergangenen Jahrzehnten im Fokus der Stadtentwicklung. Zwischenzeitlich konnte auch - insbesondere mit Hilfe von attraktiven Städtebauförderprogrammen - die bauliche und funktionale Erneuerung vorangetrieben werden.

Zudem stehen jetzt weitere angrenzende Gebiete im Blickpunkt der Entwicklung. Die nördliche Innenstadt gewann, aus Sicht der Stadtentwicklung, in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung. Genannt sei hier zum Beispiel die Etablierung einer Marina am Winterhafen oder die Sanierung des Georgenhospitals im Bereich der Lebuser Vorstadt.

Die nördlich angrenzende Herbert-Jensch-Straße war jahrzehntelang eine zu großen Teilen beidseitig mit gewerblich genutzter Bebauung geprägte Straße. Seit Anfang der 90er Jahre wurden die gewerblichen Nutzungen nach und nach aufgegeben. Verblieben sind die markanten Vorstadt-Wohnbauten aus dem 19. Jahrhundert an der Ostseite der Straße. Die vormals gewerblich genutzten Gebäude wurden in Teilen bereits abgetragen. Die Nähe zur Oder ist hier bereits wahrnehmbar.

Auf der westlichen Straßenseite schließen, von der Goepelstraße beginnend, Wohnhäuser vom Ende des 19. Jahrhunderts an. Unmittelbar an der Herbert- Jensch-Straße steht das ehemalige Verwaltungsgebäude des historischen Industriequartiers C. A Koehlmann & Co. Ab 1862 wurde auf dem angrenzenden Areal eines der deutschlandweit größten Werke für industriell hergestellte Nahrungsmittelproduktion errichtet, wobei hauptsächlich landwirtschaftlichen Erzeugnisse aus der Region verwendet wurden. Bis 1948 wurde der Produktionsstandort genutzt. Dann wurde die Werksausstattung demontiert und als Reparationsleistung in die Sowjetunion verbracht.

Von 1916 bis1918 wurde an der Herbert-Jensch-Straße (früher Cüstriner Straße) das 3-geschossige Verwaltungsgebäude der Koehlmann Werke errichtet. 1938 wurde ein 6-geschossiges Industriegebäude in der Nähe der Herbert-Jensch-Straße gebaut.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Werksfläche nur mit geringer Intensität genutzt. Alle Industrieanlagen waren demontiert. Das Werksgelände hatte Gleisanschluss und war über die Hafenbahn sowohl an die Bahntrassen des Güterbahnhofes als auch an den Hafen der Stadt angeschlossen.

Die Koehlmannhöfe stehen unter Denkmalschutz. Die Nutzung nach 1990 wurde immer weiter reduziert und ist derzeit nur noch punktuell vorhanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde letztlich, bis 1990, als Sitz des Wehrkreiskommandos genutzt. Seit 1990 ist das Gebäude ohne Nutzung. Das gesamte Areal dieser ehemalig industriell geprägten Gebäude weist hohe bauliche und funktionale Missstände auf.

Insbesondere die noch leerstehenden Gebäude der Koehlmannhöfe und die Bebauung westlich der Herbert-Jensch-Straße weisen ein sehr hohes Nachnutzungspotenzial auf. Im östlichen Bereich der Herbert-Jensch-Straße findet gerade ein Transformationsprozess von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung statt. Über die Straßenbahn in der Herbert-Jensch-Straße ist das Gebiet bestens mit dem Stadtzentrum und dem Bahnhof verbunden. Die Nähe zum Flussraum an der Oder und dessen Anbindung an die Oderpromenade wirkt positiv auf die zukünftige Nachnutzung des Standortes.

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet ist die Entwicklung eines urbanen, lebendigen Quartiers mit einer Mischung aus kulturellen, sozialen, gewerblichen Nutzungen sowie das Leben und Wohnen in Odernähe. Durch den Bebauungsplan soll diese Nutzungsvielfalt ermöglicht werden.

Derzeit wird das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der Bereich entlang der Herbert-Jensch-Straße nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Der westliche Bereich des Plangebietes entspricht einem faktischen Gewerbegebiet und wäre nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die historischen Gebäude sind für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr geeignet. Durch den Bebauungsplan sollen neue Nutzungsmöglichkeiten und Perspektiven für die Koehlmannhöfe aufgezeigt werden.

Das stadtplanerische Ziel für das Plangebiet ist ein urbanes Gebiet. Nach § 6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung in einem urbanen Gebiet muss im Gegensatz zum Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Demzufolge entsteht auch eine höhere Flexibilität in der Zusammensetzung der Mischung. Gleichzeitig sind die zulässigen Lärmwerte tagsüber mit 63 db(A) um 3 db(A) höher als im Mischgebiet.

Das Gebiet der Koehlmannhöfe ist durch einen großen teilweise historischen Gebäudebestand geprägt, so dass es kaum noch freie Bauflächen gibt. Somit besteht keine Notwendigkeit weitere Regelungen über die Art der baulichen Nutzung hinaus zu treffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird dann weiterhin nach § 34 BauGB geregelt (§ 30 Abs. 3 BauGB-einfacher Bebauungsplan).

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde Bebauungspläne für Maßnahmen der Innenentwicklung für Innenbereichsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Im Plangebiet werden keine Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, deshalb für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für urbane Gebiete von 0,8 gemäß § 17 BauNVO angenommen wird. Das Plangebiet hat eine Größe von 24.500 m². Die Grundfläche der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 8.600 m². Im Bebauungsplan wären bei einer Größe von 24.500 m² und einer GRZ von 0,8 maximal 19.600 m² überbaubare Grundstücksfläche möglich, somit liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m².

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen nicht vor.

Im sogenannten beschleunigten Verfahren gelten folgende Sonderregelungen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

- Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Textbebauungsplan

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, welches als unbeplanter Innenbereich auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Räumlich nicht spezifiziert sollen nun lediglich Regelungen zur Art der Nutzung getroffen werden, so dass ein Textbebauungsplan erstellt werden kann. Das heißt, die Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Text, mit Ausnahme eines Übersichtsplanes zur Lagebeschreibung des Geltungsbereiches des Plangebietes. Für Textbebauungspläne gelten grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen sowie Verfahrensanforderungen, wie für andere Bebauungspläne.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rand des nördlichen Bereiches der Innenstadt zwischen der Goepelstraße im Südwesten und der Herbert-Jensch-Straße im Nordosten. Nordwestlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Gewerbefläche begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,45 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ umfasst die Flurstücke 6, 7, 8, 9, 13, 14/4, 23, 24, 25, 33, 34 der Flur 5 der Gemarkung Frankfurt (Oder) sowie die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 der Flur 4.

2.2 Aktuelle Nutzung

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Nutzungsmischung aus nicht störenden Gewerbebetrieben, Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan werden Regelungen zu Änderungen (und Erweiterungen) oder Nutzungsänderungen getroffen, nicht jedoch zur ursprünglichen Anlage selbst. Hier sind die erteilten Baugenehmigungen Grundlage für die Beurteilung. Der baurechtlich genehmigte Bestand der vorhandenen Objekte/Nutzungen wird erhalten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich fast alle im privaten Eigentum. Die Straßenverkehrsflächen der Goepelstraße und der Herbert-Jensch-Straße sind im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder).

Stadt Frankfurt (Oder): Flurstücke 12; 25/1 der Flur 4

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die Koehlmannhöfe sind durch einen großen, überwiegend historischen Gebäudebestand geprägt, so dass es kaum noch freie Bauflächen gibt.

Entlang der Herbert-Jensch-Straße sind neben bebauten Grundstücksflächen Baulücken vorhanden, die für eine straßenbegleitende Bebauung mit Gebäuden für Wohnzwecke geeignet sind.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Goepelstraße und der Herbert-Jensch-Straße.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnhaltestelle in der Herbert-Jensch-Straße gesichert.

2.6 Technische Infrastruktur

Die technischen Medien sind grundsätzlich in der Goepelstraße und der Herbert-Jensch-Straße vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom, Straßenbeleuchtung).

Fernwärme
Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder). Ein Anschluss an das Fernwärmnetz besteht für das Plangebiet derzeit nicht, ist aber in Planung. Die Fernwärmeleitung soll zum Ende des 4. Quartals 2022 betriebsbereit sein.

Trink- und Schmutzwasser
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über historische Trinkwasseranbindungen und Abwasserableitungen über Fremdgrundstücke in Richtung H.-Jensch-Straße. Die Ableitung erfolgt im Mischsystem. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen sind im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren die Erschließung mit den Medien Trink- und Schmutzwasser zu klären.

Niederschlagswasser
Im Gebiet Koehlmannhöfe wird nur ein minimaler Teil der befestigten Flächen in das Netz der FWA abgeleitet. Alle restlichen befestigten Flächen versickern unkontrolliert oder fließen wild ab. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandenen Mischwasserkanäle ist nicht möglich. Die Einleitung von Drainagewasser in das Abwassernetz der FWA mbh ist grundsätzlich nicht zulässig. Im Zusammenhang sind im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren ist die Verbringung des Niederschlagswassers zu klären.

Löschwasser
Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der FWA mbH ist in einem Umfang von Q ≥ 96 m^3/h (aus Richtung H.-Jensch-Straße) sowie Q ≥ 48 m^3/h (aus Richtung Goepelstraße) bei einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung über einen Zeitraum von zwei Stunden möglich.

Gas
Im geplanten Bereich sind Anlagen der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH vorhanden. Hier wurden im Dezember 2020 eine neue 110PE und eine neue 63PE Mitteldruckleitung verlegt, hier sollten 3 weitere Netzanschlüsse angeschlossen werden. Es sind aktuell keine weiteren Arbeiten in dem Bereich geplant.

Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

2.7. Natur und Landschaft

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen.

2.8. Nutzungseinschränkungen

Baudenkmale
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmale im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr.1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG):

- 09110206 Goepelstraße 73-75, Koehlmannhof Fabrikgelände
- 09110400 Herbert-Jensch-Straße 104, Verwaltungsgebäude Koehlmannhof
- 09110098 Herbert-Jensch-Straße 105, Wohnhaus

Fernwärmesatzung
Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder).

Altlasten
Die Flurstücke 23, 24, 25, 32, und 33 auf der Flur 5 sind als Altlastverdachtsfläche „Koehlmann-Werke“ im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) registriert. Auf dem Gelände befanden sich bis 1948 die Koehlmann-Werke. Hauptsächlich wurden landwirtschaftliche Rohstoffe verarbeitet. Nach der Demontage der Maschinen als Reparationsleistungen, siedelten sich auf dem gesamten Gelände eine Vielzahl von Unternehmen z.B. Saathandel, Gerberei, Fahrzeugwerkstätten und Werkstätten an. Aufgrund der verschiedenen gewerblichen Nutzungen können Kontaminationen des Bodens nicht ausgeschlossen werden.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan an der Stadt Frankfurt (Oder), 11.Änderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Integriertes Stadtentwicklungs-konzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Frankfurt (Oder) wurde erstmals 2007 aufgestellt und 2021 aktualisiert. Im Kapitel 4.10, Zentrales Vorhaben 9 - Nördliche Innenstadt - Wohnen und Leben an der Oder Punkt g) Aufwertung der Berliner Straße/Herbert-Jensch-Straße inklusiv begleitender Bebauungen werden die Entwicklungsziele für die Lebuser Vorstadt beschrieben. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge. Das planerische Ziel besteht in der Sanierung der historischen Gebäude sowie in der Errichtung ergänzender Neubauten. Dieses soll zur Revitalisierung der gesamten Straße führen.

Die grundsätzliche Stadtumbaustrategie der Stadt Frankfurt (Oder) ist es, den kompakten Stadtkörper durch Ergänzungen und Arrondierungen von Baulücken sowie durch Nachnutzungen von leerstehenden Gebäuden in zentralen Lagen zu festigen bzw. zu stärken.

Ein weiteres übergeordnetes Handlungserfordernis besteht in der Qualifizierung und Diversifizierung von Wohnbaustandorten.

In der nördlichen Innenstadt sind in den kommenden Jahren Schwerpunkte zu setzten, die die städtebaulichen Potenziale erschließen und Mängel beseitigen sollen.

Bebauungsplan zum Einzelhandel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB in Frankfurt (Oder) Nord“, rechtskräftig seit dem 18.12.2015. Dieser Bebauungsplan gilt für die unbeplanten Innenbereiche. Da dieser Bebauungsplan gerade die Art der baulichen Nutzung bestimmt und der BP-EH-002 gerade die Art der baulichen Nutzung (hinsichtlich Einzelhandel) steuert, werden die Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den B-Plan „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ übernommen.

Da der Bebauungsplan BP-EH-002 bereits rechtskräftig ist, wird damit keine Änderung der Rechtslage vorgenommen. Die Übernahme trägt lediglich zur Rechtsklarheit bei.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Ziel für die Koehlmannhöfe und die Bauflächen in der Herbert-Jensch-Straße ist ein urbanes, lebendiges Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultur und Gewerbe.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen für eine neue Entwicklung der Koehlmannhöfe und der angrenzenden Bauflächen in der Herbert-Jensch-Straße zu schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen die hohen Entwicklungspotenziale des Plangebietes in ihrer Nutzungsvielfalt, ohne bodenrechtliche Spannungen auszulösen, gefördert und gesteuert werden.

Das Plangebiet soll sich als ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, nichtstörenden Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen sowie anderen Einrichtungen entwickeln.

5 Planinhalt

Für den Bebauungsplan BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ wird textlich unter Punkt 1 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt und unter Punkt 2 die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO getroffen.

Da die Koehlmannhöfe und die in der Herbert-Jensch-Straße angrenzenden Bauflächen durch einen großen, teilweise historischen Gebäudebestand geprägt sind, so dass es kaum noch freie Bauflächen gibt, besteht keine Notwendigkeit, weitere Regelungen über die Art der baulichen Nutzung hinaus zu treffen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, werden dann weiterhin nach § 34 BauGB geregelt.

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Festsetzung 1:

Das Plangebiet liegt am Rand des nördlichen Bereiches der Innenstadt zwischen der Goepelstraße im Westen und der Herbert-Jensch-Straße im Osten. Nördlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Gewerbeflächen, u.a. von zwei Autohäusern begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,45 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ wird begrenzt:

- *im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 25, 23, 24, 33 tlw. der Flur 5, anschließend die Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 19 und 33 der Flur 5 bis zur südlichen Gebäudekante der Goepelstraße 77 c und danach bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 14/4 der Flur 5, sowie die westliche Grenze der Flurstücke 14/4, 8, 7 und 6 der Flur 5;*
- *im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 6, 7, 8, 9, 14/4, 34, 13 der Flur 5 sowie die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 der Flur 4 und*
- *im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 19, 18, 21, 22, 23, 24, 13 der Flur 4 sowie die Flurstücke 33, 23, 25 der Flur 5.*

Begründung: Es wurden die Flurstücke Bestandteil des Geltungsbereiches, die mit städtebaulichem Regelungsbedarf für die Entwicklung der städtebaulich angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen, Kultur und Gewerbe entscheidend sind.

Festsetzung 2:

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden als urbanes Gebiet festgesetzt.

Begründung: Durch die Festsetzung als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO soll im Plangebiet der planungsrechtliche Rahmen für die Entwicklung der städtebaulich angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen, Kultur und Gewerbe geschaffen werden.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

In Urbanen Gebieten sind allgemein zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in urbanen Gebieten zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

2. Tankstellen.

Das urbane Gebiet sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung, welche auch nicht gleichgewichtig sein muss, vor.

Festsetzung 3:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300 m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300 m²).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) vom 07.11.2013).

„Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

<u>Begründung:</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB in Frankfurt (Oder) Nord“. Es handelt sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 BauGB, der seit dem 18.12.2015 rechtskräftigt ist. Er trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der BP-EH-002 gilt bis zum Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes BP-31-004 „Koehlmannhöfe“. Danach gelten die Festsetzungen und die damit einhergehenden Regelungen des BP-31-004. Die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden aus dem BP-EH-002 übernommen. Eine örtliche Anpassung der Sach- und Rechtslage wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen, da geltendes Recht überführt wird.

Das geltende Recht wird im Folgenden begründet:

Ein Überangebot an Einzelhandelsverkaufsflächen und eine gleichzeitig schrumpfende oder stagnierende Kaufkraft haben zu einer Vorschädigung der Innenstadt geführt, weshalb eine Steuerung des Einzelhandels notwendig ist.

Mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die *BBE Handelsberatung GmbH* für die Stadt Frankfurt (Oder) wurden die Erfordernisse für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) benannt. Das Einzelhandelskonzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Frankfurt (Oder) sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist die nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und damit auch der oberzentralen Funktion von Frankfurt (Oder) durch eine vorrangig innerstädtische Entwicklung. Das Konzept zur gesamtstädtischen Standortsteuerung des Einzelhandels in Frankfurt (Oder) (kurz: Einzelhandels- und Zentrenkonzept) mit Stand September 2013 wurde in der 40. Stadtverordnetenversammlung am 07.November 2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen.

Die Einzelhandels- und Standortstruktur der Stadt Frankfurt (Oder) gliedert sich in das A-Zentrum (Innenstadt Frankfurt (Oder)) und die C-Zentren (Grundversorgungszentrum Hedwigs Einkaufspark, Grundversorgungszentrum Südring-Center, Grundversorgungszentrum Hansaplatz). Des Weiteren nehmen die Nahversorgungs-lagen (Dr.-Salvador-Allende-Höhe, Berliner Straße, Bergstraße, Cottbuser Straße, Weinbergweg, Nahversorgungslage im Technologiepark, Nahversorgungslage August-Bebel-Straße, Nahversorgungslage Rathenaustraße) sowie das Sondergebiet Nahversorgung West ergänzende Versorgungsfunktionen ein. Zudem existieren die vorhandenen Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels an den Standorten SMC/Spitzkrugring, Am Messering/Nuhnenstraße und Josef-Gesing-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BP-31-004 ist nicht Bestandteil eines der benannten Zentren, Ergänzungsstandorte bzw. Nahversorgungslagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb der vier zentralen Versorgungsbereiche, ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben - soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind - mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich unzulässig. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Handelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur noch auf Grundlage der festgesetzten Ausnahmen zulässig.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan werden Regelungen zu Änderungen (und Erweiterungen) oder Nutzungsänderungen getroffen, nicht jedoch zur ursprünglichen Anlage selbst. Hier sind die erteilten Baugenehmigungen Grundlage für die Beurteilung. Der baurechtlich genehmigte Bestand der vorhandenen Objekte/Nutzungen wird erhalten.

Die Ausschlussfestsetzung umfasst nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe mit (allein) nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Diese „Feindifferenzierung“ ist bewusst gewählt, um die Eigentümer nur insoweit zu beschränken, wie es mit Blick auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist.

Es ist in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass eine solche „Feindifferenzierung“ im Hinblick auf die Art der Sortimente zulässig ist.[1]

Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben für Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)) zugelassen werden. Die Regelung beruht auf der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt erarbeiteten Feststellung der Größe und Ausprägung des Nachbarschaftsladens Frankfurt (Oder).

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 300 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bis zu dieser Größenordnung sind Nachbarschaftsläden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Der Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet und bietet einen Mix an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen an. Ergänzend werden Dienstleistungen (z.B. Kundendienste) angeboten.

Die Abgrenzung des „Nachbarschaftsladens Frankfurt (Oder)“ zu anderen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt nicht nur anhand der Größenordnung bzw. der Verkaufsfläche. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat sich vielmehr mit der konkreten Situation in der Stadt Frankfurt (Oder) auseinandergesetzt und ermittelt, dass es sich bei dem „Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)“ um einen real existierenden Betriebstyp in Frankfurt (Oder) handelt. Nur aus diesem Grunde war diese gesonderte Feindifferenzierung i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat dazu folgendes ausgeführt: *„Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Frankfurt (Oder). Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² sind als tatsächlich überwiegende existierende Betriebe, als typische Art von „Nachbarschaftsläden Frankfurt (Oder)“* zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp befindet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung ab. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Frankfurt (Oder). Vom Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus. Im Rahmen dieses Bebauungsplans ist es also möglich, diesen „Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)“ einer gesonderten Ausnahmeregelung zu unterziehen.

[1]etwa OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7 A D 142/02.ME -, Rdnr. 80 ff. (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 4.Oktober 2001 - 4 BM 45/01 -, Rdnr. 22 (zitiert nach juris);BVerwG, Urt. v. 29.Januar 2009 – 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris)

Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche wird Bezug auf die geltende Rechtsprechung sowie auf den Einzelhandelserlass[2] genommen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten, insbesondere keine größere Verkaufs- und Ausstellungsfläche als 300 m² aufweisen. Auf Grundlage dieser Regelung können z. B. Betriebsverkäufe zugelassen werden. Konkretisierend wird festgestellt, dass hier die mögliche umzusetzende Fläche aus Verkaufsfläche sowie aus Ausstellungsfläche besteht und maximal 300 m² aufweisen soll. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass solche Ausnahmeregelungen zulässig sind[3]. In beiden genannten Entscheidungen waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

5.2 Hinweise

5.2.1 Baumschutzverordnung

Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Frankfurt (Oder), Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 – siehe Amtsblatt Nr.10/ 2009 vom 02.12.2009

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung – StplS) vom 01.03.2012 – siehe Amtsblatt Nr. 1/ 2012 vom 07.03.2012

5.2.3 Artenschutz

Es gelten die Festlegungen des § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes.

5.2.4 Altlastenverdachtsflächen

Die Flurstücke 23, 24, 25, 32, und 33 auf der Flur 5 sind als Altlastverdachtsfläche „Koehlmann-Werke“ im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) registriert. Auf dem Gelände befanden sich bis 1948 die Koehlmann-Werke. Hauptsächlich wurden landwirtschaftliche Rohstoffe verarbeitet. Nach der Demontage der Maschinen als Reparationsleistungen, siedelten sich auf dem gesamten Gelände eine Vielzahl von Unternehmen z.B. Saathandel, Gerberei, Fahrzeugwerkstätten und Werkstätten an. Aufgrund der verschiedenen gewerblichen Nutzungen können Kontaminationen des Bodens nicht ausgeschlossen werden.

[2]Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 17. Juni 2014
[3]BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16/07 -, Rdnr. 17 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 30.6.1998 – 4 C 16/88 -, Rdnr. 24 ff. (zitiert nach juris)

5.2.5 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmale, die unter den Nummern 09110206, 09110400 und 09110098 in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums – Stand: 31.12.2020 – gelistet sind.

Die Bauwerke und ihr jeweiliger Umgebungsschutz sind bei einer zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Die frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist anzuraten.

- *Goepelstraße 73-75, Denkmalliste Nr. 09110206*
  Stärke-Zucker-Fabrik Actien-Gesellschaft, vorm. C. A. Koehlmann & Co, bestehend aus: Kontorgebäude, Einfriedungsmauer an der Alten Gasse, Sirupfabrik, Dextrinfabrik, Stärkefabrik / später Aufbereitungsbau und Dextrinlager, Coleurfabrik, Pförtnerhaus und Industriegleis

- *Herbert-Jensch-Straße 104, Denkmalliste Nr. 09110400*
  Verwaltungsgebäude der Dextrin- und Stärkefabrik C.A: Koehlmann

- *Herbert-Jensch-Straße 105, Denkmalliste Nr. 09110098*
  Wohnhaus

Hinweis: Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

6 Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

7 Beteiligungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 02.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf lag vom 07.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021 öffentlich aus. Im Ergebnis liegen keine Stellungnahmen vor, die eine Änderung der Planung erfordern.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB am Entwurf des Bebauungsplans BP-31-004“ Urbanes Gebiet Koehlmann Höfe“

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen-stehend: Öffentliche Belange	Entgegen-stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1.	Gemeinsame Landesplanung v. 27.10.2021	Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen			Kein Abwägungserfordernis	nein
2.	BLB Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen v. 29.10.2021	Keine Einwände			Kein Abwägungserfordernis	nein
3.	LBV Landesamt für Bauen und Verkehr v. 27.10.2021	Keine Bedenken			Kein Abwägungserfordernis	nein
4.	Landesamt für Umwelt v. 22.10.2021	Immissionsschutz Umweltbericht nicht erforderlich Keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange. Im Zuge der weiterführenden Planung sind nutzungsabhängig			Kein Abwägungserfordernis Hinweis: Im Zuge der weiteren Planung bzw. im Baugenehmigungsverfahren werden immissionsschutzrechtliche	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen-stehend: Öffentliche Belange	Entgegen-stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf das Umfeld darzustellen und zu bewerten.			Belange geklärt.	
5.	Landesamt für Umwelt v. 22.10.2021	Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit			Kein Abwägungserfordernis	nein
6.	Landesamt für Soziales und Versorgung v. 06.10.2021	Keine Betroffenheit			Kein Abwägungserfordernis	nein
7.	BLDAM Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege v. 14.01.2022	Hinweis: Liste der eingetragenen Denkmale (Nummerierung) Anforderung: Änderung der Denkmal-ID des Verwaltungsgebäudes Herbert-Jensch-Straße 104 im Text auf 09110400 Belange: Gegen die vorliegende Planung bestehen nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken. Es ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Zur Bodendenkmalpflege erfolgt eine separate Stellungnahme.			Eine separate Stellungnahme zur Bodendenkmalpflege liegt nicht vor. Dazu wurde kein Belang ausgewiesen. Die benannte Denkmal-ID wird in der fortgeschriebenen Planfassung geändert. Im Zuge der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen werden die denkmalrechtlichen Anforderungen zu den Gebäuden dokumentiert und planerisch bearbeitet. Dazu besteht planungsrechtlich kein Erfordernis zur Sicherung der anderweitig rechtlich gesicherten Belange. Kein Abwägungserfordernis	nein
8.	LS Landesbetrieb Straßenwesen v. 09.11.2022	Die Belange der Straßenverwaltung werden nicht betroffen.			Kein Abwägungserfordernis	nein
9.	Landesbüro der anerkannten	Keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken zur baulichen Nachnutzung des Areals. Die Berücksichtigung der			Die naturschutzrechtlichen Anforderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet und bewertet.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen-stehend: Öffentliche Belange	Entgegen-stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Naturschutzverbände v. 08.11.2011	artenschutzfachlichen Belange wird gefordert. Die vorhandenen Grünstrukturen sind weitestgehend zu erhalten. Die Versiegelungen sind gering zu halten.			Kein Abwägungserfordernis	
10.	Zentraldienst der Polizei Brandenburg v. 22.10.2021	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.			Kein Abwägungserfordernis	nein
11.	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt-AG Bauleitplanung v. 02.11.2021	FB Kreis- und Verkehrsplanung Keine Einwände FB Wirtschaftsförderung Bebauung und Nutzungsänderung wird befürwortet Keine Einwände			Kein Abwägungserfordernis	nein
12.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree v. 09.11.2021	Die Planung ist vollumfänglich in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.			Kein Abwägungserfordernis	nein
13.	Landkreis Märkisch-Oderland Wirtschaftsamt v.05.11.2021	SB Kreisplanung Keine Bedenken			Kein Abwägungserfordernis	nein
14.	Amt Lebus v.02.11.2021	Stadt Lebus: Keine Einwendungen oder Hinweise			Kein Abwägungserfordernis	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen-stehend: Öffentliche Belange	Entgegen-stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
15.	Amt Lebus v.02.11.2021	Gemeinde Treplin: Keine Einwendungen oder Hinweise			Kein Abwägungserfordernis	nein
16.	Amt Odervorland v. 12.11.2021	Gemeinden Briesen (Mark) und Jacobsdorf: Keine Einwendungen			Kein Abwägungserfordernis	nein
17.	Netzgesellschaft Gas v. 19.11.2021	Einwände oder Bedenken wurden nicht geäußert Hinweise: Zu den Rahmenbedingungen für eventuelle Erschließungen des Standortes wurden formale Hinweise zu den technischen Grundlagen übermittelt.			Kein Abwägungserfordernis	nein
18.	FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH v. 22.10.2021	Einwände oder Bedenken wurden nicht geäußert Hinweise: Zu den Rahmenbedingungen für eventuelle Erschließungen des Standortes wurden formale Hinweise zu den technischen Grundlagen übermittelt			Kein Abwägungserfordernis	nein
19.	Telefonica O2 Richtfunk v. 02.11.2021	Keine Belange von Telefonica O2 Richtfunk zu erwarten			Kein Abwägungserfordernis	nein
20.	Telekom Deutschland GmbH v. 18.10.2021	Auf den Leitungsbestand in dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum wurde hingewiesen. Bedenken zum Planungsziel wurden nicht erhoben. Die Übernahme einer fachlichen Festsetzung wird erbeten:			Kein Abwägungserfordernis	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen-stehend: Öffentliche Belange	Entgegen-stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“				
21.	Media Brodcast GmbH v. 14.10.2021	Keine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindungen Bedenken zum Planungsziel wurden nicht erhoben.			Kein Abwägungserfordernis	nein
22.	Deutsche Telekom Technik GmbH Richtfunk Planung v. 07.10.2021	Bedenken zum Planungsziel wurden nicht erhoben. Auf die Einbeziehung der Fa. Ericsson Services GmbH (Richtfunk) wird empfohlen			Kein Abwägungserfordernis	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend: Öffentliche Belange	Entgegenstehend: Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
23.	Stadt FF 66/4 v. 04.10.21	Hinweise zur Geometrie von Zufahrten für die Abfallentsorgung und Lage der Übernahmestellen von Abfallbehältern zur Entsorgung. Bedenken zur Geometrie der Verkehrsflächen innerhalb des Grundstückes. Forderung zur Bereitstellung der Abfalltonnen an der Straße am Tag der Entsorgung.			Die Liegenschaft wird von einem Vermieter verwaltet. Die Übergabe der Abfalltonnen erfolgt jeweils zum Entsorgungstag an der Straße. Die Verantwortung dazu liegt beim Vermieter. Die Befahrung der Hofflächen im Zuge der Abfallentsorgung ist nicht erforderlich. Neuer Formulierungsvorschlag: Es handelt sich um einen einfachen Textbebauungsplan, welcher nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. (Klärung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.) Kein Abwägungserfordernis	nein
24.	Stadt FF 61/2 v. 05.10.21	Keine Stellungnahme			Kein Abwägungserfordernis	nein
25.	Stadt FF 65 v. 08.11.21	In der textlichen Darstellung sind teilweise falsche Flurbezeichnungen aufgeführt worden. Hier ist insbesondere die Flur 5 genannt worden, wobei es richtigerweise Flur 4 handelt. Die falsche Bezeichnung bezieht sich auf die Flurstücke 12 - 24 in der tatsächlichen Flur 4. Keine weiteren Anmerkungen			Die Flurbezeichnungen wurden geprüft und ggf. geändert.	nein
26.	Stadt FF 32 v. 10.11.21	Die vorliegenden Unterlagen für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit Stand vom 15.06.2021 wurde durch die Straßenbehörde geprüft. Aus straßenverkehrlicher Sicht werden folgende Hinweise zur Bebauungsplanung gegeben:			Es handelt sich um einen einfachen Textbebauungsplan, welcher nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Kein Abwägungserfordernis	ja

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend: Öffentliche Belange	Entgegenstehend: Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Die im Bebauungsplangebiet vorhandene ‚Alte Gasse‘ und die Zufahrten zu den Autohäusern sollten als Verkehrsflächen festgesetzt werden, um sowohl Fußverbindungen zwischen der Haltestelle H.-Jensch-Straße und der Goepelstraße als auch die Zufahrt zu den Autohäusern auf der bereits vorhandenen Anbindung weiterhin zu gewährleisten. Auch die innere Erschließung der Goepelstraße 73-77f hat weiterhin über diese Anbindung an die Goepelstraße zu erfolgen. Sollten im Plangebiet Straßenverkehrsanlagen erforderlich werden, müssen diese den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen. An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtdreiecke freizuhalten.				
27.	Stadt FF 39 v. 10.11.21	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-004 „Urbanes Gebiet Koehlmannhöfe“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als […] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist jedoch weiterhin zu beachten. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten vom Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß			Zusätzliche planungsrechtliche Sicherungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich, da die artenschutzrechtlichen Belange per Gesetz gesichert sind und deren Einhaltung im Rahmen der Prüfung des Bauantrages geprüft werden. Kein Abwägungserfordernis	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird und eine Schädigung besonders geschützter Tierarten ausgeschlossen wird. Artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 44 BNatSchG sind zu prüfen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der vorhandene Bestand geschützter Arten ist zu erfassen und in einer Karte darzustellen oder ggf. durch eine Potenzialanalyse zu bearbeiten. Es bedarf der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind. Vor der Sanierung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen. Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen vor Verlust dieser Stätten wirksam sein, da sonst die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten. Die u.U. erforderlichen Maßnahmen benötigen ggf. einen zu berücksichtigen zeitlichen Vorlauf. Um Rechtsverstöße auf Vorhabensebene zu vermeiden, sollte hierauf auch im Bebauungsplan auf geeignete Weise hingewiesen werden. Sollten Fällungen, Rückschnitte oder Eingriffe in den Wurzel- bzw. Traufbereich von Bäumen notwendig sein,				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		so sind diese nach der aktuellen Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 05.11.2009 zu beantragen. Dabei sind die notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichzahlungen zu berücksichtigen. Der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Geltungsbereich stimmt nicht mit dem eingezeichneten Geltungsbereich im Übersichtsplan überein. Die Flurstücke 17, 18, 19 bis 21 und tlw. 33 liegen außerhalb des im Plan gekennzeichneten Geltungsbereiches. Die Flurstücke 15, 16 und 22 der Flur 5 sind im GIS nicht vorhanden. Die Begründung ist ggf. anzupassen. Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
28.	Stadt FF 39 v. 10.11.21	**<u>Hinweis der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u>** Die uAWB/uB stimmt den oben genannten Vorgang unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Auflagen zu. Hinweise: Die Flurstücke 23, 24, 25, 32, und 33 auf der Flur 5 sind als Altlastverdachtsfläche „Koehlmann-Werke“ im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) registriert. Auf dem Gelände befanden sich bis 1948 die Koehlmann-Werke. Hauptsächlich wurden landwirtschaftliche Rohstoffe verarbeitet. Nach der Demontage der Maschinen als Reparationsleistungen, siedelten sich auf dem gesamten Gelände eine Vielzahl von Unternehmen z.B. Saathandel, Gerberei, Fahrzeugwerkstätten und Werkstätten an. Aufgrund der verschiedenen gewerblichen Nutzungen können Kontaminationen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Nach Sichtung der vorhandenen Aktenlage kann der Altlastenverdacht nicht weiter konkretisiert werden. Aktuelle Gutachten und Untersuchungen des Bodens liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) nicht vor Allgemeiner Hinweis: Die Flurstücke 14, 15, 16, 22 und 25/1 auf der Flur 5 konnten nicht im GIS gefunden werden. Eine Überprüfung der genannten Flurstücke in der Begründung des BP-31-004 wird empfohlen.			Die Flurbezeichnungen wurden geprüft und ggf. geändert.	ja

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Kennziffer lt. pseudonymisierter Namensliste Datum	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Auflagen: Der Punkt 5.2.4 Altlastverdachtsfläche auf der Seite 13 der Begründung zum BP-31-004 muss angepasst und aktualisiert werden. Die voran genannten Hinweise müssen schriftlich dargestellt werden. Im Quellenverzeichnis, Rechtsgrundlagen müssen das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz in der jeweiligen aktuellen Fassung hinterlegt werden. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])				

Quellenverzeichnis, Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), dass durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -

BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBI.I/04, [Nr.06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr.15])

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 15] S. 358) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18 [Nr. 37] S.3)

Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (ÖPNV-Gesetz - ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl.I/95, [Nr. 20], S.252) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 30])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 mit Rechtskraft 01.02.2008 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 27.11.2020, bekannt gemacht am 16.12.2020

Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012