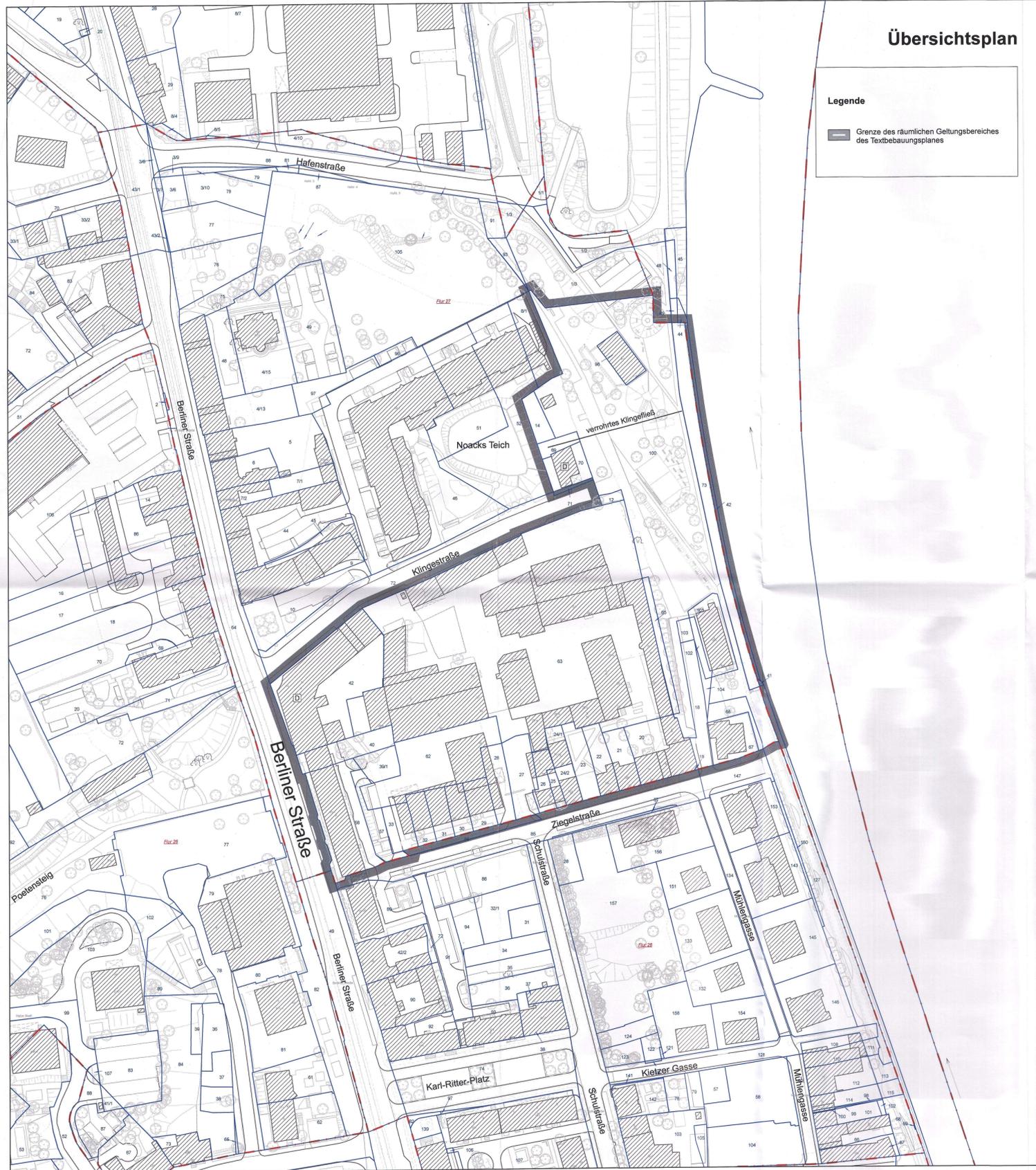


Übersichtsplan



Legende
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Textbebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ wird begrenzt:
 - im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 42 und 63 in der Flur 27, anschließend durch die westliche Grenze der Flurstücke 12 und 74 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 71 in der Flur 27, danach durch die südliche Grenze des Flurstücks 71 in der Flur 27, dann durch die westliche Grenze der Flurstücke 71, 70, 69, 14 und 74 in der Flur 27 und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 74 und 73 in der Flur 27;
 - im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 73 und 74 in der Flur 27;
 - im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 74 in der Flur 27 und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 147, 85 und 86 in der Flur 28 und
 - im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 58, 40 und 42 in der Flur 27.
 - Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen oder Hochwasserschutzanlagen sind, werden als urbanes Gebiet festgesetzt.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmeweise 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)“.

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

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Fachzeitschriften 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 Heimtierhaltung
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, Haushaltgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltgegenstände ohne Bedarfsartikel Gärten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichböden (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)

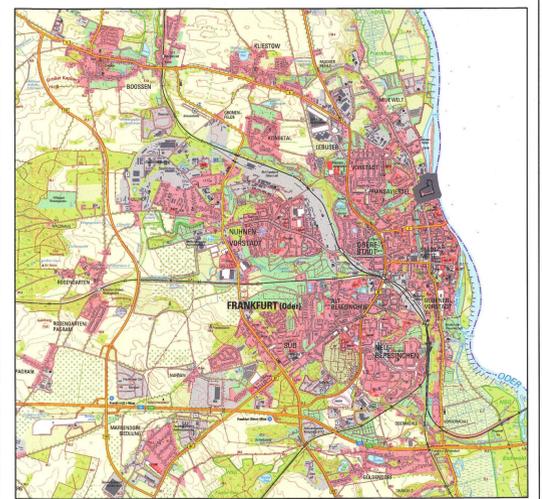
Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

- Hinweise
 - 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
 - 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
 - Artenschutz
Es gelten die Festlegungen des §39 des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - Alltlastenverdachtsflächen
Für die Flurstücke 17, 18, 19, 67 und 68 der Flur 27 (Gemarkung Frankfurt (Oder)) liegen gegenwärtig Erkenntnisse vor, die auf einen Alltlastenverdacht im Sinne des §2 Abs.6 BBodSchG schließen lassen. Die Alltlastverdachtsfläche wird unter der Bezeichnung „Alter Güterbahnhof am Hafen“ im Alltlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) geführt.
 - Hochwasserschutzfibel
Die Hochwasserschutzfibel (aktuelle 7. Auflage vom August 2016, Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ist zu beachten.
Link: https://fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7_Aufl.pdf
 - Denkmale
Innerhalb des Plangebietes, in der Berliner Straße 14, befindet sich ein Baudenkmal im Sinne von §2 Abs.2 Nr.1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) mit der Bezeichnung Ausstellungsgelände Mantz & Gerstenberger (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Denkmalnummer 09110113) sowie das Pumpwerk, Klingestraße 5, (Denkmalnr. 09110031).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich eines Bodendenkmals gemäß §2 Abs.2 Nr.4 BbgDSchG mit der Kurzansprache Siedlung Urgeschichte und Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter und Neuzeit (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Denkmalnummer 8121).
Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den 25.09.2019
 Unterschrift
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2018 bis zum 16.07.2018 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 06.06.2018 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 25.09.2019
 Unterschrift
- Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. IS. 4) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr.3) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Frankfurt (Oder), den 25.09.2019
 Unterschrift
- Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2019 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach dem § 13a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Frankfurt (Oder), den 26. Sep. 2019
 Unterschrift
Rene Wilke
Der Oberbürgermeister
- 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 09.10.2019 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 19.10.2019 in Kraft getreten.
Frankfurt (Oder), den 09.10.2019
 Unterschrift

Lageplan



Stadt Frankfurt (Oder)
BP-31-001
"Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe"



Maßstab: 1 : 1.000
 Stand: 17.04.2019
 Planverfasser: Stadt Frankfurt (Oder), Baumt
 Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)
 Datengrundlage: Liegenschaftskarte (und Stadtkarte) Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder)
 Stand Planungsgrundlage: Kataster entspricht dem Stand des Planes - Höhenbezug: DHNN



Bebauungsplan BP-31-001 "Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe"
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

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

Frankfurt (Oder), 17.04.2019

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	4
2.2	AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH	5
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2.4	RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN	6
2.5	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	6
2.6	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
2.7	NATUR UND LANDSCHAFT	8
2.8	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	8
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	15
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG	15
3.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
3.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN.....	15
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	16
5	PLANINHALT.....	16
5.1	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.2	HINWEISE	22
5.2.1	<i>Baumschutzverordnung</i>	22
5.2.2	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	22
5.2.3	<i>Artenschutz</i>	22
5.2.4	<i>Altlastenverdachtsflächen</i>	22
5.2.5	<i>Hochwasserschutzfibel</i>	22
6	UMWELTBERICHT	23
7	BETEILIGUNGEN	24
	QUELLENVERZEICHNIS, RECHTSGRUNDLAGEN	45

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 in den vergangenen Jahren hierbei in der Stadtentwicklung an Bedeutung: genannt sei hier zum Beispiel die Etablierung einer Marina am Winterhafen oder die Sanierung des Georgenhospitals im Bereich der Lebuser Vorstadt.

Hierbei hebt sich stadthistorisch insbesondere der Bereich der heutigen „Gerstenberger Höfe“ als Kristallisationspunkt der industriellen Entwicklung Frankfurts hervor. Ab 1895 etablierte sich hier die Möbelfabrik Mantz & Gerstenberger. Das 1910/11 nach Entwürfen des Berliner Architekten Paul Renner erbaute Ausstellungsgebäude an der Einmündung der Klingestraße bildete den repräsentativen Abschluss des weitläufigen, nach Osten anschließenden einstigen Werksgeländes der Spezialfabrik für furnierte Kastenmöbel. Entstanden ist durch die Weiterentwicklung dieses Areals mit Eisenbahnanschluss, einem eigenen Kesselhaus zur autarken Energiegewinnung und den stattlichen – heute denkmalgeschützten Ausstellungsräumen - die damals größte Möbelfabrik Deutschlands. Im weiteren Umfeld zwischen den Gerstenberger Höfen und der sanierten Oderpromenade liegen weitere „Geschichtsiseln“, die dieses Areal prägen und die ebenso einer neuen Nutzung zuzuführen sind. Zu nennen sind hier u.a. der ehemalige Loksuppen, das ehemalige Pumpwerk sowie ein altes Speichergebäude.

Seit der Wende wird dieses ehemals industriell geprägte Areal, das hohe bauliche und funktionale Missstände aufwies sukzessive durch neue, innenstadtverträgliche Mischnutzungen revitalisiert.

Heute sind neben den verschiedenen soziokulturellen Einrichtungen – wie Theater, Ateliers und Proberäume auch (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe und Wohnen angesiedelt, so dass die Gerstenberger Höfe bereits heute überregionale Anziehungs- und Ausstrahlkraft besitzen und eine unverzichtbare Ergänzung zu den öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt darstellen.

Insbesondere für die noch leer stehenden Gebäude bestehen heute noch erhebliche Potenziale in diesem innerstädtischen und odernahen Quartier.

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet zwischen den Gerstenberger Höfen und der Oderpromenade ist die Sicherung und Entwicklung eines urbanen, lebendigen Quartiers mit einer Mischung von kulturellen, sozialen, gewerblichen Nutzungen sowie das Leben und Wohnen in Odernähe. Durch den Bebauungsplan soll diese Nutzungsvielfalt gesichert werden.

Derzeit wird das Gebiet planungsrechtlich nach §34 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt und entspricht einem faktischen Mischgebiet. Nach §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Mischgebiet prägen und diese Nutzungsmischung muss gleichgewichtig sein. Durch den Bebauungsplan soll das mögliche Kippen durch zu einseitige neue Nutzungen in eine andere faktische Baugebietsart verhindert werden, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Zudem

sollen durch den Bebauungsplan die Nutzungsmöglichkeiten und Perspektiven für die Gerstenberger Höfe 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 und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter stärker auf eine Mischung von Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet.

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. Ebenfalls sind die zulässigen Lärmwerte tagsüber mit 63 db(A) um 3 db(A) höher als im Mischgebiet.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 gibt es die Möglichkeit ein urbanes Gebiet festzusetzen. Damit kann nun das gesamte Areal als urbanes Baugebiet gesichert werden.

Da die Gerstenberger Höfe 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, wird dann weiterhin nach §34 BauGB geregelt (§ 30 Abs. 3 BauGB-einfacher Bebauungsplan).

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.

*Beschleunigtes
Verfahren nach
§13a BauGB*

Im Plangebiet werden keine Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, deshalb wird für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für urbane Gebiete von 0,8 gemäß §17 BauNVO genommen. Das Plangebiet hat eine Größe von 33.100 m² und kann durch die nicht mit anzurechnenden öffentlichen Grünflächen um 9.900 m² auf 23.200m² reduziert werden. Im Bebauungsplan sind bei einer Größe von 23.200 m² und einer GRZ von 0,8 maximal 18.560 m² zulässige Grundfläche 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 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 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, 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.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 soll. 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 (Geltungsbereich)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Innenstadt zwischen der Berliner Straße im Westen und der Oderuferlinie im Osten. Südlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Ziegelstraße begrenzt. Den westlichen Teil der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes bildet die Klingestraße. Der östliche Teil der nördlichen Grenze wird durch die Grundstücke des alten und des neuen Pumphauses, die öffentliche Grünfläche und den alten Lokschuppen gebildet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,31 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 42 und 63 in der Flur 27, anschließend durch die westliche Grenze der Flurstücke 12 und 74 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 71 in der Flur 27, danach durch die südliche Grenze des Flurstücks 71 in der Flur 27, dann durch die westliche Grenze der Flurstücke 71, 70, 69, 14 und 74 in der Flur 27 und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 74 und 73 in der Flur 27;
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 73 und 74 in der Flur 27;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 74 in der Flur 27 und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 147, 85 und 86 in der Flur 28 und
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 58, 40 und 42 in der Flur 27.

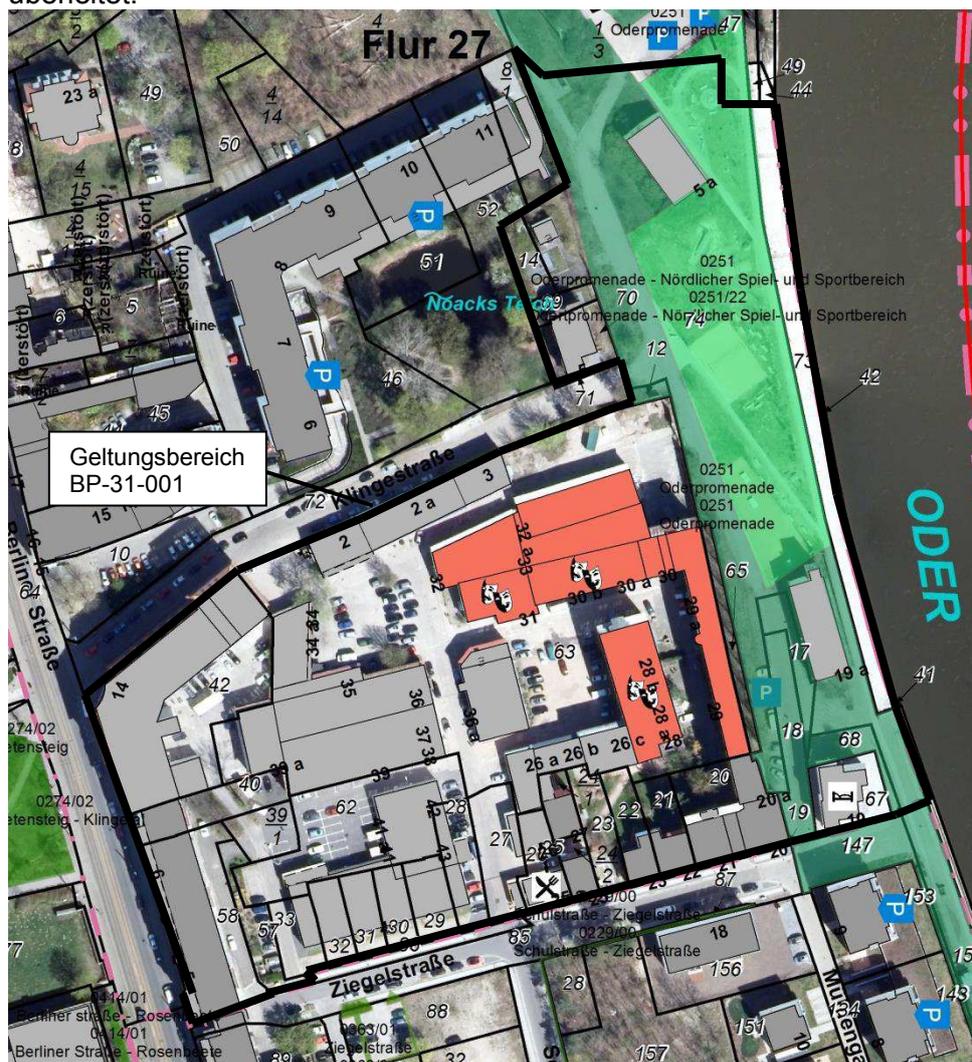
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ umfasst die Flurstücke 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39/1, 40, 42, 57, 58, 62, 63, 67, 68, 69, 70, 71, 73 und 74 in der Flur 27 der Gemarkung Frankfurt (Oder).

2.2 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Nutzungsmischung aus kulturellen Einrichtungen, nicht störenden Gewerbebetrieben, Speise- und Schankwirtschaften, Wohngebäuden, sozialen Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäuden und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

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.

In der folgenden Abbildung sind die öffentlichen Grünflächen dargestellt. Die Hochwasserschutzanlagen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt angrenzend an den öffentlichen Grünflächen östlich des Plangebietes. Die Hochwasserschutzanlagen nördlich des Gebäudes Ziegelstraße 19a schließen an eine Geländehochlage an, welche sich bis zur Hafenstrasse und der Deichanlage am Winterhafen erstreckt. Im Bereich zwischen Noacks Teich und der Oder befindet sich die Einmündung des Klingefließes in die Oder, welche jedoch auf Grund der Verrohrung kaum wahrnehmbar ist. Vor dem verrohrten Bereich, innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein Pumpwerk, welches bei Hochwässern das Klingefließ überleitet.



Öffentliche Grünflächen (grün)

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich fast alle im privaten Eigentum. Die Freiflächen an der Oder sind im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder), bis auf einen schmalen, ca. 4,5 m breiten Streifen direkt an der Uferlinie, welcher sich im Eigentum des Landes Brandenburg befindet.

Stadt Frankfurt (Oder): Flurstücke 12, 14, 17, 18, 68, 69 und 74 in der Flur 27

Land Brandenburg Flurstück 73 in der Flur 27

Alle anderen Flurstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die Gerstenberger Höfe sind durch einen großen, teilweise historischen Gebäudebestand geprägt, so dass es kaum noch freie Bauflächen gibt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt teilweise direkt an der Berliner Straße oder ist über die Klingestraße und die Ziegelstraße an die Berliner Straße angebunden.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnhaltestelle in der Berliner Straße im Bereich Klingestraße gesichert.

2.6 Technische Infrastruktur

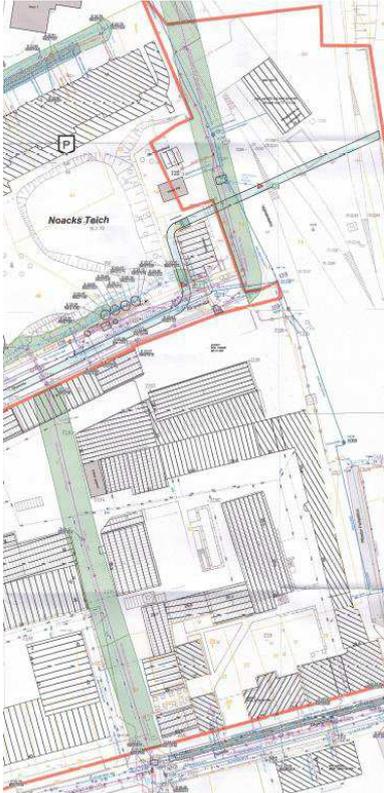
Die Technischen Medien sind grundsätzlich in der Berliner Straße, in der Klingestraße und der Ziegelstraße vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom, Straßenbeleuchtung).

Fernwärme

In der Ziegelstraße und in der Klingestraße sind grundsätzlich Fernwärmeleitungen vorhanden, aber es sind keine Kapazitätserweiterungen möglich. Der nächstmögliche Anschlusspunkt an das Fernwärmenetz befindet sich am Karl-Ritter-Platz/ Ecke Schulstraße.

Wasser

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere wasserwirtschaftliche Anlagen, die durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der FWA mbH zu sichern sind. So verläuft der Mischwasserhauptsammler DN1100/1650 in Verlängerung der Schulstraße bis zur Klingestraße und weiter in Richtung Hafenstraße. Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft rückseitig zum Gebäude Berliner Straße 5-6. Im Bereich der Schutzstreifen, welche auf dem beiliegenden Lageplan erkennbar sind, dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden. Zu den sonstigen Einwirkungen zählen unter anderem die Bepflanzung mit Bäumen sowie die Regulierung des Geländes.



graphische Darstellung der Schutzstreifen (Quelle: Stellungnahme der FWA zu diesem Bebauungsplan)

Die Einleitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in das öffentliche Netz der FWA mbH ist nur in dem gegenwärtig vertraglich gebundenen Umfang möglich. Die Einleitung neu befestigter Flächen in die – bei Starkregenereignissen überlastete Mischwasserkanalisation – ist nur nach Antragstellung und nur in gedrosselter Form mit Schaffung von Rückhaltevolumen möglich.

Löschwasser

Das Gebiet ist feuerwehrtechnisch ausreichend versorgt.

Gas, Strom

Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Rekonstruktionsarbeiten am Leitungsbestand im o.g. Bereich sind seitens der Netzgesellschaft nicht geplant. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich.

*Stellungnahme
Netzgesellschaft
vom 14.06.2018*

hier: Gas

Im Zuge von Planungen und vor der Ausführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen. Die EWE NETZ GmbH führt die Bestandsauskunft im Namen und Auftrag der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH aus.

Zum Schutz der Gasleitungen werden folgende Forderungen erhoben:

- a) In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit dem Meisterbereich Netzbetrieb Gas durchzuführen.
- b) bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen unserer Nieder- und Mittel-druckleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 40cm einzuhalten.

Für Hochdruckleitungen ist bei Parallelverlegung ein Abstand von 1m, bei Kreuzungen ein Abstand von 50cm einzuhalten.

Eine Kreuzung unserer Gasleitungen durch grabenlose Verlegung (z.B.

Erdrakete) ist nur gestattet, wenn Leitungen freigelegt sind.

- c) Bei Fundamenten o.ä. ist ein seitlicher Mindestabstand von 1m einzuhalten. Im Bereich der Hochdruckleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 5m keine Gebäude, Fundamente o.ä. errichtet werden.
- d) Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung unserer Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen erheben wir keine Einwände.
- e) Die Einbettung der vorhandenen Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten.
- f) Bei höhenmäßigen Veränderungen/ Angleichungen ist für die vorhandenen Gasleitungen eine Mindestdeckung von 0,80m sowie eine maximale Deckung von 1,50m zu gewährleisten.
- g) Bei Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50m einzuhalten.
Für Heckenpflanzungen wird ein Mindestabstand von 1m zu Leitungstrassen gefordert.
- h) Die Zugängigkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, ist während der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung zu gewährleisten.

Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen.

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.

*Stellungnahme
Netzgesellschaft
vom 14.06.2018*

hier: Strom

Das betroffene Gebiet ist entsprechend der aktuellen Nutzung elektrisch erschlossen. Sofern die Nutzung dieses Gebietes ausgebaut werden soll, ist die Erweiterung der elektrischen Anlagen notwendig. Konkret wird darum gebeten, einen Platz für eine Ortsnetzstation vorzusehen, in Abhängigkeit der sich ändernden Anschlussgrößen und -orte sind ggfs. weitere Stationen, Kabelverteiler und Stammkabel zu verlegen.

Leitungstrassen haben eine Lagetiefe von ca. 0,8m bis 1,0m. Sie sind nicht massiv zu überbauen und die Trassen nicht zu bepflanzen. Erdaufschüttungen und Erdabtragungen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht zulässig.

Leitungsrechte und Bestandsschutz der Anlagen sind zu gewährleisten.

Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung des aktuellen Leitungsbestandes erforderlich.

Eine detaillierte Beurteilung erfolgt mit dem Vorliegen konkreter Bauvorhaben.

2.7 Natur und Landschaft

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig.

Es ist kein Umweltbericht zu erstellen.

2.8 Nutzungseinschränkungen

Innerhalb des Plangebietes, in der Berliner Straße 14, befindet sich ein Baudenkmal im Sinne von §2 Abs.2 Nr.1 Brandenburgisches Denkmal-

Denkmale

schutzgesetz (BbgDSchG) mit der Bezeichnung Ausstellungsgebäude Mantz & Gerstenberger (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Denkmalnummer 09110113) sowie das Pumpwerk, Klingestraße 5, (Denkmalnr. 09110031). Beide Gebäude und ihr jeweiliger Umgebungsbe-reich sind bei einer zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist anzuraten.

Hinweis: Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich eines Bodendenkmals gemäß §2 Abs.2 Nr.4 BbgDSchG mit der Kurzansprache Siedlung Urgeschichte und Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter und Neuzeit (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Denkmalnummer 8121).

Hinweis: Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben. So wurden der Hafenspeicher und der Lokschuppen als Denkmal erkannt und voraussichtlich als Denkmale in die Liste eingetragen.

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

Fernwärmesatzung

Die Flurstücke 17, 18, 19, 67 und 68 der Flur 27 gehören zur Altlastenverdachtsfläche „Alter Güterbahnhof am Hafen“ und sind im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) enthalten. Bzgl. einer möglichen Planung der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ins Grundwasser mittels Versickerungsanlagen ist die Altlastensituation zu beachten. Gemäß §48 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Der §48 Abs. 1 WHG dient der Reinhaltung des Grundwassers und schützt nicht nur das unterirdische Wasser, das in irgendeiner Weise bereits genutzt wird oder in absehbarer Zeit für bestimmte Nutzungen vorgesehen ist, zum Beispiel ein Grundwasserleiter für die Wasserversorgung, sondern das gesamte Grundwasser, gleichgültig, in welcher Tiefe es sich befindet. Grundwasser ist das gesamte, nicht künstlich gefasste, unterirdische Wasser in der Sättigungszone. Hierzu zählt auch das Schichtenwasser.

Altlasten

Wenn kein Nachweis der Kontaminationsfreiheit für die v. g. Flurstücke vorliegt, ist durch eine Versickerung des gefassten Niederschlagswassers eine Mobilisierung der vorhandenen Schadstoffe nicht auszuschließen und somit eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu besorgen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in diesem Fall durch die untere Wasserbehörde zu versagen.

Unabhängig von einer förmlichen Festsetzung sind Überschwemmungsgebiete alle Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden. Auch die Gebiete, die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden, gehören dazu (§76 Abs.1 WHG). Alle Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§77 WHG).

Überschwemmungsgebiete

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft das nach DDR- Wasserrecht festgesetzte Hochwassergebiet, welches als Rechtsverordnung bestehen bleibt (§106 Abs.3 WHG, §150 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz - BbgWG).

*nach DDR-
Wasserrecht fest-
gesetzte Hochwas-
sergebiete*

Im Plangebiet vorhanden sind entsprechend nachfolgender Darstellung Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Bereiche blau (HW

Urbanes Gebiet vorgenommen. Eine Prüfung des Absatzes 2 des WHG (Ausnahmetatbestände zu Absatz 1) ist somit nicht erforderlich.

- Laut §78 Abs.2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn
 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach §76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

In bereits beplanten Gebieten, im nicht beplanten Innenbereich und im Außenbereich, sind die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten generell zulässig, sie bedürfen aber einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Mit diesem Bebauungsplan wird (lediglich) die Festsetzung des Baugebietstypus eines urbanen Gebietes für das vorhandene faktische Mischgebiet vorgenommen. Eine Berührung oder gar Beeinträchtigung der Themenbereiche Schutz von Leben und Gesundheit und Vermeidung erheblicher Sachschäden wird vom Plangeber nicht gesehen.

- Entsprechend §78 Abs.3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach §30 Absatz 1 und 2 oder §34 des BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach §1 Absatz 7 des BauGB insbesondere zu berücksichtigen:
 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.Dies gilt für Satzungen nach §34 Absatz 4 und §35 Absatz 6 des BauGB entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach §4 Absatz 2 Satz 4 des BauGB zur Verfügung zu stellen.

Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch eine bloße Festsetzung der Nutzungsart sind dem Plangeber, ebenso wie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, nicht ersichtlich.

Im Weiteren wird zur Sicherung einer hochwasserangepassten Bebauung auf die Hochwasserfibel des Bundes verwiesen (sh. vorsorgliche Übernahme in die Hinweise zum Bebauungsplan)

- Entsprechend §78 Abs.4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

Mit diesem Bebauungsplan wird (lediglich) die Festsetzung des Baugebietstypus eines urbanen Gebietes für das vorhandene faktische Mischgebiet vorgenommen.

- Die zuständige Behörde kann nach §78 Abs.5 WHG abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn
 1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
 2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Mit diesem Bebauungsplan wird (lediglich) die Festsetzung des Baugebietstypus eines urbanen Gebietes für das vorhandene faktische Mischgebiet vorgenommen. Eine Berührung oder gar Beeinträchtigung des Themenbereiches Beeinträchtigung Hochwasserschutz sowie Retentionsfläche wird vom Plangeber nicht gesehen. Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan wird vorsorglich die Hochwasserfibel des Bundes (sh. Übernahme in die Hinweise zum Bebauungsplan).

- §78 Abs.6 WHG
Bei der Festsetzung nach §76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie
 1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des BauGB den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
 2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 1 gewährleistet ist.

In den Fällen des Satzes 1 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

Eine Berührung mit diesem Bebauungsplan ist nicht vorhanden, siehe auch vorsorgliche Übernahme der Hochwasserschutzfibel des Bundes in die Hinweise zum Bebauungsplan.

- Nach §78 Abs.7 WHG sind bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht unter Absatz 4 fallen, hochwasserangepasst zu

errichten oder zu erweitern.

Gemäß §78b Absatz 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach §74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach §76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Prüfung der Zulässigkeit nach §78b WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Odernähe und teilweise in einem Gebiet mit Hochwasserrisiko. Gemäß den vom Land Brandenburg im Dezember 2013 veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wird der Großteil des Plangebietes sowohl von einem 100-jährlichen (mittlere Wahrscheinlichkeit) als auch von einem 200-jährlichen Hochwasser (niedrige Wahrscheinlichkeit) der Oder sowie des Klingefließes überschwemmt.

Gemäß §99 Abs.1 BbgWG sind Risikogebiete die Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses, welche der überschwemmten Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen entsprechen.

In einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind gemäß §78b Abs.1 Nr.1 WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach §30 Absatz 1 und 2 oder nach §34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach §1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Land Brandenburg in naher Zukunft auf der Grundlage der o.g. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten ein Verfahren zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten gemäß §76 Abs.2 WHG durchführen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Bereiche des Plangebietes, die von einem 100jährigen Hochwasser der Oder sowie des Klingefließes überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten gemäß §78 WHG bauliche Schutzvorschriften. Zudem ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Das BVerwG-Urteil vom 03.06.2014 – 4 CN 6/12 hat aber klargestellt, dass ein neues Baugebiet im Sinne des §78 Abs.1 Satz 1 Nr.1 WHG nur vorliegt, wenn erstmals Flächen bebaut werden. Bebauungspläne, die zur Nachverdichtung eines faktischen Baugebietes (im Sinne von §34 Abs.2 BauGB) aufgestellt werden, stellen kein neues Baugebiet dar. Wasserrechtliche Belange sind durch die beabsichtigte Festsetzung eines urbanen Gebietes durch einen einfachen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren somit nicht berührt.

Gemäß §78 Absatz 3 WHG hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach §30 Absatz 1 und 2 oder §34 des BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach §1 Absatz 7 des BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Gleiches gilt für Risikogebiete, mit der Festsetzung des Baugebietstypus eines urbanen Gebietes wird das vorhandene faktische Mischgebiet ersetzt. Eine Berührung oder gar Beeinträchtigung der Themenbereiche Schutz von

Leben und Gesundheit und Vermeidung erheblicher Sachschäden wird vom Plangeber nicht gesehen.

*Berücksichtigung
Katastrophenschutz*

Der Gesamtbereich ist Bestandteil der Planungen des Landes durch Berücksichtigung in Hochwassergefahrenbereiche mit Karten (Alarmstufen).

*Hochwasserrisiko-
management (EU
Richtlinie)*

Im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung wurden durch das Land Hochwasserrisikogefahrenkarten erstellt.

Durch das Landesamt für Umwelt wurde im Rahmen der Beteiligung an diesem Bauleitplanverfahren informiert, dass sich im Plangebiet die Klinge befindet, ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges natürliches oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.

Eine Relevanz wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes für ein vorhandenes faktisches Mischgebiet nicht gesehen.

*zu berücksichtigen-
de Flächenein-
schränkungen
durch Hochwasser-
schutzanlagen*

Die östliche Grenze des Plangebietes liegt am Ufer der Oder. Hier befindet sich eine Hochwasserschutzanlage des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Plangenehmigung vom 26.02.2010). Die Erdanker dieser Hochwasserschutzanlage befinden sich bis über 16 m landeinwärts im Erdreich. Diese Bereiche wurden mit Dienstbarkeiten entsprechend gesichert. Bezüglich näherer Informationen wird an das Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung W23, verwiesen.

*zu berücksichtigen-
de Flächenein-
schränkungen
verrohrtes Klinge-
fließ*

Im Gebiet befindet sich eine Pumpstation (Klingepumpwerk). Der Betreiber ist der Wasser- und Bodenverband Schlaubetal/ Oderauen im Namen der Stadt Frankfurt (Oder). Des Weiteren ist auf einem Abschnitt im Zielgebiet das Klingefließ verrohrt. Der Klinge-Auslaufbereich befindet sich im IV BA der HWSA des LfU. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Das Gelände um die Pumpstation benötigt Reserveflächen, damit im Falle einer Hochwassersituation mobile Pumpen und Stromaggregate hinzugegestellt werden können.

Eine Überbauung des verrohrten Teils des Klingefließes sowie des Steuerkabels für die Pumpensteuerung des Schöpfwerkes ist somit nicht möglich.

Zuständigkeit und Unterhaltung liegt beim Wasser- und Bodenverband Schlaubetal/ Oderauen.



Darstellung Klingefließ

Baumschutz

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

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

Örtliche Bauvorschriften

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderung dieses Planes.

Munitionsbergung

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Erläuterungen: Das Plangebiet liegt im Oberzentrum und innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes der Stadt. Gemäß Ziel 4.5 Abs.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung u.a. vorrangig in den Zentralen Orten konzentriert werden.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 12.06.2018

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl.I S.235), Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl.II, Nr.24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Bindungswirkung: Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 31.05.2018

Die städtebauliche Innenentwicklung entspricht den regionalen Zielsetzungen der funktionalen Stärkung des Oberzentrums Frankfurt (Oder).

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem ist eine Teilfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder), 10. Änderung

Der Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da zur allgemein zulässigen Nutzungsmischung eines Urbanen Gebietes u.a. kulturelle Einrichtungen gehören, wird auch der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Nutzung entsprochen.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde erstmals 2007 aufgestellt und 2009 und 2014 aktualisiert. Da

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

sich die demographische, sozioökonomische und infrastrukturelle Ausgangslage sowie die daraus resultierenden Handlungsbedarfe für die Stadtentwicklung verändert haben, wird das INSEK derzeit fortgeschrieben.

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

Ein weiteres übergeordnetes Handlungserfordernis besteht bei der Qualifizierung und Diversifizierung von Wohnungsstandorten.

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

Der Punkt 8 der Zentralen Vorhaben lautet: Nördliche Innenstadt – Wohnen und Leben am Wasser. Unter diesem Punkt ist u.a. die Sanierung und Nachnutzung der historischen Bausubstanz und die Unterstützung der Entwicklung der Gerstenberger Höfe aufgeführt.

Integriertes teilräumliches Konzept

Im Integrierten teilräumlichen Konzept Berliner Straße/ Klingetal aus dem Jahr 2007 gibt es u.a. Entwicklungskonzepte mit Nutzungsarten. Für das Plangebiet wird in diesen Konzepten eine Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen, Gemeinbedarf und Gewerbe vorgeschlagen.

Bebauungsplan zum Einzelhandel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ 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. Mit der Erstellung eines (einfachen) Textbebauungsplanes wird alles, über die Festsetzungen hinaus, nach § 34 BauGB beurteilt. 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 Gerstenberger Höfe“ übernommen.

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

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Ziel für die Gerstenberger Höfe ist ein urbanes, lebendiges Quartier mit einer Nutzungsmischung von Kultur, Leben, Wohnen und Gewerbe am Wasser.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Gerstenberger Höfe im Sinne des INSEK zu schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen die hohen Entwicklungspotenziale des Plangebietes in ihrer Nutzungsvielfalt gefördert und gesteuert werden ohne bodenrechtliche Spannungen auszulösen.

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

5 Planinhalt

Für den Bebauungsplan BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ wird textlich unter Punkt 1 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs-

planes festgelegt und unter Punkt 2 wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO getroffen.

Da die Gerstenberger Höfe 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.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ wird begrenzt:

- *im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 42 und 63 in der Flur 27, anschließend durch die westliche Grenze der Flurstücke 12 und 74 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 71 in der Flur 27, danach durch die südliche Grenze des Flurstücks 71 in der Flur 27, dann durch die westliche Grenze der Flurstücke 71, 70, 69, 14 und 74 in der Flur 27 und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 74 und 73 in der Flur 27;*
- *im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 73 und 74 in der Flur 27;*
- *im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 74 in der Flur 27 und durch die nördliche Grenze der Flurstücke 147, 85 und 86 in der Flur 28 und*
- *im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 58, 40 und 42 in der Flur 27.*

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

Festsetzung 2.:

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen oder Hochwasserschutzanlagen sind, werden als urbanes Gebiet festgesetzt.

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

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und 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, Elektrohaushaltwaren	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)

Begründung:

Bislang waren Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Damit ist auf diese Fläche bis zum Inkrafttreten dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Nord“ anzuwenden. Dieser Bebauungsplan stellt geltendes Recht dar. Dieses geltende Recht mit den Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung des Bebauungsplanes BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Nord“, welcher im Plangebiet seit dem 18.12.2015 rechtskräftig ist, wird für das Plangebiet 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 7. 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 ergänzende Versorgungsfunktionen die Nahversorgungslagen (Dr.-Salvador-Allende-Höhe, Berliner Straße, Bergstraße, Cottbuser Straße, Weinbergweg, Nahversorgungslage im Technologiepark, Nahversorgungslage August-Bebel-Straße, Nahversorgungslage Rathenau-Straße) sowie das Sondergebiet Nahversorgung West 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-31-001 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

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, Ur. v. 29. Januar 2009 – 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris)

Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)). 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 nahversorgungsrelevanten 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 vorrangig 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 Baunutzungsverordnung 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. 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.

Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche wird Bezug auf die geltende Rechtsprechung sowie auf den Einzelhandelserlass² 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, insbeson-

² Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 17. Juni 2014

dere 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 300m² aufweisen soll. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass solche Ausnahmeregelungen zulässig sind³. 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

Für die Flurstücke 17, 18, 19, 67 und 68 der Flur 27 (Gemarkung Frankfurt (Oder) liegen gegenwärtig Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne des §2 Abs.6 BBodSchG schließen lassen. Die Altlastverdachtsfläche wird unter der Bezeichnung „Alter Güterbahnhof am Hafen“ im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) geführt.

5.2.5 Hochwasserschutzfibel

Die Hochwasserschutzfibel (aktuelle 7. Auflage vom August 2016, Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ist zu beachten.

Ein Teil des B-Plangebietes liegt in Bezug auf ein Hochwasser der Oder im Risikogebiet. Risikogebiete sind gemäß § 99 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz die Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses, welche der ausgespiegelten überschwemmten Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen entspricht. Gemäß §5 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihrer Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Begründung: Der Klimawandel führt in einigen Teilen Deutschlands zu einer Veränderung der Nie-

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)

derschlagsverhältnisse, immer häufiger kommt es zu Starkregenereignissen. Neben den Betreibern der Abwasseranlagen sind bei dieser Problematik auch die Hauseigentümer, Bauherren und Architekten gefragt. Mittels objektbezogener Schutzmaßnahmen lassen sich Häuser und Grundstücke vor Wassereintritt sichern.

Bei Grundstücks- bzw. Gebäudeplanungen im Bedarfsfall Rückstausicherungen vorzusehen und/oder Maßnahmen gegen oberirdisch zulaufendes Wasser einzuplanen. In der Hochwasserschutzfibel ist dargestellt, dass sich bereits durch eine genauere Begutachtung der Örtlichkeiten oft schon die Arten der möglichen Gefährdungen erkennen lassen. Grundsätzlich können Schäden durch

- Oberflächenwasser,
- Bodenfeuchtigkeit und Sickerwasser,
- Grundwasser und Stauwasser sowie Rückstau aus dem Kanalnetz

entstehen. Durch verschiedene Maßnahmen lassen sich bei der Beplanung eines Grundstückes bzw. dem Neubau eines Gebäudes, aber auch bei bereits bestehender Bebauung entsprechende Schutzmaßnahmen gegen die einzelnen Wasserarten treffen. Zur Klarstellung und Begleitung des Planungsprozesses im hochwassergefährdeten Bereich und in den umliegenden Bereichen wird die Hochwasserschutzfibel, aktuelle 7. Auflage, empfohlen.

link: https://fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf

5.3.6 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes, in der Berliner Straße 14, befindet sich ein Baudenkmal im Sinne von §2 Abs.2 Nr.1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) mit der Bezeichnung Ausstellungsgebäude Mantz & Gerstenberger (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Denkmalnummer 09110113) sowie das Pumpwerk, Klingestraße 5, (Denkmalnr. 09110031). Beide Gebäude und ihr jeweiliger Umgebungsbereich sind bei einer zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist anzuraten.

Hinweis: Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich eines Bodendenkmals gemäß §2 Abs.2 Nr.4 BbgDSchG mit der Kurzansprache Siedlung Urgeschichte und Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter und Neuzeit (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Denkmalnummer 8121).

Hinweis: Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben. So wurden der Hafenspeicher und der Lokschuppen als Denkmal erkannt und voraussichtlich als Denkmale in die Liste eingetragen.

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 03.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf lag vom 14.06.2018 bis einschließlich 16.07.2018 öffentlich aus. Im Ergebnis liegen keine Stellungnahmen vor, die eine Änderung der Planung erfordern. Es wurden Hinweise zu ohnehin geltenden Planungen ergänzt.

Für die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2019 wird der Satzungsbeschluss vorbereitet.

7.1 Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

Nr.	Die Planung wurde unter Beachtung/ Berücksichtigung der Planungsgrundsätze erstellt:
1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung
2.	Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander
3.	Sichern einer menschenwürdigen Umwelt, Schützen und entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen, fördern von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
4.	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
5.	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
6.	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
7.	Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
8.	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
9.	Berücksichtigung der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
10.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

	<p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,</p>
11.	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
12.	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft
13.	Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
14.	Berücksichtigung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens
15.	Berücksichtigung der Belange die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
16.	Berücksichtigung der Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen
17.	Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
18.	Berücksichtigung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
19.	Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
20.	städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
21.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
22.	Informationsbedarf der Öffentlichkeit
23.	privates Eigentum
24.	Erhalt und Sicherung Bebauung

Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

7.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Kennziffer lt. pseudonymisierter Namsliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	1. 26.06.2018	<p>Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt und gebeten von der Planung Abstand zu nehmen. Es sind keinerlei Verbesserungen erkennbar.</p> <p>Das Gelände ist schon immer ein Mischgebiet, eine einseitige Nutzung erfolgt nicht. Soziale, kulturelle und wohnliche Einrichtungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe haben sich bis heute entwickelt. Die zulässigen Lärmwerte tagsüber überschreiten nie 63 dB. Durch die Beschränkung der Quadratmeter für Einzelhandelsflächen entsteht sogar ein großer Nachteil.</p>	20, 24	20, 23	<p>Derzeit wird das Gebiet planungsrechtlich nach §34 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt und entspricht einem faktischen Mischgebiet. Nach §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Mischgebiet prägen und diese Nutzungsmischung muss gleichgewichtig sein. Durch den Bebauungsplan soll das mögliche Kippen durch zu einseitige neue Nutzungen in eine andere faktische Baugebietsart verhindert werden, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Zudem sollen durch den Bebauungsplan die Nutzungsmöglichkeiten und Perspektiven für die Gerstenberger Höfe aufgezeigt werden.</p> <p>Nach §6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter stärker auf eine Mischung von Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet.</p> <p>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. Ebenfalls sind die zulässigen Lärmwerte tagsüber mit 63 db(A) um 3 db(A) höher als im Mischgebiet. 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.</p> <p>Eine Einschränkung der Zulässigkeiten wurde durch die Festsetzung zum Einzelhandel nicht vorgenommen, da diese durch das geltende Planungsrecht, hier in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach §9Abs.2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Nord“, bereits vorhanden ist.</p>	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Kennziffer lt. pseudonymisierter Namsliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
					<p>Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass dieser Bebauungsplan, wie die Einzelhandelsbebauungspläne auch, lediglich zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen regeln. Der Zentrumschutz stellt weiter erklärtes Ziel der Stadtentwicklung und -planung dar.</p> <p>Die Festsetzungen bleiben Bestandteil des Festsetzungskataloges, nachteilige (weitere) Einschränkungen wie in der Beteiligung vermutet, werden mit diesem Bebauungsplan gegenüber der Situation vor Aufstellung des Bebauungsplanes, nicht vorgenommen.</p>	

7.1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 12.06.2018	Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.			---	nein
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 31.05.2018	Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.			---	nein
3.	Amt Odervorland, 25.05.2018	keine Einwände zum BP 31-001 "Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe" vom Amt Odervorland und der Nachbargemeinde Berkenbrück			---	nein
4.	Landkreis Märkisch-Oderland, 28.06.2018	Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des Landkreises Märkisch- Oderland keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ der Stadt Frankfurt (Oder). Auswirkungen auf Bauleitplanungen sowie eine Betroffenheit umweltrechtlicher Belange des Landkreise Märkisch- Oderland sind nicht erkennbar.			---	nein
5.	Landkreis Oder-Spree, 28.06.2018	<p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde und des SG Kreisentwicklung und Investförderung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes</p> <p>Aufgezeigt werden sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zum Plan, gegliedert nach Sachkomplexen mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage: <u>SG untere Wasserbehörde</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Lage des Bebauungsplangebietes in Hochwasserrisikogebieten mit mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit hingewiesen. Ebenfalls wurde auf die Planung der Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes für die Oder hingewiesen. Aus den nachfolgend genannten gesetzlichen Grundlagen ergibt sich, dass auch die gesetzlichen Verbote und deren Überwindung (Zutreffen der Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen gemäß §78 Abs.5 Nr.1 Buchstabe a bis d WHG) Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanes</p>			<p>---</p> <p>Die Beteiligung des Landkreises Oder- Spree wurde in der Begründung, soweit nicht bereits vorhanden, durch Ergänzung berücksichtigt.</p> <p>Die Hochwasserschutzfibel wird als Hinweis Bestandteil der Planung.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung des Landkreises Oder- Spree ist nicht erforderlich, da eine Änderung der Begründung bzw. eine Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan nicht zu einer Betroffenheit des Landkreises führen.</p>	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>sein müssen. Die Auswirkungen der Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben müssen thematisiert und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Gleiches gilt für das Risikogebiet mit der Maßgabe der Abwägung der Themen Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden. Die genannten Gebiete sollten im Bebauungsplan vermerkt werden (§5 Absatz 4a BauGB).</p> <p><i>Rechtsgrundlagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Überschwemmungsgebiet (in Planung) • Gemäß §78 Absatz 3 WHG hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach §30 Absatz 1 und 2 oder §34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger 2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. • Gemäß §78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. • Gemäß §78 Absatz 5 WHG kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn <ol style="list-style-type: none"> 1. das Vorhaben <ol style="list-style-type: none"> a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser 				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>nicht nachteilig verändert,</p> <p>c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und</p> <p>d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder</p> <p>2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.</p> <p><i>Risikogebiet</i> Gemäß §78b Absatz 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach §74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach §76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt folgendes:</p> <p>1. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach §30 Absatz 1 und 2 oder nach §34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach §34 Absatz 4 und §35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p> <p><u>SG Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</u> Für die Flurstücke 17, 18, 19, 67 und 68 der Flur 27 (Gemarkung Frankfurt (Oder) liegen gegenwärtig Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne des §2 Abs.6 BBodSchG schließen lassen. Die Altlastverdachtsfläche wird unter der Bezeichnung „Alter Güterbahnhof am Hafen“ im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) geführt. In einem Bebauungsplan sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden (vgl. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB). Eine Kennzeichnung der in Rede stehenden Fläche ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Um die Liegenschaft hinsichtlich einer möglichen Folgenutzung beurteilen zu können wird empfohlen, das Areal flächenrepräsentativ nach den Maßstäben der BBodSchV zu</p>			<p>Der Sachverhalt ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan. Die eindeutige Benennung erfolgt noch einmal unter Hinweisen zum Textbebauungsplan.</p>	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>untersuchen. Der entsprechende Untersuchungsumfang sollte mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) abgestimmt werden.</p> <p>Hinweis: <u>AG Bauleitplanung</u> Bedenken bestehen zur textlichen Festsetzung Nr.2, die eine räumliche Baugebietsausweisung regelt. Danach werden als urbanes Gebiet alle Flächen festgesetzt, die nicht öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen oder Hochwasserschutzanlagen sind. Da auch diese Flächen im Plangebiet nicht eindeutig verortet sind, ist die Festsetzung Nr.2 nicht aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich. Festsetzungen müssen so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsgehalt zweifelsfrei erkennen kann. Der Planinhalt muss aus der Planzeichnung eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein. Daran mangelt es der Festsetzung Nr. 2.</p>			<p>Aufgestellt wird ein Textbebauungsplan. Durch Ergänzungen der Begründung ist eine Eindeutigkeit durch zeichnerische Darstellung der derzeitigen Nutzung gegeben.</p> <p>Mit der räumlichen Baugebietsausweisung ist zu berücksichtigen, dass eine Flächenabgrenzung nicht anhand von Flurstücken oder Grundstücksgrenzen erfolgen soll. Es erfolgt eine Darstellung des derzeitigen Rechtsstandes in der Begründung zum Bebauungsplan sowie als textliche Abgrenzung, wobei eine zeichnerische Abgrenzung auch auf Grund der zulässigen Form eines Textbebauungsplanes unterbleibt.</p> <p>Im Zweifelsfalle sind Entwicklungen nicht auszuschließen, die in Zukunft zum Entstehen von zusätzlichen Baugebietsfläche führen können, auf einen dann entstehenden Regelungsbedarf (z.B. Entwidmung) wird hier ausdrücklich verwiesen. Die reine Benennung dieser Flächen in der Textfestsetzung hat daher auch vorsorgenden Charakter. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten damit für die jeweilige, im Zeitpunkt der Anwendung der Satzung zu bestimmenden Nutzung (unter Beachtung der Widmung der entsprechenden Fläche).</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Flächennutzung zum – maßgebenden – Zeitpunkt der Anwendung der Satzung eindeutig bestimmbar. Ein Festsetzungsmangel (der zu einer Betroffenheit des Landkreises Oder- Spree führt) ist nicht erkennbar.</p>	
6.	Gewässer- und Deichverband Oderbruch, 25.05.2018	Bereich liegt außerhalb des Verbandsgebietes			---	nein
7.	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost,	1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der nord- östlichen Stadtgebietes der Stadt Frankfurt (Oder). In dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Straßen, die der LS verwaltet.			---	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	28.05.2018	2. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Berliner Straße aus. 3. Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht betroffen. 4. grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan				
8.	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, 29.05.2018	Im Rahmen der Prüfung der durch die Landesvermessung zu vertretenden öffentlichen Belange beim o.g. Projekt sind durch die vorgesehenen Bauarbeiten keine amtlichen Lage- und Höhenfestpunkte gefährdet.			---	nein
9.	Amt Lebus, 01.06.2018	keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Stadt Lebus erkennbar, keine Einwendungen oder Hinweise			---	nein
10.	Amt Lebus, Gemeinde Treplin, 01.06.2018	keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde Treplin erkennbar, keine Einwendungen oder Hinweise			---	nein
11.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasserstraßen- Neubauamt Berlin, 31.05.2018	Das Wasserstraßen- Neubauamt Berlin plant zurzeit keine Maßnahmen im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder). Es gibt daher keinerlei Betroffenheiten.			---	nein
12.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Eberswalde, 14.06.2018	keine WSV- Flächen und strom- und schifffahrtspolizeiliche Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Eberswalde berührt			---	nein
13.	Stadtwerke Frankfurt (Oder), 30.05.2018	Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.6 Technische Infrastruktur, sind in der Klingestraße und in der Ziegelstraße keine Fernwärmeleitungen vorhanden. Der nächstmögliche Anschlusspunkt an das Fernwärmenetz befindet sich am Karl- Ritter- Platz/ Ecke Schulstraße.			Die Begründung wurde angepasst.	nein
14.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäo-	1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen			Die Begründung wurde ergänzt.	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	logisches Landesmuseum, 01.06.2018, 02.07.2018	<p>In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird auf Seite 6 unter Punkt 2.8 „Nutzungsbeschränkungen“ und auf Seite 14 unter Punkt 5.2 „Hinweis auf Denkmale“ nur auf das Ausstellungsgebäude Mantz & Gerstenberger, Berliner Straße 14, (Denkmalnr. 09110113) genannt. Im Geltungsbereich steht aber auch das Pumpwerk, Klingestraße 5, (Denkmalnr. 09110031), das unter beiden Punkten zu ergänzen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Beide Gebäude und ihr jeweiliger Umgebungsbereich sind bei einer zukünftigen Planung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist anzuraten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Hinweis, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 3. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme 4. Der Hafenspeicher und der Lokschuppen als Denkmal erkannt und werden im Laufe der kommenden Monate als Denkmale in die Denkmalliste eingetragen. 				
15.	Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH, 13.06.2018	<p>Belange der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Es wird gebeten, von weiteren Beteiligungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abzusehen, sofern damit nicht eine erhebliche Ausweitung des Geltungsbereiches verbunden ist.</p>			---	nein
16.	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, 14.06.2018	<p><u>Gas</u></p> <p>Im betroffenen Planbereich befinden sich Erdgasleitungen. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist möglich. Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Rekonstruktionsarbeiten am Leitungsbestand im o.g. Bereich sind seitens der Netzgesellschaft nicht geplant. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich.</p> <p>Im Zuge von Planungen und vor der Ausführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen. Die EWE NETZ GmbH führt die Bestandsaus-</p>			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>kunft im Namen und Auftrag der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH aus. Zum Schutz der Gasleitungen werden folgende Forderungen erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit dem Meisterbereich Netzbetrieb Gas durchzuführen. b) bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen unserer Nieder- und Mitteldruckleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 40cm einzuhalten. Für Hochdruckleitungen ist bei Parallelverlegung ein Abstand von 1m, bei Kreuzungen ein Abstand von 50cm einzuhalten. Eine Kreuzung unserer Gasleitungen durch grabenlose Verlegung (zB. Erdrakete) ist nur gestattet, wenn Leitungen freigelegt sind. c) Bei Fundamenten o.ä. ist ein seitlicher Mindestabstand von 1m einzuhalten. Im Bereich der Hochdruckleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 5m keine Gebäude, Fundamente o.ä. errichtet werden. d) Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung unserer Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen erheben wir keine Einwände. e) Die Einbettung der vorhandenen Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten. f) Bei höhenmäßigen Veränderungen/ Angleichungen ist für die vorhandenen Gasleitungen eine Mindestdeckung von 0,80m sowie eine maximale Deckung von 1,50m zu gewährleisten. g) Bei Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50m einzuhalten. Für Heckenpflanzungen wird ein Mindestabstand von 1m zu Leitungstrassen gefordert. h) Die Zugängigkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, ist während der Baumaßnahme 				

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name		Datum	Öffentliche Belange		
					Hinweis: Textbebauungsplan, keine Ortszuweisung möglich	
		<p>sowie nach deren Beendigung zu gewährleisten. Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.</p> <p><u>Strom</u> Das betroffene Gebiet ist entsprechend der aktuellen Nutzung elektrisch erschlossen. Sofern die Nutzung dieses Gebietes ausgebaut werden soll, ist die Erweiterung der elektrischen Anlagen notwendig. Konkret wird darum gebeten, einen Platz für eine Ortsnetzstation vorzusehen, in Abhängigkeit der sich ändernden Anschlussgrößen und -orte sind ggfs. weitere Stationen, Kabelverteiler und Stammkabel zu verlegen.</p> <p>Leitungstrassen haben eine Lagetiefe von ca. 0,8m bis 1,0m. Sie sind nicht massiv zu überbauen und die Trassen nicht zu bepflanzen. Erdaufschüttungen und Erdabtragungen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht zulässig.</p> <p>Leitungsrechte und Bestandsschutz der Anlagen sind zu gewährleisten. Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung des aktuellen Leitungsbestandes erforderlich. Eine detaillierte Beurteilung erfolgt mit dem Vorliegen konkreter Bauvorhaben.</p>				
17.	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, 14.06.2018	<p>Übergabe Lageplanauszug mit Eintragung des der FWA vorliegenden Bestandes an Ver- und Versorgungsleitungen</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen sind in weiteren Planungsphasen ff. Punkte zu beachten und zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere wasserwirtschaftliche Anlagen, die durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der FWA mbH zu sichern sind. So verläuft der Mischwasserhauptsammler DN1100/1650 in Verlängerung der Schulstraße bis zur Klingestraße und weiter in Richtung Hafestraße. Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft rückseitig zum Gebäude Berliner Straße 5-6. Im Bereich der Schutz- 			<p>Die Eintragung der Dienstbarkeit ist auf Grund des Eigentums durch die FWA zu veranlassen</p> <p>Die Ausführungen der FWA sind, wie die Darstellung der Schutzstreifen durch die FWA Bestandteil des Punktes 2.6 (Technische Infrastruktur) dieser Begründung</p>	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>streifen, welche auf dem beiliegenden Lageplan erkennbar sind, dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden. Zu den sonstigen Einwirkungen zählen unter anderem die Bepflanzung mit Bäumen sowie die Regulierung des Geländes. Ein entsprechender Hinweis ist im Abschnitt 2.8 sowie eine graphische Darstellung der Schutzstreifen in den Lageplan aufzunehmen.</p> <p>- Im Abschnitt 2.8 wird ein Versickerungsverbot aufgrund von Bodenkontaminationen erläutert. In diesem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in das öffentliche Netz der FWA mbH nur in dem gegenwärtig vertraglich gebundenen Umfang möglich ist. Die Einleitung neu befestigter Flächen in die – bei Starkregenereignissen überlastete Mischwasserkanalisation – ist nur nach Antragstellung und nur in gedrosselter Form mit Schaffung von Rückhaltevolumen möglich.</p>				
18.	Landesamt für Bauen und Verkehr, 21.06.2018	<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen keine Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen könnten, vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>			---	nein
19.	Bundesanstalt für	öffentliche Belange sind von der Planung nicht berührt.			---	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	Immobilienaufgaben, 25.06.2018	Für den Fall, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, ist der Bundesforstbetrieb Havel- Oder- Spree gern bereit, diese zu übernehmen. Im Übrigen berührt diese Stellungnahme nicht die Interessen anderer Bundesverwaltungen und des Landesvermögens				
20.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, 25.06.2018	keine Äußerung			---	nein
21.	Landesamt für Umwelt, 3.07.2018	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><u>Sachgebiet Immissionsschutz</u></p> <p>1. Sachstand: Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan BP-31-001 „Urbanes Gebiet Gerstenberger Höfe“ der Stadt Frankfurt Oder. Der Textbebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Sicherung der Nutzungsvielfalt (sozial, kulturell, gewerblich) in den Gerstenberger Höfen und an der Oderpromenade. Es wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Im Geltungsbereich wird ein urbanes Gebiet (MU) gem. §6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird weiterhin nach §34 BauGB geregelt. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach</p>			---	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum	Offentliche Belange	Private Belange		
	Vorgetragene Belange					
	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im Plangebiet befinden sich gegebenenfalls emissionsrelevante Kultur- und Vergnügungsstätten. Die ansässigen Gewerbe werden als nicht störend bewertet. Der westliche Plangebietsrand grenzt an die Berliner Straße. Der Gebäudekomplex entlang der Berliner Straße ist Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Der weiter östlich gelegene Geltungsbereich liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen und wird von der Oder im Osten begrenzt. Südlich des Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan (BP-08-004) „Schulstraße/Oderstraße“, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist, an. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des §50 BImSchG i.V.m. §1 Abs. 5 und Abs.6 Nr.1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Fazit: Das Plangebiet ist aktuell bebaut und durch eine diverse Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen) geprägt. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung der Nutzungsvielfalt durch die Ausweisung eines MU und die textlichen Festsetzungen zur Vermeidung von Einzelhandelbetrieben ist eine Verschlechterung der Immissionssituation in den Gerstenberger Höfen und im benachbarten WA (Bebauungsplan BP-08-400 „Schulstraße/Oderstraße“) nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in gewachsenen Gemengelage ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsgebot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Der vorgelegten Planung wird bei Einhaltung der vorgenannten Grundsätze zugestimmt. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen ist nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgelegte Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das</p>					

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:		
	Name	Datum	Offentliche Belange	Private Belange				
			<p>Vorgetragene Belange</p> <p>aktuellen Unterlagen der EU- Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder unter folgenden links eingesehen werden: http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.336141.de (Maßnahmeprogramm) http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326188.de (Bewirtschaftungsprogramm) <i>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</i> Zur Untersetzung dieser Maßnahmeprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK- Gebiet „Oder (Ilanka bis Warta)“ (Odm_ Oder2). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL_www_CORE&client=Weiter). Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Klinge. <i>Anforderungen an planerische Festlegungen</i> Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG §27 zu beachten. Auf Grund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch die Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen. <u>Hinweise LfU Referat W23 (Gewässer- und Anlagenunterhaltung Ost)</u> Entsprechend der Plangenehmigung „Sanierung der Uferwand in Frankfurt (Oder) Oder-km 584,68 bis 584,89“, Pkt.3.2.1.3, Abs. f liegt die Unterhaltungspflicht der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hochwasserschutzanlage beim Landesamt für Umwelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan konnte keine Betroffenheit für die angrenzenden</p>				Derzeit ist eine Betroffenheit nicht ersichtlich	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum	Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Vorgetragene Belange</p> <p>Hochwasserschutzanlagen festgestellt werden. Sollte im Rahmen weiterführender Planungen eine Betroffenheit entstehen, so ist die Nebenstelle Frankfurt (Oder) des LfU Referat Anlagen- und Gewässerunterhaltung einzubeziehen.</p> <p><u>Hinweise LfU Referat W 26 (Gewässerentwicklung)</u></p> <p>Zwar wird in der Begründung erwähnt, dass die verrohrte Klinge nicht überbaut werden darf, eine entsprechende zeichnerische oder textliche Festsetzung fehlt. Es wird empfohlen, diese ergänzend aufzunehmen, um eine spätere eventuelle Freilegung des Gewässers weiterhin möglich zu halten. Dazu sollte der Gewässerverlauf nachrichtlich dargestellt werden.</p>			<p>Eine Inanspruchnahme der verrohrten Klinge wird mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (unter Berücksichtigung des vorher bereits vorhandenen faktischen Mischgebietes) nicht vorbereitet oder vorgenommen. Zur Klarstellung wird eine zeichnerische Darstellung des betroffenen Bereiches in der Begründung ergänzt.</p>	
22.	Handelsverband Berlin- Brandenburg, 24.05.2018	<p>Ziel der Entwurfsplanung ist es, die Gerstenberger Höfe als ein Urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung von Kultur, Leben, Wohnen und Gewerbe am Wasser zu erhalten und weiterhin auszurichten, wobei die Sicherung der Nutzungsvielfalt im Vordergrund steht.</p> <p>Nach eigenen Angaben der Fabrikbesitzer ist der Erhalt der ehemaligen Fabrik in Verbindung mit der Ansiedlung moderner Firmen erklärtes Ziel der Entwicklung. Außerdem ist jede Art von Kunst und Kultur in der ehemaligen Möbelfabrik willkommen. Link zur Unternehmenshomepage: http://www.gerstenbergerhoefe.de/ueber_uns.html</p> <p>Die Entwurfspläne der Stadt zielen auf eine Entwicklung als ein Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO mit Nutzungsmischung.</p> <p>Positiv hervorzuheben ist, dass die Stadt die Bedeutung dieses ehemals industriell geprägten Areals als eine unverzichtbare Ergänzung zu den öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt würdigt und beabsichtigt. So soll die Entwicklung als lebendiges Quartier unterstützt werden.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB kann festgestellt werden, dass im Abschnitt 5.1 der Entwurfsvorlage auf den Seiten 10-14 in der Festsetzung 3 dezidiert und nachvollziehbar die Zulässigkeit bzgl. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten</p>			<p>Durch den HBB wird angeregt, die Festsetzungen zum zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zeitgemäß zu überarbeiten.</p> <p>Die Anregungen sind nachvollziehbar dargestellt. Vorgeschlagen wird eine turnusmäßige Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder).</p> <p>Dieser Vorschlag berücksichtigt jedoch das geltende Planungsrecht, hier in Form des Bebauungsplanes BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach §9Abs.2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Nord“, nicht.</p> <p>Bestandteil der Planungsüberlegungen war eine Erweiterung der Zulässigkeiten. Zu berücksichtigen war, dass die Bebauungspläne geltendes Recht darstellen, aber auch, dass die betreffenden Bebauungspläne lediglich zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen regeln. Der Zentrenschutz stellt weiter erklärtes Ziel der Stadtentwicklung und -planung dar. Start up Unternehmen (auch onlineversende Unternehmen) werden in der Zulässigkeit gestärkt.</p> <p>Die Festsetzungen bleiben Bestandteil des Festsetzungskataloges.</p>	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>ten Hauptsortimenten bis maximal 300m² Verkaufsfläche als typischer Nachbarschaftsladen in Frankfurt (Oder) Bezug genommen wird. Grundlage der Begründung bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt mit SVV- Beschluss vom 7.11.2013. Der Handelsverband Berlin-Brandenburg wurde am Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beteiligt und hat die gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen der BBE Handelsberatung GmbH mitgetragen, die der Stadt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept übergeben wurden.</p> <p>In Anbetracht der Handelsentwicklungen im stetig wachsenden Onlinehandel geben wir zu bedenken, dass die im EH-ZK der Stadt durch den Gutachter gegebene Empfehlung für eine „Sortimentsliste Frankfurt (Oder) (Entwurfsvorlage S.11) hinsichtlich ihrer Anwendung einer Betrachtung der örtlichen Gesamtsituation bedarf.</p> <p>Wir empfehlen daher der Stadt und den Entscheidungsträgern den Zahlenspiegel vom Handelsverband Deutschland (HDE) 2017/2018, der einen Zeitreihenüberblick über die Entwicklung der Handelsbranchen, Handelsformen und Strukturen gibt und jährlich überarbeitet wird, für die Begründung der Festsetzungen mit zu berücksichtigen. Link-Hinweis: http://www.einzelhandel.de/publikationen-hde/zahlenspiegel</p> <p>Auf der Grundlage dieser Zeitreihen kann eingeschätzt werden, dass der Handel auch in Zukunft ständigen Veränderung ausgesetzt sein wird, da insbesondere das Konsumverhalten durch die Weiterentwicklung der digitalen Technik sich auch in Zukunft verändern und der Einfluss auf den stationären Handel unmittelbar spürbar bleibt und weiterhin Auswirkungen haben wird.</p> <p>Insofern möchten wir anregen, dass im Einvernehmen mit der Immobilieneigentümerin neben dem s.g. Nachbarschaftsladen auch moderne Handelsformen die Möglichkeit der Ansiedlung erhalten und dies auch in der Entwurfsplanung in den Festsetzungen zum Ausdruck gebracht wird. Beispiele : http://berlinvalley.com/startups-digital-commerce/ Wir weisen darauf hin, dass durch zeitgemäße/aktualisierte</p>				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Handelskonzepte Immobilieneigentümer in ihren Bemühungen um Mieter, die zum eigenen Immobilienkonzept passen, unterstützt werden könnten. Gleichwohl kann auch die Stadt im Sinne der Stadtentwicklung einen Nutzen haben, wenn aktuelle Entscheidungsgrundlagen vorliegen. Eine Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wäre unter Berücksichtigung der genannten Entwicklungen erforderlich. Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.			Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend §3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	
23.	Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.05.2018	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom- z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen- sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK- Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.			Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist lediglich die Festsetzung eines Urbanen Gebietes als Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Alle weiteren Aspekte der Bauvorhabenbeurteilung erfolgen weiterhin über das sog. Einfügen in die nähere Umgebung- werden also auf der Grundlage des §34 Baugesetzbuch beurteilt. Sollte eine Erweiterung/Änderung des Telekommunikationsnetzes in Aussicht genommen oder eine Änderung der Verkehrswege beabsichtigt werden erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung.	nein
24.	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, Geschäftsbereich Wirtschaft, Raumordnung und Bauleitplanung, 05.07.2018	Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet Gerstenberger Höfe als Urbanes Gebiet im Sinne des §6a BauNVO zu entwickeln. Einzige Festsetzung ist die Einschränkung der Einzelhandelsfläche für Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf bis zu 300m ² pro Betrieb. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit weiterer Regelungen über die Art der baulichen Nutzung zu treffen, da die Gerstenberger Höfe durch einen großen, teilweise historischen Gebäudebestand geprägt ist. (sh. Auch Begründung zum BP, Seite 3) Zusätzlich ist das Gebiet bereits von anderen Fachplanun-			<i>Ziel des Bebauungsplanes:</i> Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (faktische Urbane Gebiete gibt es nicht, nur per Festsetzung sicherbar) mit anderen Lärmwerten und variablen Nutzungsmischungen (sh. Begründung sh. vor) Mit dieser Festsetzung soll eine breitere Nutzungsvervielfältigung ermöglicht werden <i>Einzige Festsetzung Einschränkung Einzelhandelsfläche</i> Einzige Festsetzung ist die Art der baulichen Nutzung (Urbanes	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>gen und Restriktionen überlagert, wie die geplante Festsetzung 2 des Bebauungsplanes erkennen lässt. Ebenso sind die Auflagen zum Denkmalschutz zu berücksichtigen. Damit hat die Eigentümerin schon jetzt keine wesentlichen Spielräume der Entwicklung. Das Konzept, welches der Home-Page zu entnehmen lässt, drückt genau das aus. Aus diesem Grunde kann ich die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennen. Paragraph 1 Absatz 3 BauGB geht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes davon aus, dass zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Erfordernis vorliegt. Die planungsrechtliche Beurteilung nach §34 Abs.2 BauGB lässt nach meinem Verständnis die Beurteilung als faktisches urbanes Gebiet schon jetzt zu.</p> <p>Vielmehr wäre es zu begrüßen, mit der Eigentümerin ein gemeinsames Entwicklungskonzept zu erarbeiten und sie bei der Ansiedlung passender Unternehmen unterstützen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 fortzuschreiben. Die Entwicklung der Slubicer Straße muss angepasst werden, noch existierende Nahversorgungsanlagen (Bspw. Berliner Straße und der alte Aldi Spitzkrug) sollten endlich aufgegeben werden. Vielleicht ergeben sich mit der Gestaltung der Slubicer Straße ganz neue Aspekte auch für den nördlichen Bereich der Innenstadt.</p>			<p>Gebiet) mit der Überführung bislang geltenden Rechts in Form bestehender Festsetzung aus dem rechtskräftigen Einzelhandelsbebauungsplan BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach §9Abs.2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Nord“</p> <p><i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder)</i></p> <p>Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden die Bebauungspläne BP-EH-001, BP-EH-002 und BP-EH-003 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach §9Abs.2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) entwickeln, die verbindliches Recht für Frankfurt (Oder) mit dem Zentrum sowie den Stadtgebieten Nord und Süd darstellen.</p> <p>Die benannten Entwicklungen erfolgen im Rahmen dieser rechtskräftigen Bebauungspläne.</p> <p><i>Entwicklungskonzept</i></p> <p>Die Entwicklung der Gerstenberger Höfe wird mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes befördert.</p>	
25.	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 28.06.2018	<p>Keine grundsätzlichen Einwände zur Beplanung des Gebietes.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderung dieses Planes.</p>			Wurde in der Begründung ergänzt.	nein

Quellenverzeichnis, Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung – (PlanZV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019, BGBl. I S. 432)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S.2542 zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019, BGBl. I S. 706)

Bundeswaldgesetz vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2018, GVBl. I/18 Nr. 37)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016, GVBl. I/16 Nr. 5)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (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 (GVBl. I/04, [Nr.06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April

2019 (GVBl.I/19, [Nr.15])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S. 358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/14 Nr. 32)

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)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 29.08.2018 (Amtsblatt für Brandenburg vom 16.10.2018, S. 929)

Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“ (Amtsblatt für Brandenburg vom 27.11.1997, S. 1166)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.10.2017, bekannt gemacht am 25.10.2017.

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