



3. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002
"Gewerbegebiet Markendorf I" Frankfurt (Oder) als
vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch
(BauGB)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bearbeiter: TeGeCe Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH

Frankfurt (Oder), 09.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	3
2.2	AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH	4
2.3	ENTWICKLUNG DES GEBIETES	4
2.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
2.5	RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN	5
2.6	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	6
2.7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
2.8	NATUR UND LANDSCHAFT	7
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG	7
3.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN	8
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	8
5	PLANINHALT	9
5.1	STÄDTEBAULICHES UND VERKEHRliches KONZEPT	9
5.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.3	IMMISSIONSSCHUTZ	10
5.4	HINWEISE	10
5.4.1	Baumschutzverordnung	10
5.4.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.4.3	Artenschutz	11
5.4.4	Altlastenverdachtsflächen	11
5.4.5	Denkmale	11
6	UMWELTBERICHT	11
7	BETEILIGUNGEN	12
7.1	BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12
8	FLÄCHENBILANZ	22
	QUELLENVERZEICHNIS	A

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Am 09.09.2022 hat die Technologie und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH (TeGeCe GmbH) einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für das Flurstück 1433 der Flur 133 der Gemarkung Frankfurt (Oder) gestellt (siehe Anlage 2).

Die 1. Änderung Bebauungsplan BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I Frankfurt (Oder)“, rechtskräftig seit dem 30.07.2008 legt die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung und Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes TeGeCe fest. Auf dieser Grundlage wurden bereits erhebliche Erschließungsleistungen im Gebiet selbst und zur äußeren verkehrstechnischen Anbindung, insbesondere aus südlicher Richtung über die B 87, realisiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Mischgebiete (MI), eingeschränkte Gewerbegebiete (Ge_e) sowie eingeschränkte Industriegebiete (GI_e) fest.

Die 2. Änderung Bebauungsplan BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I Frankfurt (Oder)“, rechtskräftig seit dem 23.09.2020, betrifft die Flurstücke südlich der Otto-Hahn-Straße, der Georg-Quincke-Straße sowie der Werner-von-Siemens-Straße. Die Änderung umfasst im Wesentlichen zwei Schwerpunkte. Durch die Aufhebung der Festsetzung der südlichen Planstraße wurden die umliegenden Baugebiete zusammengeführt. Gleichzeitig erfolgte die Änderung der Baugebietsflächen GI_e 5.1 und 5.2 in eingeschränkte Gewerbegebiete.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Lediglich kleinere Bereiche sind derzeit noch frei. Die Analyse der derzeit genehmigten Nutzungen zeigt bereits eine Verschiebung hin zu einer typischen Gewerbegebietsnutzung. Hier sind derzeit unter anderem eine Tischlerei, ein Vertrieb für Garten- und Kommunaltechnik sowie die Frankfurter Industrieservice (FIS) GmbH ansässig. Die FIS ist dabei ein Unternehmen, dessen Aufgabe die Gebäudeinstandhaltung von Industrie- und Handelsunternehmen ist.

Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass es im Bereich des „Gewerbegebietes Markendorf I“ einen geringen bis keinen Bedarf an Flächen für eine eingeschränkte Industrienutzung gibt. Das Gebäude in der Gerhard-Neumann-Straße 1 (siehe Auszug Liegenschaftskarte) bildet gemeinsam mit dem dahinterliegenden Gebäude einen dreigeschossigen und unterkellerten T-förmigen Gebäudekomplex, der baulich nicht für die Unterbringung von Industriebetrieben geeignet ist. Dies spiegelt auch die derzeitige Nutzung einzelner Teilbereiche der baulichen Anlagen wider. Derzeit sind dort zwei Callcenter sowie ein Online- Versandhandel untergebracht.

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin der Immobilie, die TeGeCe Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH, erhielt Mitte des Jahres 2022 eine weitere Mietanfrage. Diese sieht die Nutzung zu Schulungszwecken, die dem sozialen Bereich zuzuordnen ist, vor. Die geplante Nutzung entspricht nicht den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes und dementsprechend auch nicht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Aufgrund der Tatsache, dass in den vergangenen Jahren keine Industrieansiedlungen im GI₁ stattgefunden haben und auch in den kommenden Jahren keine Ansiedlungen absehbar sind, ist geplant die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet (GI_e) in ein Gewerbegebiet (GE) zu ändern. Dadurch kann das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden.

Die Änderung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im

vereinfachten Verfahren.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es sind auch keine der im Gesetz genannten Schutzgüter betroffen, da die Änderung lediglich die Art der Nutzung umfasst. Durch die Änderung auf ein Gewerbegebiet sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetzes anzunehmen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, so dass ein Textbebauungsplan erstellt werden kann. Das heißt, die Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Text, mit Ausnahme eines Übersichtsplanes zur Lagebeschreibung des Geltungsbereiches des Plangebietes. Für Textbebauungspläne gelten grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen sowie Verfahrensanforderungen, wie für andere Bebauungspläne.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Technologie- und Gewerbecenters in Markendorf. Es grenzt im Norden an die Gerhard-Neumann-Straße, im Osten an die Georg-Simon-Ohm-Straße, im Süden an die John-Bardeen-Straße und im Westen an die Werner-von-Siemens-Straße an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1433 der Flur 133 der Gemarkung Frankfurt (Oder). Das Plangebiet hat eine Größe von 82.225 m².

Der Änderungsgeltungsbereich erstreckt sich über das eingeschränkte Industriegebiet Gl₁ der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“.



Abbildung 1: Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALK) Stand: 07.09.2022)

2.2 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

Auf dem Grundstück im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, das sich aus drei Baukörpern zusammensetzt. Das Gebäude ist T-förmig und besitzt zudem noch einen seitlichen Anbau (siehe Abb. 1 Lageplan). Das Bauensemble besteht aus den Objekten 1001 (Kopfbau), 1012 (Mittelbau) und 1009 (seitlicher Anbau). Die Gebäude werden derzeit u.a. von Callcentern, einem Online-Versandhandel sowie einer Kantine genutzt. Darüber hinaus werden die Räume für Büro- und Verwaltungszwecke genutzt. Ein Teil der Gebäude steht leer und soll entsprechend den Mieteranfragen hergerichtet werden. Die Außenflächen im Plangebiet werden als Parkflächen, Gehwege sowie als Flächen für z.B. Blühwiesen genutzt.

2.3 Entwicklung des Gebietes

Das Halbleiterwerk Frankfurt (Oder) wurde im Zeitraum 1960 bis 1980 nach Entwürfen von W. Pallocks, O. Schnabel und Tamm errichtet. Der erste Bauabschnitt 1960 bis 1965 umfasste einen viergeschossigen Mittelbau mit einer Länge von 240 Metern (heute Verwaltungsbau des TeGeCe), vier eingeschossige Produktionshallen, die bereits abgebrochen wurden, ein viergeschossiges Labor- und Werkstattgebäude sowie Gebäude mit technischen Versorgungsanlagen. Der

zweite Bauabschnitt 1970 bis 1980 beinhaltete das fünfgeschossige Direktionsgebäude, heute Verwaltungseinrichtung des Landes, ein viergeschossiges klimatisiertes Produktionsgebäude und ein fünfgeschossiges Gebäude für den Rationalisierungsmittelbau. Alle Gebäude wurden in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet. Es gab Sozialeinrichtungen für über 7500 Beschäftigte. Zur Erschließung mittels ÖPNV wurde eine Straßenbahnlinie bis zum Werkstor geführt, die durch Bedarfsbuslinien ergänzt worden ist.

Im Ergebnis der politischen Entwicklung nach 1990 verlor der Standort Frankfurt (Oder) seine wirtschaftliche Bedeutung. Es erfolgte ein dramatischer Abbau von Arbeitskräften bis hin zu Massenentlassungen.

Für den geordneten Rückbau der alten Anlagen, für die Vermarktung der Gebäude und Flächen und den Aufbau eines Gewerbegebietes wurde die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Markendorf mbH (GVG) gegründet, die sich gemeinsam mit der Stadt das Ziel gesetzt hat, das Gelände unter der Bezeichnung "Technologie- und Gewebecenter - TeGeCe" wiederaufzubauen.

Parallel zum Abbau der Anlagen und der Beräumung der Flächen wurde mit der Vermarktung begonnen. Inzwischen ist ein Großteil der verbliebenen Bauten umgebaut, saniert und umgenutzt. Die vorher geschlossene und homogene Industrie- und Gewerbegebiet umgeformt.

Im Januar 1995 wurden die Geschäftsanteile der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH übergeben. 2001 erfolgte die Umbenennung in die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Markendorf mbH in TLG Technologie- und Gewebecenter Frankfurt (Oder) GmbH. Die Aufgaben des Unternehmens haben weiterhin Bestand. 1996 bis 1997 wurden die alten Produktionshallen der Halbleiterherstellung abgerissen und die Flächen für eine Neubebauung mit einer adäquaten Industrie vorbereitet. Die Stadt Frankfurt (Oder) hat im Jahr 2006 die TLG Technologie- und Gewebecenter Frankfurt (Oder) GmbH gekauft und den Namen in Technologie- und Gewebecenter Frankfurt (Oder) GmbH geändert. Am Standort befinden sich industriell und gewerblich nutzbare Immobilien mit einer Gesamtfläche von ca. 80.000 Quadratmeter.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz der TeGeCe Technologie- und Gewebecenter Frankfurt (Oder) GmbH.

Flur/ Flurstück	Eigentümer
133/1433	TeGeCe Technologie- und Gewebecenter Frankfurt (Oder) GmbH

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Das Gewerbegebiet Markendorf I ist eine wichtige Entwicklungsfläche für den Ortsteil Markendorf. Es stehen seit dem Abbruch der Produktionshallen große zusammenhängende Flächen für die Schaffung neuer Nutzungen zur Verfügung.

Die ehemalige Werkszufahrt zum Halbleiterwerk ist der Hauptzugang zum Gewerbegebiet. Die Straße Am Halbleiterwerk schließt das Gebiet an die

Bundesstraße B87 sowie die Straßenbahn an. Die Zufahrt führt axial auf den Kopfbau des Gebäudeensembles zu.

Der Kopf- und Mittelbau (Objekt 1001/1012) ist ein markantes, dreigeschossiges Gebäude, das von der B87 aus gut sichtbar ist. Die inmitten des Gebietes gelegenen achtgeschossige Produktions- und Verwaltungsgebäude aus den 80er Jahren prägt den Standort ebenfalls.

Das Gebiet ist durch eine Mischung verbliebener Industriegebäude, Versorgungsanlagen, vereinzelte Neubauten, Brachflächen und leerstehende Gebäude geprägt. Die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich ist in Bauform, -masse, -alter und -zustand ähnlich der städtebaulichen Struktur sehr heterogen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, das unter der Nummer 8069 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums mit Stand vom 31.12.2020 gelistet ist.

2.6 Verkehrserschließung

Fernverkehr

Die unmittelbare Lage an der polnischen Grenze macht Frankfurt (Oder) zu einem bedeutenden Transitstandort. So ist die Region bestens an das Verkehrsumfeld der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg angebunden. Der Flughafen Berlin-Brandenburg und der Flugplatz Pohlitz sind innerhalb einer Stunde erreichbar. Der Regionale Wachstumskern Frankfurt (Oder) - Eisenhüttenstadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A12 sowie den an den Bundesstraßen B 87 und B 112. Die Stadt befindet sich schienen- und straßenseitig unmittelbar an Europas Hauptverkehrskorridor für Ost-West-Verkehre von Paris über Warschau nach Moskau. Die Verbindung ist eine der leistungsfähigsten Verkehrsinfrastrukturen Europas. Der Bahnhof von Frankfurt (Oder) ist sowohl überregional als auch regional sehr gut an das Streckennetz der Bahn angebunden. Über Frankfurt (Oder) erreichen die Fahrgäste Städte wie Berlin, Cottbus, Magdeburg oder Leipzig.

äußere Erschließung

Das Gewerbegebiet ist an die B 87 angebunden und liegt nahe der B 112 neu und ist von der Autobahn zu erreichen.

An der B87 verläuft ein Rad- und Gehweg.

innere Erschließung

Die innere Verkehrserschließung des Verkehrs erfolgt über die Gerhard-Neumann-Straße. Das Straßennetz setzt sich aus öffentlichen und privaten Straßen zusammen.

Bei der Erschließung des Gewerbegebiet Markendorf I durch die Gerhard-Neumann-Straße wurden keine Geh- oder Radwege vorgesehen.

Im Änderungsbereich befinden sich notwendige Parkplatzflächen für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fahrräder.

ÖPNV

Entlang der B 87 ist Überlandverkehr vorhanden. Im Ortsteil Markendorf verkehrt die Buslinie Nr. 982 zwischen Bahnhof Frankfurt (Oder) und der Haltestelle Markendorf Ort, die Buslinie Nr. 442 zwischen Frankfurt (Oder) und Müllrose sowie die Buslinie Nr. 443 zwischen Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt. Die Haltestelle befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt zum Gelände des Technologie- und Gewerbecenters am Fahrbahnrand der B 87.

Das Technologie- und Gewerbecenter ist ebenfalls durch die Tramlinien 3 und 4 erreichbar. Diese verkehren vom Zentrum der Stadt Frankfurt (Oder) zur Endhaltestelle in Markendorf.

2.7 Technische Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Markendorf I ist voll erschlossen. Es ist mit allen Medien der Ver- und Entsorgung ausgestattet.

Die grundsätzliche Erschließung ist durch die Medienversorger gesichert. Erforderliche Ergänzungen (südliche Bereiche) für Trink-, Schmutz- und Regenwasser sind im Rahmen von Ansiedlungen mit dem Investor zu sichern. Reine Hausanschlüsse werden durch die FWA realisiert. Die Kosten sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

2.8 Natur und Landschaft

Die Planänderung soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Demnach darf der Bebauungsplan nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 5 (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 UVPG) nur aufgestellt werden, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung durch nachteilige Umweltauswirkungen ist nach gegebenem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Verdichtung der Flächen statt. Es soll lediglich die Art der Nutzung geändert werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht berührt.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Es sind derzeit keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende 1. Änderung des Bebauungsplans BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Frankfurt (Oder)

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt (Oder) (INSEK) werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Änderung dient der Entwicklung des Zieles II/3 Wirtschaftsfreundliche Entwicklungsbedingungen mit einer leistungsfähigen Infrastruktur auszubauen, sowie dem Ziel II/4 die Innovative Förderung von Bildung, Ausbildung und Wirtschaft zur Stärkung der Fachkräftekompetenz.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die TeGeCe Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH strebt an, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern. Der Änderungsgeltungsbereich erstreckt sich über das eingeschränkte Industriegebiet Gl 1.

Die Festsetzung „eingeschränktes Industriegebiet“ erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002. Sie diente der Sicherung ausreichender Fläche für die Neuansiedlung von produzierenden Industriebetrieben der Mikroelektronik und Halbleitertechnik. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Nachfrage als Standort für Industrie nicht gegeben ist. Ein entsprechender Ansiedlungserfolg ist nicht eingetreten und vorhandene Bestände konnten nicht gehalten werden. Des Weiteren haben sich neue Nutzungsanfragen ergeben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und für die es keine Ausnahmeregelung gibt. Dies betrifft insbesondere die Herrichtung von Räumlichkeiten zu Schulungszwecken. Die genannten Gründe machen eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für eine zukunftsfähige Vermarktung erforderlich. Dadurch werden die Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Ansiedlungen im Änderungsbereich verbessert.

Städtebauliches Ziel ist es daher, die rechtlichen Voraussetzungen für neue Entwicklungen der Bestandsobjekte zu schaffen. Durch die Änderung der Art der

baulichen Nutzung sollen die Entwicklungspotenziale gefördert werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt werden.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Im derzeit bestehenden eingeschränkten Industriegebiet Gle1 sollten Betriebe der Halbleitertechnik, begleitender Technologien und des Handwerks angesiedelt werden. Die ehemals vorhandene Nutzungshomogenität des Standortes ist inzwischen nicht mehr vorhanden. Inzwischen erfolgte die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, Büros, Callcentern und einer Kantine.

Durch die Planänderung wird am städtebaulichen Gesamtkonzept des „Gewerbegebietes Markendorf I“ keine grundlegende Änderung vorgenommen. Das städtebauliche und verkehrliche Konzept wird nur im dargestellten Teilbereich geändert. Das Gle1 wurde als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Nachfrage als Standort für Industrie nicht mehr in dem Umfang gegeben ist. Ein entsprechender Ansiedlungserfolg ist in diesem Bereich nicht eingetreten. bestehende Betriebe konnten nicht gehalten werden. Der Fokus für die vorrangige Neuansiedlung von produzierenden Industriebetrieben der Mikroelektronik und Halbleitertechnik entfällt damit.

Stattdessen hat sich im Bereich des Gle1 eine Interessenlage ergeben, die einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Aufgrund dessen ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zu einem Gewerbegebiet erforderlich. Die Bestandsgebäude sollen zukünftig für Gewerbe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie für soziale und kulturelle Zwecke zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Baugenehmigungen der Industriegebiete Gle 2 und Gle 6 geprüft. Die Nutzungen in den Objekten wurden u.a. als Lager, Produktionsstätte und Werkstattgebäude in Verbindung mit einer Büronutzung genehmigt. Die im Rahmen eines Verfahrens nach Bundesimmissionsschutz genehmigten Nutzungen, wie die Verbrennungsanlage für kleine Haustiere oder eine Demontageanlage für Solarmodule sind bereits nicht mehr in Betrieb. Die Gründe hierfür liegen z.B. in der Geschäftsaufgabe oder der befristeten Dauer der Genehmigung. Somit geht kein Risiko von Umweltbelastungen, wie Luftverunreinigungen, Geräuschen und Erschütterungen aus.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet in ein Gewerbegebiet stellt zudem eine Pufferzone zum Mischgebiet 1 dar, die bisher nicht gegeben ist.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Festsetzung 1:

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Technologie- und Gewerbecenters in Markendorf. Es grenzt im Norden an die Gerhard-Neumann-Straße, im Osten an die Georg-Simon-Ohm-Straße, im Süden an die John-Bardeen-Straße und im Westen an die Werner-von-Siemens-Straße an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 82.200 m².

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002

*Begründung zu den
Festsetzungen der
Planzeichnung*

„Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder)“ wird begrenzt:

- im Norden, Osten, Süden und Westen durch das Flurstück 1431 der Flur 133. Das Flurstück 1431 bildet das öffentliche Straßenverkehrsnetz im Technologie- und Gewerbecenter ab.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder). Der Änderungsbedarf innerhalb dieses Bebauungsplanes besteht nur für ein Flurstück.

Festsetzung 2:

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sollen für künftige Gewerbenutzungen neue Entwicklungsperspektiven geschaffen werden. Das geplante Gewerbegebiet soll mit seiner Nutzungsmischung den Anforderungen des aktuellen Bedarfs an Miet- und Freiflächen.

Die weiteren textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ nicht berührt.

5.3 Immissionsschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat positive Auswirkungen auf die geringe Lärmbelastung im Plangebiet. Im Geltungsbereich der 3. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet geändert. Durch die Änderung der baulichen Nutzung ist das hohe Maß an Umweltbelastungen, wie Lärm, Staub, Geruch etc., eines Industriegebietes nicht mehr zulässig. Die zulässigen Lärmimmissionen sind deutlich geringer als in einem Industriegebiet. Stattdessen ist eine Unterbringung von z.B. nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Betrieben für Schulungszwecke realisierbar. Die negativen Einflüsse auf die Umwelt werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung verringert.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

5.4 Hinweise

5.4.1 Baumschutzverordnung

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

5.4.2 Örtliche Bauvorschriften

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen

Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung – StpIS)
vom 01.03.2012 – (Amtsblatt Nr. 1/ 2012 vom 07.03.2012)

5.4.3 Artenschutz

Es gelten die Festlegungen des § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

5.4.4 Altlastenverdachtsflächen

Auf der Grundlage bereits vorliegender Untersuchungsergebnisse wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 Orientierungsuntersuchungen durchgeführt.

Eine akute Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, vor allem für die menschliche Gesundheit, besteht am Untersuchungsstandort nach den bisherigen Erkenntnissen nicht.

Quelle: Bericht zur Begutachtung von Altlasten auf dem Industriegelände Markendorf (Utecon Technik GmbH)

5.4.5 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, das unter der Nummer 8069 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ in der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums mit Stand: 31.12.2020 gelistet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem Denkmalschutz auch der sich daraus jeweils ergebende Umgebungsschutz rechtlich zu beachten ist.

6 Umweltbericht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

Durch die Planänderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Anlage 1 BauGB).

7 Beteiligungen

7.1 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

7.1.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) Liegenschaftsmanagement Müllroser Chaussee 48 15236 Frankfurt (Oder) 06.01.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein
2	FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Buschmühlenweg 171 15230 Frankfurt (Oder) 09.01.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein
3	Amt Lebus (Treplin) Breite Straße 1 15326 Lebus 09.01.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
4	Amt Lebus (Lebus) Breite Straße 1 15326 Lebus 09.01.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fiber Factory Technik Niederlassung Ost – PTI 32 Neuruppin Heinrich-Hildebrand-Str. 10-14 15232 Frankfurt (Oder) 12.01.2023	keine Einwände (Hinweis: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Tele-kommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und aus-reichende Trassen für die keine Einwände (Hinweis: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikations-netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations-linien der Telekom vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikations-linien vermieden werden.)			keine Abwägung erforderlich (Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien werden weiterhin gewährleistet und werden durch das Vorhaben nicht berührt. Bei zukünftigen Bauausführungen wird darauf geachtet, dass Beschädigungen vermieden werden und ein Zugang zu den Medien jederzeit möglich ist.)	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
6	Landesbetrieb Straßenwesen Müllroser Chaussee 51 15236 Frankfurt (Oder) 18.01.2023	keine Einwände (Belange der Straßenbauverwaltung sind nicht betroffen)			keine Abwägung erforderlich	nein
7	Amt Schlaubetal Bahnhofstraße 40 15299 Müllrose 18.01.2023	keine Äußerung			keine Abwägung erforderlich	nein
8	Handelsverband Berlin- Brandenburg HBB Fürstenwalder Poststraße 86 15234 Frankfurt (Oder) 23.01.2023	keine Einwände (Verweis auf Stellungnahme vom 11.12.2019 2. Änderung des BP93-002 mit Planstand 26.07.2019; Hinweis: Aufgrund aktueller Entwicklungen im Bereich Energie und Klimaschutz möchten wir die Entscheidungsträger darauf hinweisen, dass die Möglichkeiten der Regenwassergewinnung und –Nutzung sowie die Integration von Photovoltaik- Dach- oder Fassadenanlagen vom Antragsteller/ den Immobilieneigentümern eingefordert werden sollten. Eine gleichzeitig mit der Neunutzung verbundene Herstellung von Parkplätzen mit Ladevorrichtungen für E-			keine Abwägung erforderlich (Im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes und künftiger Umsetzung von Bauvorhaben ist keine Herstellung von Parkplätzen erforderlich. Der Hinweis wird bei Änderung der Rahmenbedingungen in die Planung integriert.)	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Mobilität (Auto + Fahrräder) sollte mitgedacht und umgesetzt werden, auch im Zusammenhang mit Pkt. 5.4.2, Seite 10 in Bezug auf die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder).				
9	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 / Wasserwirtschaft Postfach 601061 14410 Potsdam 27.01.2023	keine Einwände (Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Der vorliegenden 3. Änderung der Planung wird zugestimmt.)			keine Abwägung erforderlich	nein
10	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 / Immissionsschutz Postfach 601061 14410 Potsdam 27.01.2023	keine Einwände (Den Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird gefolgt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist mit einer geringeren zulässigen Belastung durch Emissionen zu rechnen.			keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
11	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Karl-Marx-Straße 195 15230 Frankfurt (Oder) 09.01.2023	keine Einwände (Hinweis: Auf dem Plangrundstück befinden sich Anlagen der Wärmeversorgung wie begehbare Leitungskanäle (Kollektoren), Heizkanäle, Fernwärmebauwerke und erdverlegte Rohrtrassen. Diese sind bei der Planung von neu zu errichtenden Gebäuden, Anlagen und Infrastruktur zu berücksichtigen.			keine Abwägung erforderlich (Es findet keine Neuerrichtung von Gebäuden statt. Bei Änderung der Rahmenbedingungen setzt sich der Bauherr/Vorhabenträger mit den Stadtwerken in Verbindung. Nutzungsänderungen bzw. Änderungen des Anschlusswertes vorhandener Fernwärmeanschlüsse werden den Stadtwerken angezeigt.)	nein
12	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände Haus der Natur Lindenstraße 34 14467 Potsdam	keine Einwände (Grünordnerische Festsetzungen sind - falls notwendig - an die Änderungen anzu-passen. Artenschutzbelange sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten zu prüfen. Darüberhinausgehende Bedenken bestehen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft nicht.			keine Abwägung erforderlich (Grünordnerische Festsetzungen werden durch die Änderungen nicht berührt. Es wurden keine Änderungen vorgenommen, die eine Anpassung bzw. Überprüfung der Festsetzungen erforderlich machen.)	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
13	Landesamt für Bauen und Verkehr Binnenschifffahrt, Straßenverkehr, TöB Lindenallee 51 15366 Hoppegarten 07.02.2023	keine Einwände (Gegen die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Markendorf I“ bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.)			keine Abwägung erforderlich	nein
14	IHK Ostbrandenburg Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (Oder) 09.02.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein
15	Landesratsamt Landkreis Märkisch-Oderland Puschkinplatz 12 15306 Seelow 10.02.2023	keine Einwände (Auswirkungen auf Bauleitplanungen sowie eine Betroffenheit umweltrechtlicher Belange des Landkreises Märkisch-Oderland sind nicht erkennbar.)			keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
16	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Henning-von-Treschkow-Str. 2-8 14467 Potsdam 31.01.2023	keine Einwände (Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen)			keine Abwägung erforderlich	nein
17	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle Eisenbahnstraße 140 15517 Fürstenwalde Spree 31.01.2023	keine Einwände (Das Vorhaben befindet sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung)			keine Abwägung erforderlich	nein
18	Stadt Frankfurt (Oder) untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (oder) 08.02.2023	keine Einwände unter Beachtung des folgenden Hinweis: Ergänzung Quellenhinweis des Gutachtens der Orientierungsuntersuchung. Das Gutachten der Orientierungsuntersuchung ist zu benennen.			keine Abwägung erforderlich (Der Quellenhinweis wurde in der Begründung ergänzt)	ja

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
19	Stadt Frankfurt (Oder) Amt 66 Infrastrukturcontrolling 07.02.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein
20	Stadt Frankfurt (Oder) untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder) 08.02.2023	keine Einwände			keine Abwägung erforderlich	nein
21	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH Karl-Marx-Straße 195 15230 Frankfurt (Oder) 10.03.2023	„...im geplanten Bereich sind Anlagen der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH vorhanden. Hier befinden sich Mitteldruckgasleitungen. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich. Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf			keine Abwägung erforderlich (Im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes und künftiger Umsetzung von Bauvorhaben wird kein Eingriff in die Versorgungsleitungen erforderlich. Die Hinweise werden bei Änderung der Rahmenbedingungen in die Planung integriert.)	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Anforderung geben wir für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu unseren vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen und eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen. Unsere neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Gern erstellen wir Ihnen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung Planungen für die				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster. Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern. Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.“				

8 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	Plangebiet (m²)	Gesamtgebiet (m²)
1	Bauland		
1.3	Mischgebiet	0	54.557
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet	0	199.094
1.8	Eingeschränktes Industriegebiet	0	151.600
1.9	Gewerbegebiet	82.225	82.225
3	Grünflächen		
3.1	öffentliche Grünflächen	0	28.489
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0	10.904
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	0	21.908
4	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	0	89.289
5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0	870
6	Versorgungsflächen	0	20.590
7	Flächen für Landwirtschaft	0	36.435
8	Waldflächen	0	73.298
	Gesamtfläche	82.225	765.957

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft - Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18])

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

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

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung

3.Änderung des Bebauungsplanes BP–93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" Frankfurt (Oder)
als vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 08.02.2023

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. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 15] S. 358) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 37] S.3)

Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (ÖPNV-Gesetz

- ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl. I/95, [Nr. 20], S.252) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 21])

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

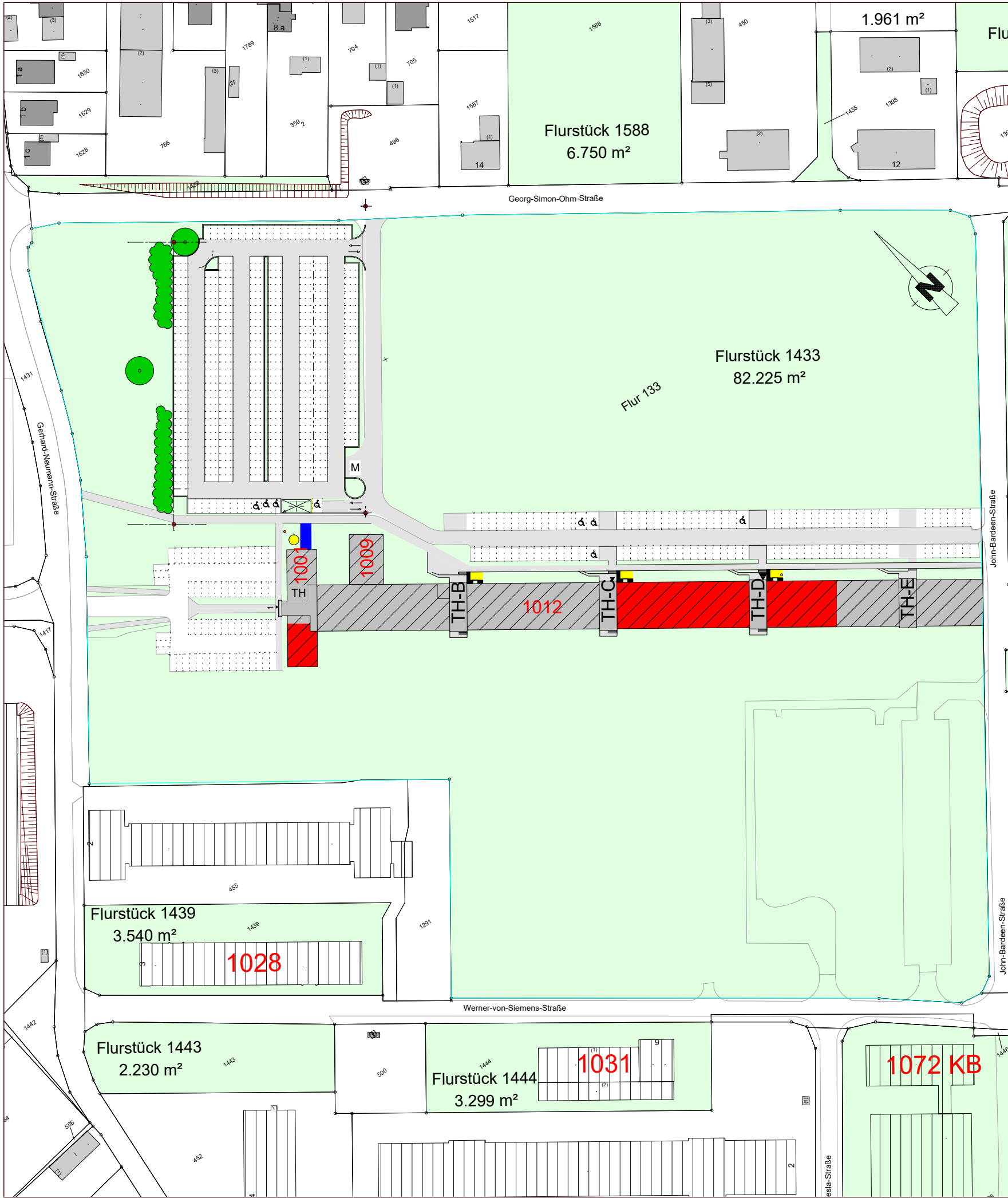
Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 mit Rechtskraft 01.02.2008 (GVBl. I S. 235)

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

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

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

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



Legende

Geltungsbereich

Index	Änderungsinhalt	Datum
-------	-----------------	-------

PLANINHALT

Vorhaben- und
Erschließungsplan
BP-93-002
"Gewerbegebiet Markendorf I"
3. Änderung

Blattgröße: 420x297, A3	Maßstab: 1:1500
Gezeichnet: Th. Bailleu	Plan: T-FS133-VuEPlan
Datum: 29.03.2023	