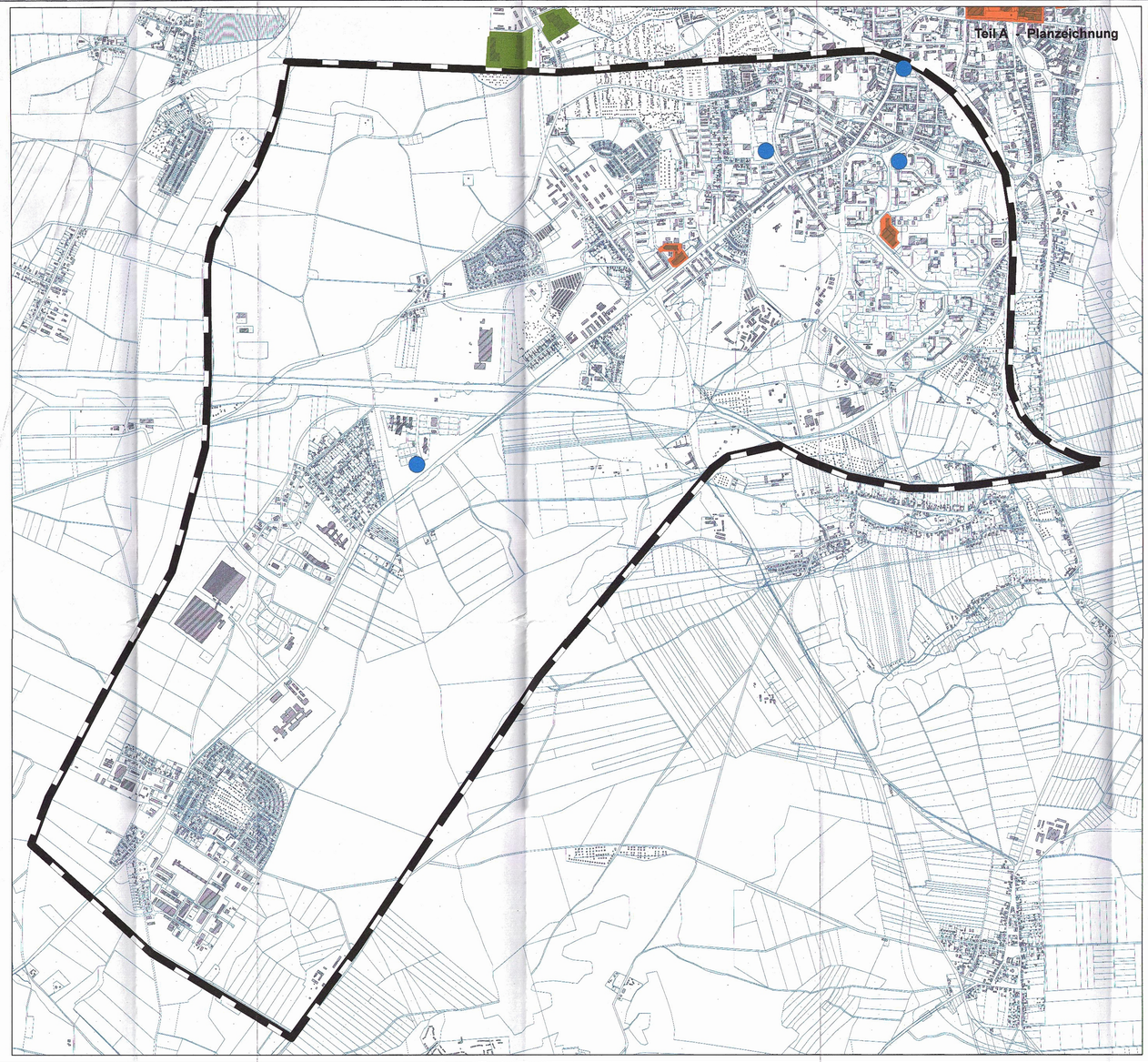


Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Unterschiedliche Nutzungsbereiche
(§9 Abs.1 Nr.1 und §9 Abs.2a BauGB)

- zentraler Versorgungsbereich
- Ergänzungsstandort
- bestehende Nahversorgungslage

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- Planunterlage mit Gebäudebestand, Grundstücksgrenzen und Flurbezeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

(§9 Abs.2a BauGB)

1.Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1.)Der vorliegende Bebauungsplan gemäß §9 Abs.2a Baugesetzbuch regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

1.2.)Nachfolgende Festsetzungen gelten innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur für Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 Baugesetzbuch befinden. Flächen und Grundstücke, die nach §35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, sind nicht Gegenstand der Regelungen dieses Bebauungsplans. Vom Anwendungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen sind außerdem Bereiche, in denen qualifizierte Bebauungspläne und einfache Bebauungspläne, die ein Baugebiet nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch festsetzen, bestehen.

2.Gliederung des Geltungsbereiches und Begriffsbestimmungen

2.1.)zentrale Versorgungsbereiche (Flurstücke sind in der Begründung benannt):
- innerstadt Frankfurt (Oder)
- Grundversorgungszentrum „Hedwigs Einkaufspark"
- Grundversorgungszentrum „Südringcenter" und
- Grundversorgungszentrum Hansaplatz.

2.2.)Ergänzungsstandorte, die dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dienen (Flurstücke siehe Begründung):
- „BMC/ Spitzkegring",
- „Am Messering/ Nuhnenstraße" und
- „Josef- Giesing- Straße".

2.3.)Als bestehende Nahversorgungslagen werden definiert:
- Cottbuser Straße 7
- Weinbergweg 36
- Im Technologiepark 33

3.Einschränkung der Art der baulichen Nutzung

3.1.)Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

3.2.)Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:

3.2.1.)Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))

3.2.2.)Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (hier mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).

3.2.3.)Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten, sofern mit diesen ein Verkaufsflächenanteil von 10%, höchstens jedoch eine Verkaufsfläche von 300m² nicht überschritten wird und das Vorhaben in die Zentren- und Standortstruktur (durch Lage in Ergänzungsstandorten) eingebunden ist.

3.2.4.)einen bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt, auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk, sofern
* sich dieser in einer bestehenden Nahversorgungslage befindet,
* eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000m² nicht überschritten wird und
* wenn §34 Baugesetzbuch der Zulässigkeit nicht entgegensteht.

4.Bestandsschutz

Entsprechend §1 Abs.10 Baunutzungsverordnung sind bauliche Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig. Nutzungsänderungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche sind, abgesehen von den Ausnahmen nach Festsetzung 3.2, nicht zulässig.

5.Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

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) Fachmarktbetriebe mit Nahversorgungsteilen (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.76), 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 Hemmtierhaltung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Bürowaren/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 nachrichtentechnische 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	Haushaltswaren, Kürzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Maßnähen und Beflocken (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Elektroartikel/ Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.58.2), 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)

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 19.12.2014

Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 15.12.2015

Siegel — Unterschrift Wietschel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die haben in der Zeit vom 29.01.2015 bis zum 02.03.2015 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 24.01.2015 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 15.12.2015

Siegel — Unterschrift Wietschel

4. Der Bebauungsplan wurde am 03.12.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012, GVBl. IV/2 S. 3) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.11.2010, GVBl. I/10 S. 2) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 15.12.2015

Siegel — Unterschrift Wietschel

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2015 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 16.12.2015

Siegel — Dr. Martin Wilke, Der Oberbürgermeister

6. 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 16.12.2015 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 18.12.2015 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 19.12.2015

Siegel — Unterschrift

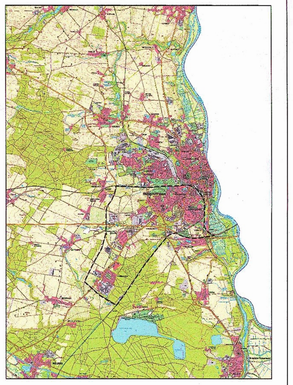
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 9 ekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Sonstige Vermerke:
Stand Planungsgrundlage Kataster entspricht dem Stand der Planung.
Höhenbezug : DHHN

ODER FRANKFURT SŁUBICE

Stadt Frankfurt (Oder)

Bebauungsplan BP-EH-003

"Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Süd" im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch

N

Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Maßstab: 1 : 10.000

Stand: 19.06.2015

Ohne Grenzen.

Bebauungsplan BP-EH-003 "Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Süd“ im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch

Begründung

zum Bebauungsplan nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

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

Frankfurt (Oder), 13.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 1

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 2

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich) 2
2.2 Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet 3

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 3

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung 3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 5

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 5

5 PLANFESTSETZUNGEN 7

5.1 Sachlicher und Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7
5.2 Gliederung des Geltungsbereiches 8
5.3 Einschränkung der Art der baulichen Nutzung 22
5.4 Bestandsschutz 30
5.5 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 31

6 UMWELTAUSWIRKUNGEN 32

7 BETEILIGUNGEN 33

7.1. Darstellung der wesentlichen Belange in der Planung 39
7.2. Frühe Beteiligung am Planverfahren 41
7.3. Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans 43

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG 52

9 ÜBERSICHTSPLAN DER RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNE (STAND 10/2014) 53

RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENVERZEICHNIS ..... A

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Ein Überangebot an Einzelhandelsverkaufsflächen und eine gleichzeitig schrumpfende und stagnierende Kaufkraft haben zu einer Vorschädigung der Innenstadt geführt, weshalb zukünftig eine Steuerung des Einzelhandels notwendig ist. Mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden die Erfordernisse für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) benannt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 mit Stand September 2013 wurde in der 37.Stadtverordnetenversammlung am 7.November 2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen.

Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Handlungsschwerpunkt 8, der aussagt:

„Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden, hierzu ist die Aufstellung einfacher Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §9 Abs.2a BauGB erforderlich.“

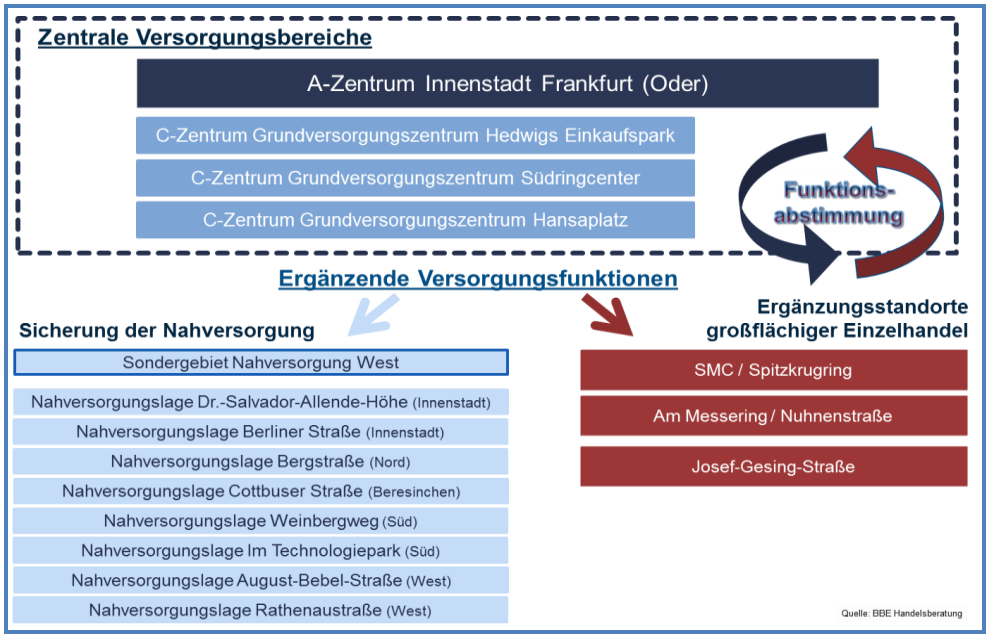
Gemäß §9 Abs.2a Baugesetzbuch kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach §34 Baugesetzbuch zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Abs.1 und 2 Baugesetzbuch zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterschiedlich getroffen werden. Im Rahmen der Erstellung eines solchen Bebauungsplanes ist wiederum ein **hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept** zu berücksichtigen, welches Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum weiterentwickelt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen. Die Geschäftslagen der Innenstadt werden mit weiteren Funktionsbereichen wie Verwaltung, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistungen oder touristischen Schwerpunkten zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt, um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität weiter zu entfalten. Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung der prognostizierten Nachfrageentwicklung und Maßnahmen zur übergeordneten Stadtentwicklung, führt insbesondere zu einer klaren Zentren- und Standortgliederung, welche die Innenstadt von Frankfurt (Oder) als übergeordneten zentralen Versorgungsbereich in den Mittelpunkt stellt und zusätzlichen, stadtteilbezogenen Zentren sowie wei-

tergehenden Einzelhandelsstandorten jeweils ergänzende Versorgungsfunktion zuweist (dazu unter 4.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder)).

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 zum einen die Nahversorgungslagen (Dr.-Salvador-Allende-Höhe, Berliner Straße, Bergstraße, Cottbuser Straße, Weinbergweg, Nahversorgungslage im Technologiepark, Nahversorgungslage August-Bebel-Straße, Nahversorgungslage Rathenaustraße) 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.

Die Standort- und Zentrenstruktur lässt sich durch folgende Übersicht aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder) darstellen:



Da sich die Handhabung des §34 Abs.3 Baugesetzbuch in der Praxis als schwierig herausgestellt hat, hat der Gesetzgeber im Jahre 2007 die Möglichkeit geschaffen, über einen einfachen Bebauungsplan zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung zu schützen. Diesem Ziel dient der hier vorliegende Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt die Prüfung der Voraussetzungen nach §34 Abs.1 und 2 Baugesetzbuch für die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen unberührt.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Im Gebiet der Stadt Frankfurt (Oder) wurden drei Bebauungsplangebiete (Zentrum, Nord, Süd) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gebildet.

Das Plangebiet umfasst die auf der Grundlage des §34 Baugesetzbuches bebaubaren Flächen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder). Außenbereichsflächen Gebiete und nach §30 Baugesetzbuch sind von der Planung ausgenommen.

Bebauungsplangebiet Süd:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Stadtteile Neuberesinchen und Frankfurt (Oder)- Süd bis an die Autobahn A 12 heran sowie das ETTC-Süd, den Technologiepark und die Ortsteile Markendorf-Siedlung und Markendorf.

2.2 Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet

Die Einzelhandelsstrukturen im gesamten Stadtgebiet werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) (S. 14) wie folgt beschrieben:

„Die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt mit Stand Februar 2013 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 422 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 130.848m², die einen Umsatz von ca. 353 Mio. € tätigen.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,2m² je Einwohner weist Frankfurt (Oder) bereits einen quantitativ hohen Flächenbesatz auf, insbesondere auch unter Beachtung der bereits diskutierten, guten Verkaufsflächenausstattung umliegender Mittelzentren und der Wechselwirkungen mit der Metropole Berlin (vgl. Abschnitt 2.2).

Die Verkaufsflächenausstattung zeigt eine stärkere Ausprägung bei Lebensmittelmärkten / SB-Warenhäusern sowie bei Möbelhäusern / Baumärkten.

(…)

Bei sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt 2.4) ist zukünftig ein weiter stark zunehmender Standortwettbewerb zu erwarten, welcher ein wesentliches Argument für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb einer bereits hohen Verkaufsflächenausstattung darstellt.“

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich die Grundversorgungszentren Südringcenter und Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen sowie über vier Nahversorgungslagen. Damit ist das Gebiet versorgt, auch die fußläufige Nahversorgung ist gesichert.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Stellungnahme MIL, Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 18.06.2014

Ziel 2.7 LEP B-B: Frankfurt (Oder) ist als Oberzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft;

Ziel 4.7 Abs.1 LEP B-B: großflächige Einzelhandelsstandorte sind in Zentralen Orten zulässig;

Grundsatz §5 Abs.4 Satz 2 LEPro 2007: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisungen zugeordnet werden;

Grundsatz 2.8 LEP B-B: Auf die Oberzentren sollen hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden, insbesondere Einzelhandelsfunktionen;

Grundsatz 4.8 Abs.1 LEP B-B: Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden;

Grundsatz 4.8 Abs.2 LEP B-B: Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, im Einzelfall auch Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese über die Nahversorgung hinausgehende Funktionen haben oder weitere städtische Kerne mit guter Verkehrsanbindung und Lokalisierung weiterer Dienstleistungen;

Grundsatz 4.8 Abs.4 LEP B-B: Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtischer Kerne können verändert werden, wenn die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird;

Grundsatz 4.8 Abs.5 LEP B-B: Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist auch außerhalb städtischer Kernbereiche möglich, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche in Oberzentren 5.000m² nicht überschreitet und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden;

Grundsatz 4.9 LEP B-B: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind in Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10% nicht überschreitet.

Bewertung:

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die eingereichten Planentwürfe sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Stellungnahme MIL, Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 30.03.2015

Die für die Planungen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 18.06.2014.

Unabhängig von der Feststellung der Übereinstimmung der Bebauungspläne mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, wird empfohlen, Festsetzungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan bildet Rahmen und Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegen. Eine Ausweisung eines Baugebietes erfolgt durch diesen Bebauungsplan gerade nicht, so dass das Entwicklungsgebot gewahrt ist.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) abgeleitet. Sie sind als Kerngebiete dargestellt.

Sonstige Aussagen zur Standortfindung des Einzelhandels enthält der Flächennutzungsplan nicht.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2014- 2025 (INSEK 2014-2025) der Stadt Frankfurt (Oder) wurde am 15.Mai 2014 von der 44.Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Das INSEK 2014-2025 stellt die Entwicklungsziele der Stadt und die entsprechenden geplanten Vorhaben und Aktivitäten dar. Es dient als Handlungsleitfaden und ist darüber hinaus Grundlage von Finanzierungsplanungen sowie Basis für die Beantragung und den Einsatz städtebaulicher und fachlicher Förderungen.

Die Grundversorgung ist in den Stadtumbaugebieten gesichert. Hier ist insbesondere auf die konkreten zentralen Vorhaben (Nr.9) zu verweisen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Das Konzept zur gesamtstädtischen Standortsteuerung des Einzelhandels in Frankfurt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) wurde in der 37.Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch einen „Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“ nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch können für den unbeplanten Innenbereich nach systematischer Planung konkrete Festsetzungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden, um auf diesem Weg aus städtebaulichen Gründen eine gezielte Ansiedlung lokal erforderlicher Versorgungsbereiche zu ermöglichen und ein unkontrolliertes Wachstum von zusätzlichen Einzelhandelsprojekten zu begrenzen.

Zur Stärkung der Innenstadt und Begrenzung von Handelseinrichtungen außerhalb der Innenstadt der Stadt Frankfurt (Oder) wurde am 5.Dezember 2013 (Nord, Zentrum) bzw. am 27.03.2014 (Süd) ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gefasst.

Die Zulässigkeit von Handelsnutzungen richtet sich unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach den Beurteilungskriterien des Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

Die rechtliche Grundlage für diesen einfachen Bebauungsplan, der der **Feinsteuerung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient**, bietet §9 Abs.2a Baugesetzbuch. Die Planung ist ausdrücklich auf den unbeplanten Innenbereich beschränkt. Bestehende und künftige Bauleitplanungen bleiben davon unberührt.

Unter einem „zentralen Versorgungsbereich“ sind Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen zu verstehen: Innenstadtzentren in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen. Diese Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenstadtentwicklung erhalten und weiter ausgebaut werden.

Zentrale Versorgungsbereiche können nur geschützt werden, wenn sie faktisch existieren oder zumindest in der Entwicklung begriffen sind. Daher muss ein konzeptioneller Zusammenhang der Nahversorgungsbereiche und

ihrer Entwicklungsziele erkennbar und planerisch umsetzbar sein.

Auf Basis der Bestandsanalyse des Einzelhandels und der vorgestellten Entwicklungsprognosen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) kann eine zukunftsorientierte Branchen- und Standortstruktur für die Stadt Frankfurt (Oder) abgeleitet werden. Ziel dieses Planungskonzeptes ist es, die zum Erhalt der Zentralitätsfunktion und zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung erforderlichen Strategien und Maßnahmen zu formulieren und die „zentralen Versorgungsbereiche“ gemäß §§ 9 Abs.2a, 34 Abs.3 Baugesetzbuch festzulegen. Im Fokus der Betrachtung stehen dabei der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und die Grundversorgungszentren, die Ergänzungsstandorte sowie die Nahversorgungslagen.

Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.

Die Identifikation und Klassifikation zentraler Versorgungsbereiche macht deutlich, dass die Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche zwar maßgeblich von der Einzelhandelsausstattung abhängt, jedoch regelmäßig auch andere Aspekte, wie z. B. Komplementärnutzungen aus vor allem dem Dienstleistungs- und gastronomischen Bereich eine Rolle spielen können.

Unter Zugrundelegung der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche wie Einzugsbereich, Branchenmix, Sortimente, Betriebsgrößenmix, Kundenmagneten, Betriebstypenmix, Preissegmente und einer Auswahl an Komplementärnutzungen und deren Wertung in der Einkaufsinnenstadt und in den Stadtteilzentren konnten die zentralen Versorgungsbereiche definiert werden.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob im jeweiligen Kerneinzugsgebiet genügend Kaufkraft vorhanden ist, um die Zentren wirtschaftlich auszulasten und somit eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Als wichtigstes Kriterium für die Festlegung der Versorgungsbereiche diente dabei das in den jeweiligen Stadtteilen vorhandene Angebotsspektrum (Einzelhandels- und Komplementärnutzungen). Die Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Frankfurt (Oder) erfolgte mit Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit entsprechendem Bezug zur räumlichen Versorgungsfunktion.

In der Stadt Frankfurt (Oder) sind als zentrale Versorgungsbereiche die „Innenstadt Frankfurt (Oder)“, das „Grundversorgungszentrum Hedwigs Einkaufspark“, das „Grundversorgungszentrum „Südringcenter“ und das „Grundversorgungszentrum Hansaplatz“ definiert.

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet.

Zudem gibt es die vorhandenen Ergänzungsstandorte. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte, die in die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche nicht integriert sind, die jedoch **auf Grund ihres Bestandes erhalten und geschützt werden sollen.** Die Ergänzungsstandorte übernehmen ergänzende Versorgungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen und sollen deshalb erhalten und geschützt werden. **Aus diesem Grunde sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nebensortimenten auch auf diese Ergänzungsstandorte gelenkt werden.**

Weitere Erläuterungen enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH.

5 Planfestsetzungen

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Stadt Frankfurt (Oder) in beschlossener Form vor. Damit kann auch der daraus abgeleitete Bebauungsplan mit seinen ausschließlich auf den Einzelhandel bezogenen Festsetzungen städtebaulich begründet werden.[1]

5.1 Sachlicher und Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Textfestsetzungen 1:

1.1.) Der vorliegende Bebauungsplan gemäß §9 Abs.2a Baugesetzbuch regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. *Textfestsetzung 1*

1.2.) Nachfolgende Festsetzungen gelten innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur für Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 Baugesetzbuch befinden. Flächen und Grundstücke, die nach §35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, sind nicht Gegenstand der Regelungen dieses Bebauungsplans. Vom Anwendungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen sind außerdem Bereiche, in denen qualifizierte Bebauungspläne und einfache Bebauungspläne, die ein Baugebiet nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch festsetzen, bestehen.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Einzelhandelsentwicklung gesteuert.

Für bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplangebiete (qualifizierte Bebauungspläne und einfache Bebauungspläne, die ein Baugebiet nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch festsetzen) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht, da sie vom Geltungsbereich des Planes ausgenommen sind. Dies gilt auch dann, wenn Bebauungspläne erst nach der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplanes aufgestellt werden. Zukünftige einfache oder qualifizierte Bebauungspläne sind mit diesem Bebauungsplan abzustimmen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung 1990 begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung ist ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des §34 Abs.4 Nr.1-3 Baugesetzbuch zu verstehen. Es ist nicht Inhalt dieses strategischen Bebauungsplanes, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich entsprechend einer Klarstellungs- oder Erhaltungssatzung zu übernehmen. Zudem ist auf Grund des gewählten Maßstabes eine exakte zeichnerische Darstellung nicht möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Innenbereich vom Außenbereich nicht anhand von Flurstücken oder Grundstücksgrenzen ab-

[1] dazu BauR 1/2009 Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstädt zu „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels durch einen strategischen, stadtweiten Bebauungsplan“ S 41 ff.

gegrenzt wird, sondern mit Blick auf den Bebauungszusammenhang. Aus diesem Grunde erfolgt sowohl eine zeichnerische als auch eine textliche Abgrenzung, wobei die zeichnerische Abgrenzung im Zweifelsfalle großzügiger gewählt ist. Damit umfasst der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich u. a. möglicherweise auch Flächen, die als Außenbereich i.S.d. §35 Baugesetzbuch einzustufen sind. Bezüglich der Außenbereichsflächen sind Entwicklungen nicht auszuschließen, die in Zukunft zum Entstehen von Innenbereichen nach §34 Baugesetzbuch führen können und auf denen dann ein Regelungsbedarf entsteht. Die Aufnahme dieser Flächen in die planerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs hat daher auch vorsorgenden Charakter. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten also für den jeweiligen, im Zeitpunkt der Anwendung der Satzung zu bestimmenden Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch. Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes anerkannt, dass auch der Umstand, dass sich der räumliche Geltungsbereich einer Satzung „dynamisch" mit der tatsächlichen Veränderung des Bebauungszusammenhanges „automatisch" mit verändert, nicht zur mangelnden Bestimmtheit der Satzung führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nämlich im – maßgebenden – Zeitpunkt der Anwendung der Satzung eindeutig bestimmbar."[2]

Der Bebauungsplan gilt nicht für Bereiche, in denen ein qualifizierter Bebauungsplan oder ein einfacher Bebauungsplan, der ein nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch ein Baugebiet festsetzt, existiert. Auch insofern müssen im Zeitpunkt der Anwendung der Satzung planungsrechtlich relevante Entwicklungen (insbesondere die Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen und das Inkrafttreten neuer Bebauungspläne) berücksichtigt werden.

5.2 Gliederung des Geltungsbereiches

5.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Textfestsetzung 2

Textfestsetzung 2.1:

2.1.) Zentrale Versorgungsbereiche:

(Flurstücke siehe Begründung)

- *Innenstadt Frankfurt (Oder)*
- *Grundversorgungszentrum „Hedwigs Einkaufspark"*
- *Grundversorgungszentrum „Südringcenter" und*
- *Grundversorgungszentrum Hansaplatz*

Begründung:

Die zentralen Versorgungsbereiche sind im Bebauungsplan orange hervorgehoben. Ihre Abgrenzung ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder), erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH.

5.2.1.1. Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Frankfurt (Oder)"

Der gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) definierte zentrale

[2] BVerwG, Urt. v. 16.6.1994 - 4 C 2/94 -, Rdnr. 18 (zitiert nach juris).

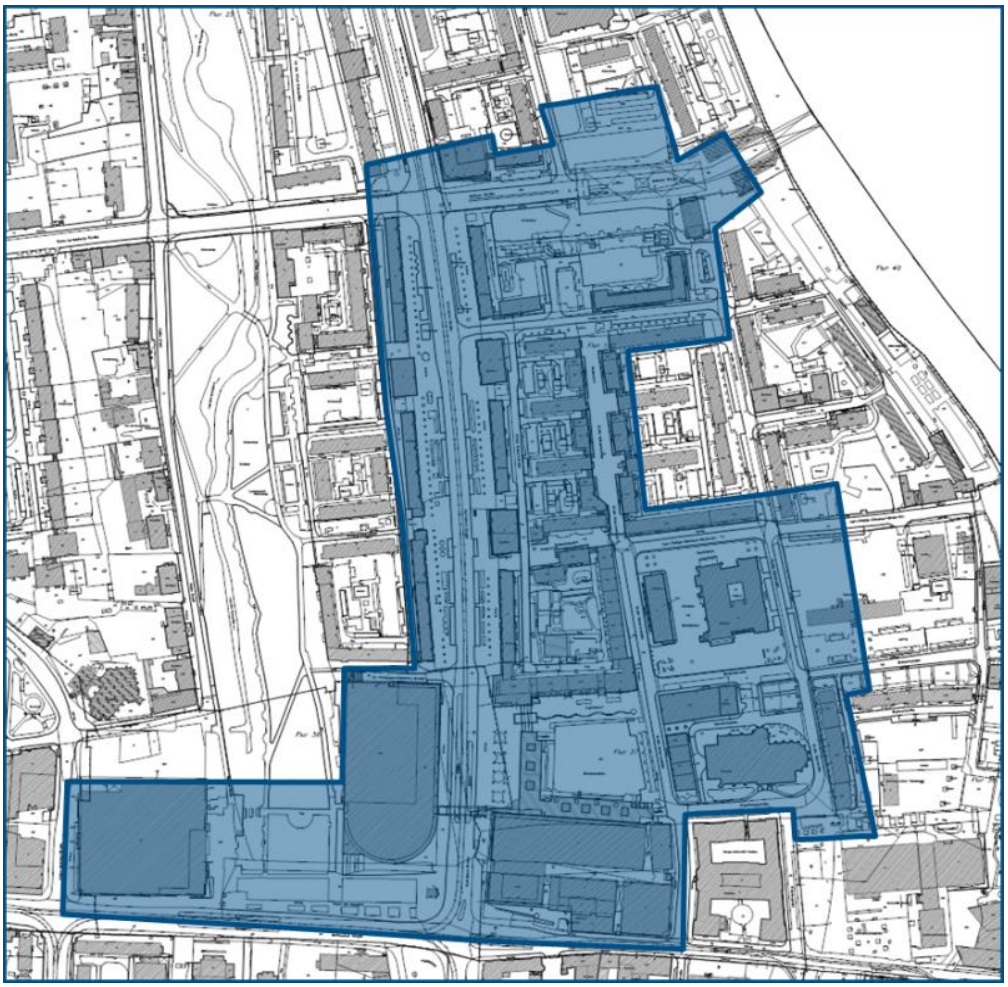
Versorgungsbereich „Innenstadt Frankfurt (Oder)“ bildet – neben den Grundversorgungszentren Hedwigs Einkaufspark, Südringcenter und Hansaplatz – einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des §9 Abs.2a Baugesetzbuch. Alle weiteren Versorgungsfunktionen der ergänzenden Standortstrukturen (insbesondere Ergänzungsstandorte SMC (Spitzkrugring), Am Messering/ Nuhnenstraße und Josef- Gesing- Straße sowie die Nahversorgungslagen) sind in ihrer Funktionszuweisung und Weiterentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Frankfurt (Oder)“ abzustimmen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Frankfurt (Oder) nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Frankfurt (Oder) wahr. Den Einzelhandelsschwerpunkt in der Frankfurter Innenstadt bildet das Einkaufszentrum Oderturm/ Lenné- Passagen mit zusammen 64% des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes. Magnetanbieter in diesem Einkaufszentrum sind derzeit ~~ein Karstadt Schnäppchencenter,~~ ein H&M Modemarkt, ein Buchhandel sowie der Elektrofachmarkt Medimax, ergänzt durch eine breite Fachgeschäftsstruktur. Der Oderturm erweist sich im Schwerpunkt als 25-geschossiger Bürokomplex mit integriertem Einkaufszentrum in den unteren beiden Ebenen. Einen weiteren innerstädtischen Schwerpunkt bildet an der Heilbronner Straße das 2007 eröffnete Quartier Konsument, eine Einzelhandelsagglomeration mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt als Kernanbieter und weiteren Fachgeschäften/Fachmärkten (Takko, Deichmann, Mäc Geiz u.a.). Des Weiteren ist die „Magistrale“ (Karl-Marx-Straße) zu erwähnen, die sich vom Einkaufszentrum Oderturm/ Lenné- Passage und Slubicer Straße auf einer Gesamtlänge von ca. 400m und einer Breite von ca. 60m erstreckt. Dieser Gesamtkomplex steht unter Denkmalschutz. In diesem Bereich ist ein hoher Gewerbeleerstand zu verzeichnen, da der Bereich an Standortqualität mit Blick auf die Qualität der Angebote als auch die Passanten- und Kundenfrequenz in Richtung des nördlichen Teils verloren hat.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) stellt fest, dass auf Grund einer ungenügenden Verflechtung und funktionalen Kopplung innerstädtischer Einzelhandelsfunktionen die Innenstadt derzeit nicht die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahrnimmt. Das Erscheinungsbild der Innenstadt wird derzeit geprägt durch umfängliche Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden und Plätzen, wodurch ~~die im zweiten Weltkrieg zerstörte Altstadt wiederhergestellt werden soll und~~ eine angestrebte, zukünftige Entwicklung in Richtung der Oder bereits erkennbar ist. Zur Weiterentwicklung strebt die Stadt Frankfurt (Oder) die Aufnahme der Innenstadt in das Bund- Länder- Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ an. Erhebliche Teile der Innenstadt weisen heute Leerstand auf. Die Anziehungskraft und Ausstrahlungswirkung der Innenstadt Frankfurt (Oder) ist laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) derzeit begrenzt und eines Oberzentrums nicht angemessen. Es wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept daher dringend empfohlen der Innenstadtentwicklung oberste Priorität einzuräumen.

Die nachfolgende Abbildung stellt den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Frankfurt (Oder)“ klar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich weder auf diesen noch auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche.

Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Frankfurt (Oder)“



Grundstücksliste:

Stand: September 2014

Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
25	*8 (teilw.), 54 (teilw.)*	*Stadt Frankfurt (Oder)*
25	*43*	*privat*
29	*138 (teilw.), 143 (teilw.), 155, 156, 157, 159 (teilw.), 162 (teilw.)*	*Stadt Frankfurt (Oder)*
29	*154, 160, 163, 164 (teilw.), 165, 166, 167, 168, 169, 170*	*Bundesrepublik Deutschland*
29	*133 (teilw.), 176 (teilw.), 178 (teilw.), 183 (teilw.), 185 (teilw.)*	*privat*
35	*49 (teilw.), 65 (teilw.), 85 (teilw.)*	*Stadt Frankfurt (Oder)*
35	*82, 83, 84*	*privat*
36	*46, 60/1, 65, 66 (teilw.), 72 (teilw.), 73 (teilw.), 74, 75, 76, 77, 78, 102 (teilw.), 105 (teilw.),*	*Stadt Frankfurt (Oder)*

	106, 107, 108, 109	
36	*93, 101, 103, 110*	*privat*
37	*10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 29, 32/3 (teilw.), 35/2, 36/2, 37/2, 50/3, 54/2 (teilw.), 107, 106, 108, 109, 110, 111, 115, 118 (teilw.)*	*Stadt Frankfurt (Oder)*
37	*23, 24, 25, 26, 28, 32/1, 33, 34/1, 34/2, 35/1, 36/1, 37/1, 50/2, 54/1, 55/1, 105, 116, 117*	*privat*
38	*64 (teilw.), 91 (teilw.), 107 (teilw.), 109 (teilw.), 117 (teilw.), 118 (teilw.)*	*Stadt Frankfurt (Oder)*
38	*68 (teilw.), 92, 93, 116, 119, 121, 122 (teilw.) 130, 131, 134 (teilw.)*	*privat*
150	*1 (teilw.), 15 (teilw.), 17, 19, 21, 32, 33, 35, 40 (teilw.), 42, 45, 62, 69 (teilw.), 70 (teilw.), 71, 77 (teilw.), 78 (teilw.), 86, 109, 110, 112, 113, 115, 126, 143 (teilw.), 144 (teilw.), 161 (teilw.)*	*Stadt Frankfurt (Oder)*
150	*16, 18, 20, 22, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 41, 44, 46, 47, 57, 59, 60, 61, 63 (teilw.), 64 (teilw.), 65 (teilw.), 90, 96, 97, 98, 99, 114, 122 (teilw.), 123 (teilw.), 124 (teilw.), 125 (teilw.), 133, 137, 138, 139, 140 (teilw.), 145 (teilw.), 158, 159*	*privat*

5.2.1.2 Grundversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche

5.2.1.2.1 Allgemeine Erläuterungen zu den „Grundversorgungszentren“

Zentrale Versorgungsbereiche bilden auch die sogenannten Grundversorgungszentren. Grundversorgungszentren (C-Zentren) sind städtebaulich integrierte Zentren mit jeweils **stadtteilbezogener Versorgungsfunktion**. Ziel ist eine konzentrierte, umfassende Grundversorgung vom täglichen Bedarf bis zu Nachfragesegmenten des autoorientierten Wochenbedarfs, ergänzt durch umfassende Dienstleistungen (medizinische, öffentliche, wohngebietsnahe Dienstleistungen) und auch Gastronomieangebote.

Speziell in Stadtgebieten mit rückläufigen Bevölkerungszahlen sichert die angestrebte Konzentration auf Versorgungszentren den Erhalt einer möglichst wohnungsnahen und somit für weite Teile der Bevölkerung auch fußläufig erreichbaren Grundversorgung. In diesem Sinne bilden Grundversorgungszentren einen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Stadtteil und **entsprechen ebenfalls schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des aktuellen Baurechts** (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs.6 Nr.4, §2 Abs.2 Satz 2, §9 Abs.2a und §34 Abs.3 Baugesetzbuch).

Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder) erfüllen **drei Grundversorgungszentren** diese Anforderungen aus Einzugsgebiet, Ausstattung und Funktionszuweisung:

Stadtteil Nord – Grundversorgungszentrum Hansaplatz

Stadtteil Beresinchen – Grundversorgungszentrum Hedwigs Einkaufspark (HEP-Center)

Stadtteil Süd – Grundversorgungszentrum Südringcenter

Eine detaillierte Beschreibung dieser drei zentralen Versorgungsbereiche mit individuellen Angaben zum Einzelhandelsbestand und den Komplementärnutzungen sowie mit Aufwertungsempfehlungen finden sich im Einzelhandel- und Zentrenkonzept (dort unter 4.4.2).

Die drei Grundversorgungszentren liegen in den äußeren Stadtumbaugebieten „Neuberesinchen“, „Süd“ und „Nord“, für die in den nächsten Jahren weitere Bevölkerungsverluste prognostiziert werden[3]. Das INSEK 2014-2025 formuliert als wichtige stadtentwicklungspolitische Zielsetzung den Erhalt von stabilen Kernbereichen je äußerem Stadtumbaugebiet[4]. In diesem Sinne dient die planungsrechtliche Sicherung der Grundversorgungszentren dieser Zielsetzung.

5.2.1.2.2. „Grundversorgungszentrum Hedwigs Einkaufspark“

Im Stadtteil Beresinchen übernimmt das 1995 entstandene Einkaufszentrum „Hedwigs Einkaufspark“ (HEP), integriert in das Siedlungsgebiet „Am Hedwigsberg“, die Versorgungsfunktion eines Grundversorgungszentrums (C-Zentrum).

Das HEP liegt im Stadtumbaugebiet „Neuberesinchen“, für das für die Folgejahre der größte Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Der daraus folgende Rückbau von Wohnungen ist stadtstrukturell verträglich im Wohnkomplex WK IV vorgesehen. Der hier geplante flächenhafte Rückbau bildet in der Folge eine neue Stadtkante, die Birkenalle, aus. Das HEP stellt einen wichtigen Bestandteil des sich nördlich anschließenden verbleibenden Siedlungsbereichs dar[5]. Die planungsrechtliche Sicherung des Grundversorgungszentrums unterstützt die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stabilisierung dieses Kernbereichs.

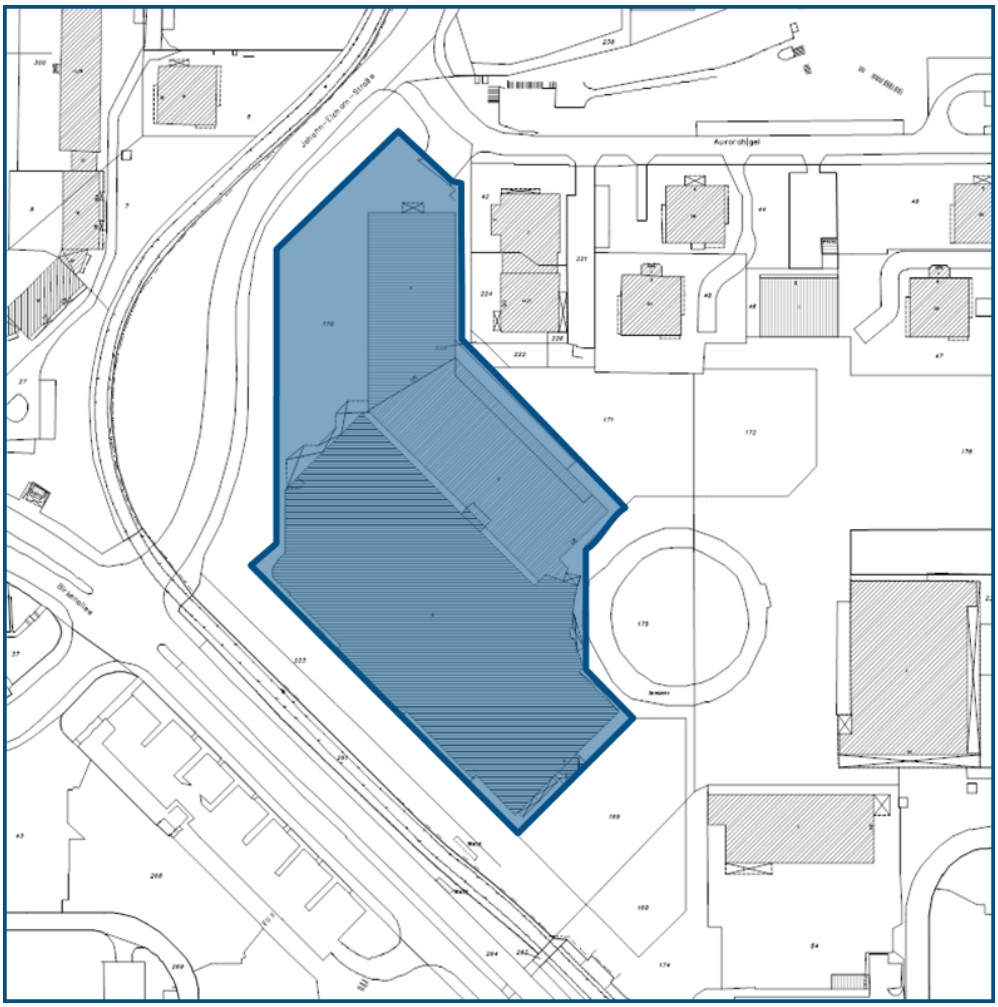
Die ursprüngliche Dimensionierung des HEP- Centers bezog sich auf ein ehemaliges, gegenwärtig nicht mehr verfügbares Einwohner- und Kunden-

[3] vgl. Stadt Frankfurt (Oder): Prognosen Gesamtstadt und ausgewählte Gebiete, Dezember 2012
[4] vgl. Stadt Frankfurt (Oder): INSEK 2014-2025, Mai 2014, Seite 187 ff
[5] vgl. Stadt Frankfurt (Oder): INSEK 2014-2025, Mai 2014, S. 198 ff

potenzial. Die langfristige Sicherung dieses C-Zentrums bedarf einer weitgehenden Konzentration stadtteilbezogener Grundversorgungsfunktionen auf dieses Center, welches im Bestand ausreichende, nicht ausgeschöpfte Entwicklungsperspektiven bietet.

Bereits unmittelbar angrenzende Gewerbeeinheiten auf Nachbargrundstücken (Baby-Fachmarkt, Lebensmitteldiscounter) sind auf Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausdrücklich nicht eingebunden. Sie sind als aktuelle Bestandsobjekte der Frankfurter Einzelhandelsstrukturen einzustufen, jedoch nicht als mittel- und langfristige Entwicklungsperspektive eines Grundversorgungszentrums. Eine über die bestehende Dimensionierung des HEP- Centers hinausgehende Abgrenzung würde der notwendigen Bündelung und Konzentration von Grundversorgungsfunktionen im Stadtteil Beresinchen widersprechen und zu einem langfristigen Attraktivitätsverlust und somit zur Gefährdung des C- Zentrums beitragen.

Die nachfolgende Abbildung kennzeichnet eine entsprechende Abgrenzung des C- Zentrums ausschließlich auf den Gebäudekomplex bzw. die Grundstücke des HEP- Centers.



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Hedwigs Einkaufspark“

Grundstücksliste:

Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
151	*170*	*p*

5.2.1.2.3. „Grundversorgungszentrum Südringcenter“

Das Einkaufszentrum „Südringcenter“ fungiert als Grundversorgungszent-

rum für den Stadtteil Süd. Es bildet den Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtteil Süd: Das Grundversorgungszentrum Südringcenter ist in die umliegende Wohnbebauung des Stadtteiles eingebunden und zugleich gelegen an der Leipziger Straße, einer wichtigen südlichen Verkehrsachse der Stadt Frankfurt (Oder). Es bietet damit eine gute Erreichbarkeit für ein größeres Versorgungsumfeld von städtebaulichem Gewicht.

Das Südringcenter liegt im Stadtumbaugebiet „Süd“, für das ein erheblicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird[6]. Die im INSEK 2014- 2025 formulierte stadtentwicklungspolitische Zielrichtung strebt eine Qualifizierung des Gebietes als Wohnstandort mit hohem Eigenheimanteil an. Die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unausweichlich entstehenden Rückbauflächen bergen ein Nachnutzungspotenzial für ein durchgrüntes Wohngebiet mit offener Bebauungsstruktur[7]. Die planungsrechtliche Sicherung des Grundversorgungszentrums unterstützt die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, Süd zu stabilisieren.

Angesichts des prognostizierten starken Bevölkerungsrückgangs auch im Stadtteil Süd soll die dominante Stellung des Südringcenters im Stadtteil gesichert werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder), rät deshalb dazu, konkurrierende Standortentwicklungen im Stadtteil Süd zwingend auszuschließen.

Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Südringcenter“

[6] vgl. Stadt Frankfurt (Oder): Prognosen Gesamtstadt und ausgewählte Gebiete, Dezember 2012

[7] vgl. Stadt Frankfurt (Oder): INSEK 2014-2025, Mai 2014, S. 201 ff

Grundstücksliste:

Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
99	436, 644	p

Stand: Juli 2014

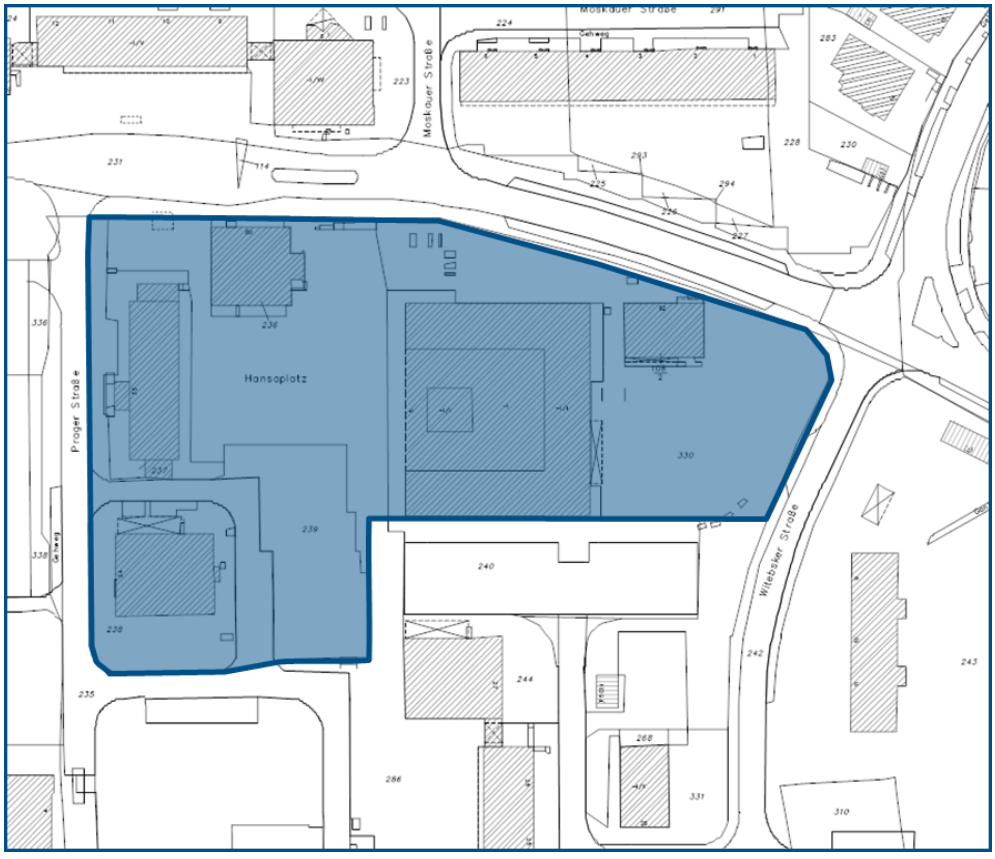
5.2.1.2.4. „Grundversorgungszentrum Hansaplatz“

Das Grundversorgungszentrum Hansaplatz liegt inmitten des Stadtteiles Nord und übernimmt durch eine Funktionsbündelung im Umfeld des Hansaplatzes die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Grundversorgungszentrum Hansaplatz hat besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung, steht aber auch im unmittelbaren Wettbewerb mit vergleichbaren Anbietern (v.a. Spitzkrug Multi Center), die autoorientierte Kunden ansprechen. Das Grundversorgungszentrum Hansaplatz besteht auf zwei Ebenen, von denen derzeit die vorrangige Kundenfrequenz auf einen Lebensmittelmarkt in der unteren Ebene konzentriert ist. Die obere Ebene weist einigen Leerstand auf. Eine stärkere Verknüpfung dieser beiden Ebenen wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder), empfohlen.

Das Grundversorgungszentrum Hansaplatz liegt im Stadtumbaugebiet „Nord“, für das für die Folgejahre ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Angesichts der innenstadtnahen Lage eignen sich die perspektivisch vom Rückbau betroffenen Flächen für individuellen Wohnungsbau. Die planungsrechtliche Sicherung des Grundversorgungszentrums unterstützt die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, den Stadtteil Nord zu stabilisieren.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird in nachfolgender Abbildung gekennzeichnet; eingebunden ist auch die unmittelbar am Hansaplatz angrenzende Baustruktur mit Handels- und Dienstleistungsflächen.



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Hansaplatz“

Grundstücksliste:

Stand: September 2014

Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
10	*108/2*	*privat*
	235	*Stadt Frankfurt (Oder)*
	236	*Stadt Frankfurt (Oder)*
	237	*privat*
	238	*pivat*
	239	*Stadt Frankfurt (Oder)*
	240 (teilweise)	*privat*
	286 (teilweise)	*Stadt Frankfurt (Oder)*
	330 (teilweise)	*Stadt Frankfurt (Oder)*

5.2.2. Ergänzungsstandorte

Textfestsetzung 2.2:

2.2.) Ergänzungsstandorte, die dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dienen

(Flurstücke siehe Begründung):

- *„SMC/ Spitzkrugring“,*
- *„Am Messering/ Nuhnenstraße“ und*
- *„Josef- Gesing- Straße“.*

Begründung:

Die Ergänzungsstandorte sind im Bebauungsplan grün hervorgehoben. Ihre Abgrenzung ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH.

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Frankfurt (Oder) beitragen. Die Ergänzungsstandorte unterstützen damit die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Ergänzungsstandorte werden durch die im Folgenden aufgelisteten Flurstücke definiert.

Ausgehend von einem hohen Verkaufsflächenbesatz im Stadtgebiet Frankfurt (Oder), einem zukünftigen Nachfragerückgang im gesamten Verflechtungsbereich und einer angestrebten prioritären Entwicklung des A-Zentrums Innenstadt ist ein weiteres Flächenwachstum bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen im Ergänzungsstandort auszuschließen.

Es liegen qualifizierte Bebauungspläne für den Ergänzungsstandort „SMC/ Spitzkrugring“ (VEP 7.7–003) und den Ergänzungsstandort „Am Messering/Nuhnenstraße“ (BP-06-012 und BP-06-015) vor. Diese Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch nicht unmittelbar berührt, da der Bebauungsplan nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch allein Regelungswirkung für Grundstücke und Flächen enthält, die sich in-

nerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 Baugesetzbuch befinden. Es ist geplant, die Bebauungspläne für die Ergänzungsstandorte „SMC/ Spitzkrugring“ und „Am Messering/ Nuhnenstraße“ diesem Bebauungsplan nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch anzupassen.

5.2.2.1. Ergänzungsstandort SMC/ Spitzkrugring

Der Ergänzungsstandort am nördlichen Stadtrand ist derzeit mit ca. 38.000 m² Einzelhandelsfläche zugleich mit Abstand flächengrößter Einzelhandelsstandort der Stadt Frankfurt (Oder). Mit seiner guten innerörtlichen und regionalen Erreichbarkeit bildet er neben dem A-Zentrum Innenstadt den zweiten Einzelhandelsschwerpunkt und trägt maßgeblich zur regionalen Ausstrahlung und somit zur Zentralität des Oberzentrums Frankfurt (Oder) bei.

Der Ergänzungsstandort vereint gegenwärtig 29% der Einzelhandelsflächen von Frankfurt (Oder) und bindet mit 22% einen dem A-Zentrum Innenstadt vergleichbaren Umsatzanteil. Den Kern bildet das periphere Einkaufszentrum „Spitzkrug Multi Center“ mit einem breiten Angebotsspektrum auch in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen. Flächengrößte Magnetanbieter sind u.a. Kaufland-SB-Warenhaus, Modemarkt Adler, Elektrofachmarkt Medimax, Sportfachmarkt Intersport, Fachmarkt Dänisches Bettenlager und Heimtierfachmarkt Fressnapf mit zusammen ca. 11.200 m² Verkaufsfläche.

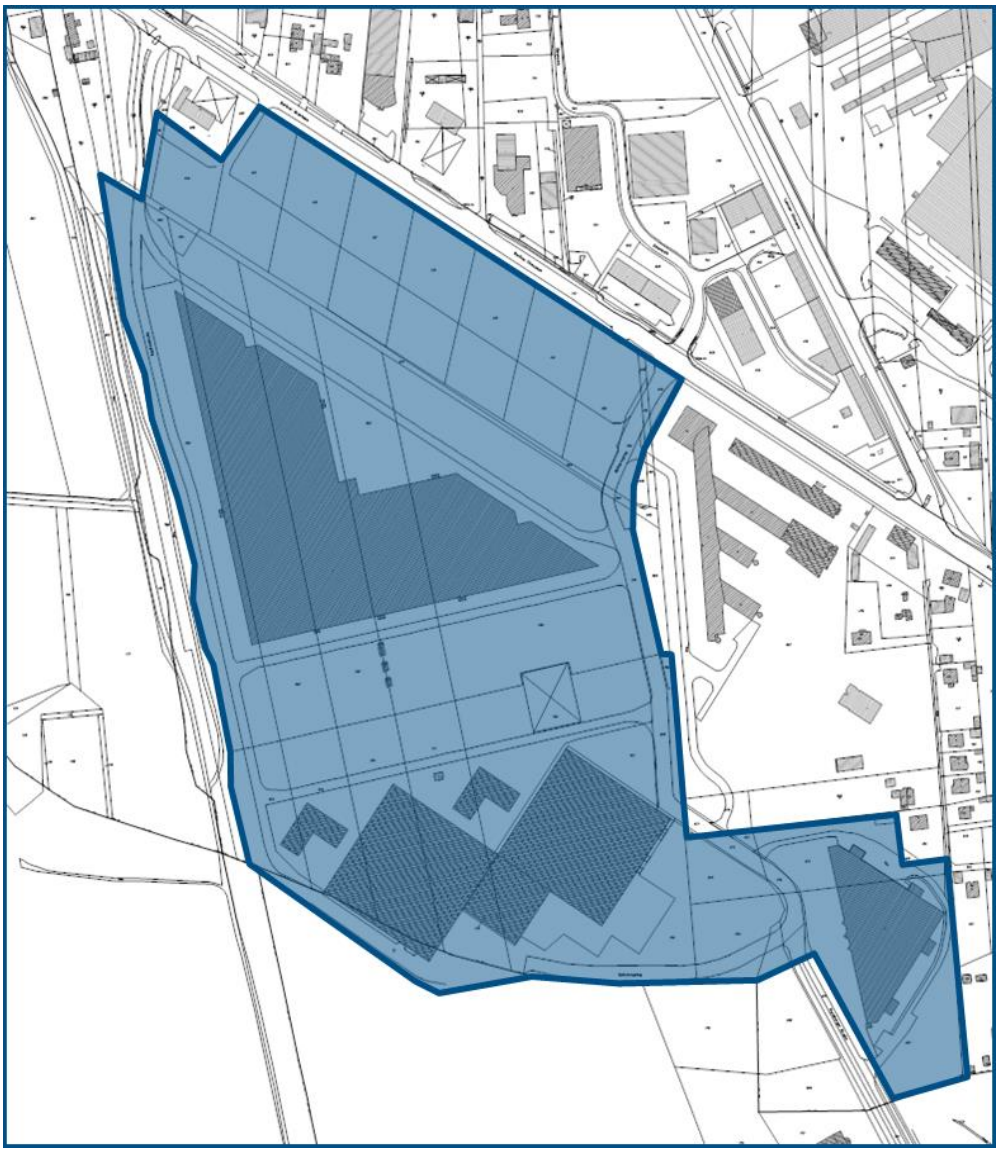
Angrenzend zum Einkaufszentrum befinden sich südöstlich an der Perleberger Straße das Einrichtungshaus Hoffmann-Möbel, rückwärtig zum Einkaufszentrum am Spitzkrugring liegt u.a. ein toom-Baumarkt.

Im Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote und deren zukünftige Abstimmung mit den Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere mit dem prioritären Ziel der Innenstadtentwicklung. Etwa 62% der gegenwärtigen Umsatzbindung bzw. ein Verkaufsflächenanteil von 42% des Ergänzungsstandortes ist den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen zuzuordnen.

In Abstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine zukünftige Standortsteuerung erforderlich, welche den auch maßgeblichen gesamtstädtischen und regionalen Ergänzungsstandort entsprechende Entwicklungsperspektiven einräumt, sich zugleich aber den Zielen der Innenstadtentwicklung unterordnet.

Des Weiteren sind in der nachfolgenden Abgrenzung des Ergänzungsstandortes auch ein Fachgroßhandel und kleinere Gewerbebetriebe eingebunden.

Abgrenzung des Ergänzungsstandortes SMC/ Spitzkrugring



Grundstücksliste:

Stand: September 2014

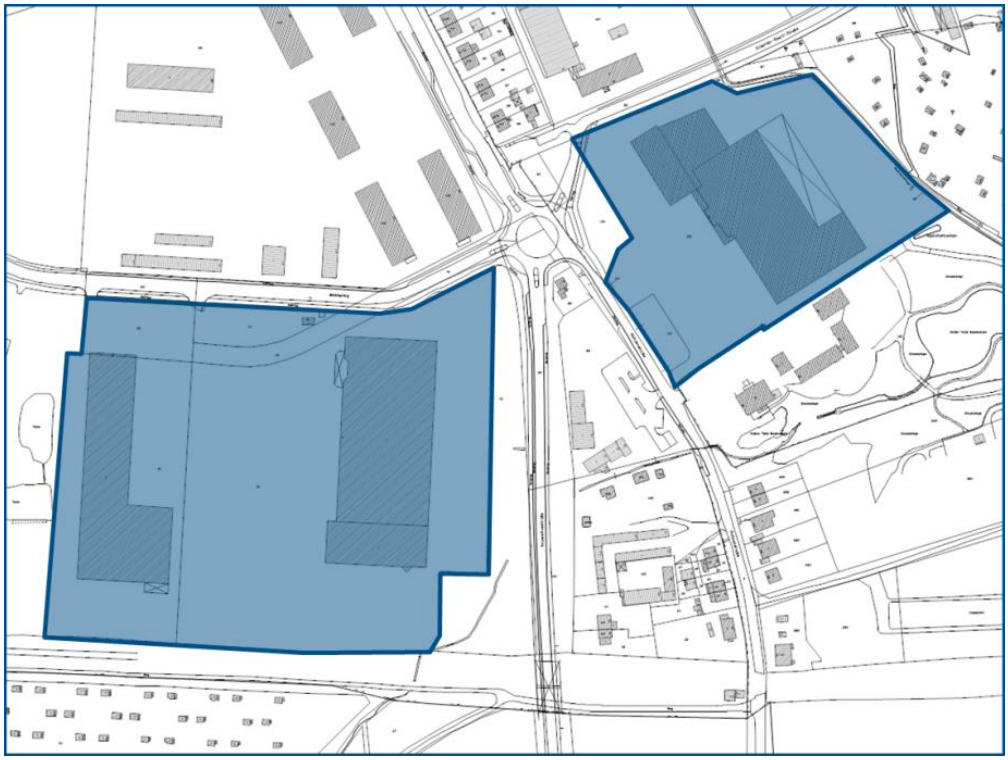
Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
12	*1/1*	*privat*
116	*136, 137. 137, 138, 139, 140, 485, 567, 569 tlw., 574, 576, 579, 585, 586, 587, 588, 589, 591, 592, 593,594, 595, 596 tlw., 597 tlw., 598, 608, 609, 689 tlw., 690, 691, 707, 708, 710, 711, 890, 891, 892, 893, 894, 895 tlw., 896*	*privat*
116	*571tlw., 572, 573, 577, 580, 581, 599, 600, 601, 602*	*Stadt Frankfurt (Oder)*

5.2.2.2. Ergänzungsstandort Am Messering/ Nuhnenstraße

Der Ergänzungsstandort Am Messering/ Nuhnenstraße zeigt sich als zweigeteilter Standort mit gemeinsamer Ausstrahlung im Stadtteil West. Die Abgrenzung als Ergänzungsstandort konzentriert sich auf die jeweils zugehörigen Grundstücke der drei Gebäudekomplexe.

Am Messering sind ein real-SB-Warenhaus (einschließlich Getränkemarkt, Textildiscounter KiK und Konzessionäre) sowie die beiden Fachmärkte Hammer- Heimtex und Möbel- Boss ansässig, am benachbarten Standort Nuhnenstraße ein Baumarkt.

In dieser Konstellation erfüllt der Ergänzungsstandort gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für autoorientierte Groß- und Wocheneinkäufe des Lebensmittelhandels sowie für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente. Als vorrangig autoorientierter Ergänzungsstandort verfügt er über eine gute Verkehrsanbindung im Stadtgebiet, jedoch ohne direkte Anbindung an Hauptverkehrsachsen.



Abgrenzung des Ergänzungsstandortes – Am Messering/ Nuhnenstraße

Grundstücksliste:

Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
154	*60, 61, 74. 123, 124, 75tlw.*	*privat*
87	*131, 152*	*privat*

Stand: September 2014

5.2.2.3. Ergänzungsstandort Josef- Gesing- Straße

Der Ergänzungsstandort Josef- Gesing- Straße zeigt sich im Versorgungsschwerpunkt als Verbrauchermarktstandort für den Stadtteil West.

Kernanbieter ist ein Kaufland-Verbrauchermarkt, ergänzt durch mehrere Fachgeschäfte/Fachmärkte. Die aktuelle Gesamtverkaufsfläche umfasst ca. 4.700 m², davon entfallen annähernd 3.400 m² auf den Verbrauchermarkt (incl. Getränkemarkt). Unter den weiteren Anbietern ist insbesondere auf

den Textildiscounter KiK zu verweisen.

Der Ergänzungsstandort übernimmt in Funktionsabstimmung mit dem Sondergebiet Nahversorgung West eine wichtige Vollversorgerfunktion innerhalb des Stadtteiles West, eine darüber hinausgehende Kundenbindung bleibt von nachrangiger Bedeutung.

Durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu Wohngebieten des Stadtteiles West kann er ungeachtet einer vorrangig autoorientierten Kundenbindung partiell auch Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen.

Die nachfolgende Abgrenzung schließt die aktuelle Bestandssituation ein, zuzurechnen ist das gesamte Grundstück mit Gebäudekomplex und Parkflächen.

Abgrenzung des Ergänzungsstandortes großflächiger Einzelhandel – Josef- Gesing-Straße

Grundstücksliste:

Stand: September 2014

Flur	*Flurstück*	*Eigentümer*
88	*132*	*privat*

5.2.3. Nahversorgungslagen

Textfestsetzung 2.3. (Nahversorgungslagen)

Textfestsetzung 2.3

2.3.) Als Nahversorgungslagen werden definiert:

- *Cottbuser Straße 7*
- *Weinbergweg 36*
- *Im Technologiepark 33*
- *Spartakusring 20*

Begründung:

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen und/oder wohnortnahen Nahversorgung im Stadtgebiet Frankfurt (Oder) zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbe-

reiche (A- und C- Zentren), im Stadtteil West zur Ergänzung des Sondergebietes Nahversorgung West. Sie zeichnen sich durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus, beschränken sich in ihrer Funktion auf die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Nahversorgungslagen sind definiert als Standorte von Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern, ergänzt mit Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) im Eingangsbereich. Eine zusätzliche Standortagglomeration mit kleinteiligen Fachgeschäften im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und/oder Dienstleistern ist im Einzelfall möglich (vgl. Regelungen zum Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)), vorausgesetzt, dass die Agglomeration keine über den unmittelbaren Nahversorgungsbereich wirkende Standortattraktivität mit nachfolgenden, negativen Wettbewerbseffekten auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf benachbarte Nahversorgungslagen nach sich zieht.

Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Dies schließt eine Größendimensionierung der Lebensmittelmärkte i.d.R. bis maximal 1.000m² ein, eine darüber hinausgehende Dimensionierung bedarf stets des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion).

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf den Seiten 29 und 31 markierten Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Dr.-Salvador-Allende-Straße 1
Nahversorgungslage Berliner Straße 40
Nahversorgungslage Bergstraße 2
Nahversorgungslage Cottbuser Straße 7
Nahversorgungslage Weinbergweg 36
(Nahversorgungslage Spartakusring 20)
Nahversorgungslage Im Technologiepark 33
Nahversorgungslage August-Bebel-Straße 35a
Nahversorgungslage Rathenaustraße 4

übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die wohnortnahe Versorgung des markierten Einzugsbereiches.

Diese benannten Nahversorgungslagen wurden ergänzt um die im Bestand vorhandene Nahversorgungslage des Spartakusring 20, welche auf Grund ihrer Lage inmitten eines Wohngebietes eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt. Diese Nahversorgungslage unterfällt als genehmigte Anlage ohnehin dem Bestandsschutz, welcher mit der Textfestsetzung 4 noch einmal unterstrichen und verdeutlicht wurde. Jedoch soll die Nahversorgungslage auch zukünftig an dieser wichtigen Stelle ihrer Nahversorgungsfunktion gerecht werden. Es sind ausreichend Abstände zu anderen Nahversorgungseinrichtungen gegeben, die eine Aufnahme in den Festsetzungskatalog rechtfertigen. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Versehen zu einer Nichtberücksichtigung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept führte, was nun bereinigt wird.

Ziel ist der Erhalt dieser Handelsstandorte für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Diesem Ziel dient die Festsetzung unter (3.2.4). Danach ist in den gekennzeichneten Bereichen ein Lebensmittelmarkt auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk zulässig, der eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000m^2 nicht überschreitet. Mit dieser Aussage ist lediglich gemeint, dass innerhalb der Nahversorgungslagen ein Einzelhandelsbetrieb mit einer

Verkaufsfläche von bis zu 1.000m² keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auslöst. Ob bei der Nutzungsaufgabe oder bei einer beabsichtigten Erweiterung sich ein derartiger Einzelhandelsbetrieb i.S.d. §34 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist damit nicht beantwortet.

Für diese städtebaulich geeigneten Standorte wird der Bestand dadurch gesichert. Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe eines dieser Standorte - so dass von einer nachprägenden Wirkung der Nutzung nicht mehr gesprochen werden kann - ist im Rahmen von Befreiungen nach §31 Abs.2 Baugesetzbuch auf Grundlage der entsprechenden Festsetzung über die Neuansiedelung für den definierten Einzugsbereich der fußläufigen Erreichbarkeit (ca. 500m) zu entscheiden.

Für die darüber hinaus existierenden Standorte, die nicht die Kriterien einer integrierten Nahversorgungslage nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfüllen, erfolgt folglich keine Funktionszuweisung. Sie unterliegen dem Bestandsschutz (vgl. Festsetzung (4)).

Nicht berücksichtigt ist im Rahmen dieser definierten Nahversorgungslagen EH-BP Süd der Standort Markendorf im BP-93-008 „Gewerbegebiet Markendorf I“. Dieser Standort wurde innerhalb der beschlossenen Rahmenplanung für den Ortsteil Markendorf abgestimmt und stellt einen optimalen, jedoch bislang noch nicht umgesetzten Standort dar.

5.3 Einschränkung der Art der baulichen Nutzung

5.3.1. Grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Textfestsetzung 3.1:

Textfestsetzung 3.1

3.1.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Begründung:

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 von Handelsbetrieben bzw. Änderungen und Nutzungsänderungen zu handelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur noch auf Grundlage der festgesetzten Ausnahme zulässig.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt (Oder) soll die Innenstadt für den Kunden attraktiver gestaltet werden, um diesen Einzelhandelhandelsstandort langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln. Dieses Ziel hat oberste Priorität.

Die zukünftigen Handelsnutzungen der Stadt sollen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Diese für die ansässige Bevölkerung wichtigen Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und Innenstadtentwicklung erhalten und entwickelt werden. Deshalb erfolgte in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (abschließend erläutert im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder)) und eine Funktionszuweisung für diese Bereiche.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsnutzungen zukünftig nur noch eingeschränkt zulässig sein.

Unter Errichtung ist die erstmalige Herstellung eines Gebäudes zu verstehen.

„Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der an sich unzulässigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Begriffe „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ sind der gesetzlichen Regelung in §29 Baugesetzbuch entnommen; während „Änderung“ die bauliche Umgestaltung der Anlage erfasst, stellt die „Nutzungsänderung“ streng genommen keinen baulichen Vorgang im engeren Sinne dar, kann aber von planungsrechtlicher Relevanz sein, da die Zulässigkeit einer Anlage maßgeblich auch von der Art ihrer Nutzung mitbestimmt wird. Eine Nutzungsänderung liegt nur dann vor, wenn die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird, die Änderung die in §1 Abs.5 und 6 Baugesetzbuch genannten Belange berührt und sich daher die Genehmigungsfrage neu stellt. „Erweiterung“ ist ein Unterfall der „Änderung“ einer Anlage, während „Erneuerung“ die (Neu)errichtung einer gleichartigen Anlage an gleicher Stelle erfasst.“.[8]

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.

Diese 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 den 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.[9]

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen

[8] *Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Roeser, § 1, Randnummer 106*

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

den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit.[10]

Im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Regelung bezüglich der Zulässigkeit von nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind die Nebensortimente auf einen Verkaufsflächenanteil von maximal 10% begrenzt worden. Zudem wird ein Nebensortiment bzw. Randsortiment dann keines mehr sein, wenn es ein mittragendes „Standbein" des Handelsbetriebes ist. Dies kann bei einem Umsatzanteil von 30% und mehr angenommen werden.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) in der Sortimentsliste Frankfurt (Oder) (siehe auch unter 5.) definiert.

5.3.2. Ausnahmen

Textfestsetzung 3.2:

Textfestsetzung 3.2

3.2.) Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:

Im Folgenden werden die Ausnahmen in Art und Umfang bestimmt.

5.3.2.1. Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)

Textfestsetzung 3.21:

(Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für)

Textfestsetzung 3.2.1

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))

Begründung:

Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von 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 300m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bis zu dieser Größenordung sind Nachbarschaftsläden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungs-

[10] dazu Einzelhandelserlass (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben) des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007) (vgl. unter 2.9; zu dem Begriff „Sortimente" siehe Ziffer 2.8); OVG NRW, Beschl. v. 26.1.2000 – 7 B 2023/99 -, Rdnr. 19 (zitiert nach juris); OVG NRW, Urt. v. 22.6.1998 - 7 aD 108/96.NE -, Rdnr. 27 (zitiert nach juris); OVG NRW, Urt. v. 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE -, Rdnr. 47 ff. (zitiert nach juris) *Der neue Einzelhandelserlass ist am 17. September 2014 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 veröffentlich und damit in Kraft gesetzt worden.*

bereiche 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) auseinander gesetzt 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.

Einzelhandelsanbieter von Verkaufsflächen ab 300m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankfurt (Oder) bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 19,2% aller Einzelhandelsbetriebe (81 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Februar 2013) in Frankfurt (Oder) verfügen über eine Verkaufsfläche ab 300 m². Im A-Zentrum Innenstadt verfügen nur 17,8% (19 Anbieter zum Stand Februar 2013) der ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche ab 300m². Mehrheitlich sind die bestehenden, strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe jedoch den ausgewiesenen Zentren- und Standortstrukturen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zuzuordnen, lediglich 22% dieser Anbieter befinden sich in sonstigen Streu- oder Solitärlagen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innenstädtischen Leitbranchen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des A- Zentrums Innenstadt von Frankfurt (Oder) einzustufen.“[11]

[11] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) der BBE Handelsberatung

Es war also im Rahmen dieses Bebauungsplans nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch 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 Einzelhandelserlass[12] genommen.

5.3.2.2 Nutzungsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen

Textfestsetzung 3.2.2.:

(Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:)

Textfestsetzung 3.2.2.

Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (hier mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).

Begründung:

Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der Wohnbereiche sollen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten, insbesondere keine größere Verkaufs- und Ausstellungsfläche als 300m² 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 sind[13]. In beiden genannten Entscheidungen waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche wird Bezug auf die geltende Rechtsprechung sowie auf den Einzelhandelserlass[14] genommen.

5.3.2.3 Nutzungsbeschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

---

GmbH vom September 2013, S. 63 ff.

[12] Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007, vgl. unter 2.7) *Der neue Einzelhandelserlass ist am 17. September 2014 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 veröffentlich und damit in Kraft gesetzt worden.*

[13] 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)

[14] Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007, vgl. unter 2.7)

Textfestsetzung 3.2.3.:

(Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:)

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten, sofern mit diesen ein Verkaufsflächenanteil von 10%, höchstens jedoch eine Verkaufsfläche von 300m² nicht überschritten wird und das Vorhaben in die Zentren- und Standortstruktur (durch Lage in Ergänzungsstandorten) eingebunden ist.

Textfestsetzung 3.2.3

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der vier zentralen Versorgungsbereiche die Neuansiedelung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig, da von ihnen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Sobald ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aber ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Nebensortiment aufweist, ist folgendes zu beachten: Zulässig sind auch solche Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, wenn sie zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente aufweisen und

- der Verkaufsflächenanteil des zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortiment 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und
- eine Verkaufsfläche von 300m² je Sortiment nicht überschritten wird und
- das Vorhaben in die Zentren- und Standortstruktur (insbesondere: Ergänzungsstandorte) eingebunden ist.

Sofern der Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Nebensortiment aufweist, welches einen Verkaufsflächenanteil von 10% überschreitet, müssen nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche befürchtet werden. Ein solches Vorhaben ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unzulässig.

Wird der Verkaufsflächenanteil von 10% des zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortiments nicht überschritten, so ist das Vorhaben zulässig, **wenn gleichzeitig die Verkaufsfläche nicht 300m² überschreitet und es sich in die bestehende Zentren- und Standortstruktur einfügt.** Fügt es sich nicht in die bestehende Zentren- und Standortstruktur ein, ist es unzulässig. Vorhaben fügen sich insbesondere dann in die bestehende Zentren- und Standortstruktur ein, wenn sie im Bereich von Ergänzungsstandorten realisiert werden sollen. Da die zentralen Versorgungsbereiche von dieser Festsetzung ohnehin ausgenommen sind, d.h. dort ohne Weiteres Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig sind, bedeutet die dritte Voraussetzung, dass derartige Betriebe vor allem in den Ergänzungsstandorten realisiert werden können. Es ist das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept **niedergelegte Ziel der Stadt Frankfurt (Oder) die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe entweder auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren.** Es ist städtebaulich unerwünscht, wenn

eine weitere Zersiedelung der vorhandenen Standorte entsteht. Dies birgt Gefahren für den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte „SMC/ Spitzkrugring“, „Am Messering/ Nuhnenstraße“, „Josef- Gesing- Straße“.

Die Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels in Frankfurt (Oder) übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Frankfurt (Oder) beitragen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Ergänzungsstandorten erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhaben- und Erschließungsplänen.

In der Stadt Frankfurt (Oder) bestehen drei maßgebliche Ergänzungsstandorte (im Bebauungsplan grün gekennzeichnet) mit jeweils definierten Funktionszuweisungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel „SMC/ Spitzkrugring“, „Am Messering/ Nuhnenstraße“, „Josef- Gesing- Straße“). Die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche übernehmen relevante Versorgungsfunktionen, die im Wechselspiel mit den Ergänzungsstandorten eine zukunftsfähige Arbeitsteilung sichern.

Es dient insbesondere dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, wenn sich Einzelhandelsbetriebe, die zwar nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente, aber zusätzlich auch zentren- und nahversorgungsrelevantes Nebensortimente aufweisen, in die bestehenden Zentren- und Standortstrukturen einfügen müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bestimmung des Verkaufsflächenanteils von 10% der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente wie auch der Begrenzung der Verkaufsfläche je Einzelsortiment auf 300m² vom Typisierungsspielraum Gebrauch gemacht wurde. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige hieraus resultierende Härten und Ungleichbehandlungen (Art.3 GG) nicht intensiv und jedenfalls sachlich gerechtfertigt sind. Die Bestimmungen der 10%-Grenze und der 300m²-Grenze beruhen auf der fachlichen Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder).

Ein Nachweis über eine Verträglichkeitsanalyse, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist, ist nicht erforderlich, da diese Betriebe ohnehin nur – neben den zentralen Versorgungsbereichen – in den dargestellten Ergänzungsstandorten zulässig sind.

Darüber hinaus muss ein Vorhaben im Sinne dieser Festsetzung selbstverständlich die Voraussetzungen des §34 Abs.1 und 2 Baugesetzbuch erfüllen.

Textfestsetzung 3.2.4

5.3.2.4 Nahversorgungslagen

Textfestsetzung 3.2.4.:

(Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:)

einen bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt, auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk, sofern

** sich dieser in einer bestehenden Nahversorgungslage befindet,*

** eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000m² nicht überschreitet und*

** wenn §34 Baugesetzbuch der Zulässigkeit nicht entgegensteht.*

Begründung:

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Die im Plan ausgewiesenen Solitärstandorte werden durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich ergänzt.

Zielstellung dieser Standortausweisung ist die dauerhafte Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich mit Lebensmitteln.

Die Nahversorgungslagen genießen über ihre jeweiligen Baugenehmigungen Bestandsschutz. Sollte in Zukunft eine baurechtsrelevante Änderung der Anlage oder dieser Nutzung vorgenommen werden, stehen die Anlagen selbstverständlich erneut auf dem Prüfstand. In diesem Falle darf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000m² nicht überschritten werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder) wird dazu folgende Aussage getroffen:

„Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Dies schließt eine Größendimensionierung der Lebensmittelmärkte i.d.R. bis maximal 1.000m² ein, eine darüber hinausgehende Dimensionierung bedarf stets des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion).“

Die Begrenzung auf 1.000m² Verkaufsfläche ist möglich, da es sich dabei jeweils um nur ein Projekt bzw. einen Betrieb handelt. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung findet nicht statt. Selbstverständlich muss sich das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche oberhalb von 800m² in Anlehnung an §34 Baugesetzbuch in die nähere Umgebung einfügen. Die Beschränkung auf 1.000m² Verkaufsfläche ist allein aus handelsfachlicher Sicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass bis zu dieser Größenordnung Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte nicht ausgehen.

Die Nahversorgungslage Sondergebiet West nimmt unter den Nahversorgungslagen eine Sonderstellung ein, da sich hier **drei Lebensmittelmärkte** mit Lebensmittelhandwerk befinden. Satz 2 der Festsetzung 3.2.4. soll klarstellen, dass an die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Lebensmittelmärkten mit Lebensmittelhandwerk an diesen drei Standorten, wie sie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhanden sind, zulässig ist.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen kann zugelassen werden, wenn diese

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)

- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Frankfurt (Oder) führen.

Ob diese Kriterien erfüllt sind, lässt sich nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen (etwa durch Beauftragung eines Handelsgutachtens) entscheiden. In diesem Fall ist entweder dieser Bebauungsplan anzupassen oder gemäß §31 Abs.2 Baugesetzbuch eine Befreiung zuzulassen.

5.3.2.5 Geltung des Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auch im Falle einer möglichen Unwirksamkeit einer der Ausnahmefestsetzungen

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich betont, dass es für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von entscheidender Bedeutung ist, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt werden. Dies entspricht dem Handlungsschwerpunkt 2 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder). Die Stadt würde somit diese Ausschlussfestsetzung auch dann beschließen, wenn eine der Ausnahmefestsetzungen entgegen der eigenen Rechtsauffassung und Überzeugung rechtlich nicht möglich wäre. Sollte sich etwa im Zuge eines Gerichtsverfahrens herausstellen, dass eine der Ausnahmefestsetzungen den geltenden rechtlichen Anforderungen nicht genügt, kann im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens im Wege der Befreiung über §31 Abs.2 Baugesetzbuch im Einzelfall noch eine interessengerechte Lösung gefunden werden.

Es ist auch in der Rechtsprechung[15] und der Literatur[16] anerkannt, dass in diesen Fällen die Ungültigkeit eines Teils der Festsetzungen bzw. des Bebauungsplanes nicht auf den gesamten Bebauungsplan „überschlägt".

5.4 Bestandsschutz

Textfestsetzung 4:

Textfestsetzung 4

Entsprechend §1 Abs.10 Baunutzungsverordnung sind bauliche Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig.

Nutzungsänderungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind, abgesehen von den Ausnahmen nach Festsetzung 3.2, nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung des Absatzes 5 stützt sich auf §1 Abs.10 Baunutzungsverordnung. Sie bezieht sich ausdrücklich nur auf Änderungen und Erneuerungen bestehender Einzelhandelsstandorte und auch nur dann, wenn diese Nutzungen bzw. Anlagen – im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes – bauordnungsrechtlich legalisiert sind. Regelmäßig zulässig sind Erneuerungen und rein bauliche Änderungen. Unter Erneuerungen der Anlagen sind Modernisierungen zu verstehen.

Davon umfasst ist nicht die vollständige Beseitigung der Anlage mit anschließender Neuerrichtung der Anlage an gleicher Stelle.

---

[15] BVerwG, Urt. v. 26.3.2009 – 4 C 21/07 , Rdnr. 29 f. (zitiert nach juris)
[16] Janning, ZfBR 2009, 437, 438; Janning, ZfBR 2012, 213, 271 ff.

Erweiterungen – insbesondere der Verkaufsfläche – dieser Betriebe und Nutzungsänderungen sind unzulässig, sofern nicht eine der Ausnahmefestsetzungen (Festsetzungen 3.2.1. bis 3.2.4. greifen). Dies ergibt sich daraus, dass diese Standorte weder innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen und noch Nahversorgungsfunktionen aufweisen und somit nicht als Nahversorgungslagen ausgewiesen sind. Bei diesen Standorten handelt es sich um autokundenorientierte Standorte, teilweise in unmittelbarem Standortwettbewerb mit den Grundzentren sowie der Innenstadt. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) sind derartige Standorte in Zukunft zu vermeiden.

5.5 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Textfestsetzung 5:

Textfestsetzung 5

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.

Begründung:

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben in der Stadt ist ihre Einbindung in die zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Sortimentsliste Frankfurt (Oder) erfolgt eine differenzierte Funktionszuweisung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die verbrauchernahe Grundversorgung soll nicht durch weitgehende Entwicklungen an anderen Standorten gefährdet werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat auf Grundlage des vorhandenen Bestandes der Stadt Frankfurt (Oder) die Sortimentsliste Frankfurt (Oder) erstellt. Näheres kann dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder) unter 4.5.2 entnommen werden.

Die Sortimentsliste Frankfurt (Oder) ist Bestandteil der Festsetzungen.

Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden definiert:

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

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

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

6 Umweltauswirkungen

Nach §13 Abs.1 Baugesetzbuch kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn der Bauleitplan lediglich Festsetzungen nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch enthält.

Im vereinfachten Verfahren wird nach §13 Abs.3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Baugesetzbuch, vom Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der Umwelterklärung nach §10 Abs.4 Baugesetzbuch abgesehen werden.

Diese Verfahrensvereinfachungen kommen hier zur Anwendung.

7 Beteiligungen

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.1 Baugesetzbuch aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 abgesehen.

Im weiteren Verfahren wurde vom 29.01.2015 bis einschließlich 02.03.2015 die Auslegung nach §3 Abs.2 durchgeführt und die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 beteiligt.

Die Planung erfuhr weitestgehend Zustimmung. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL wurden Hinweise auf Missverständlichkeiten gegeben. Hier wurde eine Überprüfung insbesondere der Festsetzungen 3.2.2., 3.2.3. sowie 3.2.4. vorgenommen. Es wurden auch Änderungen vorgenommen, die jedoch redaktioneller Natur sind. Eine Änderung des Inhalts erfolgte nicht, so dass keine weiteren/ zusätzlichen Belange berührt sind.
Weiterhin wurde festgestellt, dass die bestehende Nahversorgungslage Spartakusring 20 weder im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, noch in diesem daraus entwickelten Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Dem eingegangenen Hinweis folgend wurde diese Nahversorgungslage in diesem Bebauungsplan ergänzt. Diese Änderung wurde nach der Auslage vorgenommen. Da die Nahversorgungslage im Bestand vorhanden ist und eindeutig eine Nahversorgungsfunktion erfüllt stellt diese Änderung eine Anpassung an den Bestand und damit eine redaktionelle Änderung dar.

Darstellung der Änderung im Einzelnen:

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	keine	keine
1.1.) Der vorliegende Bebauungsplan gemäß §9 Abs.2a Baugesetzbuch regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.	1.1.) Der vorliegende Bebauungsplan gemäß §9 Abs.2a Baugesetzbuch regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.	keine	keine
1.2.) Nachfolgende Festsetzungen gelten innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur für Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 Baugesetzbuch befinden. Flächen und Grundstücke, die nach §35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, sind nicht Gegenstand der Regelungen dieses Bebauungsplans. Vom Anwendungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen sind außerdem Bereiche, in denen qualifizierte Bebauungspläne	1.2.) Nachfolgende Festsetzungen gelten innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur für Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 Baugesetzbuch befinden. Flächen und Grundstücke, die nach §35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, sind nicht Gegenstand der Regelungen dieses Bebauungsplans. Vom Anwendungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen sind außerdem Bereiche, in denen qualifizierte Bebauungspläne	keine	keine

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
und einfache Bebauungspläne, die ein Baugebiet nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch festsetzen, bestehen.	und einfache Bebauungspläne, die ein Baugebiet nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch festsetzen, bestehen.		
2. Gliederung des Geltungsbereiches und Begriffsbestimmungen	2. Gliederung des Geltungsbereiches und Begriffsbestimmungen	keine	keine
2.1.) zentrale Versorgungsbereiche (Flurstücke sind in der Begründung benannt): - Innenstadt Frankfurt (Oder) - Grundversorgungszentrum „Hedwigs Einkaufspark“ - Grundversorgungszentrum „Südringcenter“ und - Grundversorgungszentrum Hansaplatz.	2.1.) zentrale Versorgungsbereiche (Flurstücke sind in der Begründung benannt): - Innenstadt Frankfurt (Oder) - Grundversorgungszentrum „Hedwigs Einkaufspark“ - Grundversorgungszentrum „Südringcenter“ und - Grundversorgungszentrum Hansaplatz.	keine	keine
2.2.) Ergänzungsstandorte, die dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dienen (Flurstücke siehe Begründung): - „SMC/ Spitzkrugring“, - „Am Messering/ Nuhnenstraße“ und - „Josef- Gesing- Straße“.	2.2.) Ergänzungsstandorte, die dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dienen (Flurstücke siehe Begründung): - „SMC/ Spitzkrugring“, - „Am Messering/ Nuhnenstraße“ und - „Josef- Gesing- Straße“.	keine	keine
2.3.) Als bestehende Nahversorgungslagen werden definiert: - Cottbuser Straße 7 - Weinbergweg 36 - Im Technologiepark 33	2.3.) Als bestehende Nahversorgungslagen werden definiert: - Cottbuser Straße 7 - Weinbergweg 36 - Im Technologiepark 33 - Spartakusring 20	Nach der Auslage wurde die ohnehin bestehende Nahversorgungslage Spartakusring 20 ergänzt. Die ohnehin bestandsgeschützte Anlage erhält auch den Status einer Nahversorgungslage, den sie ohnehin durch ihre Lage in einem Wohnumfeld ausfüllt. Nachteile entstehen weder dem Discounter, noch dem Wohnumfeld durch diese Bewertung. Es besteht kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung, da durch den Bestand des Marktes in einem Wohnumfeld eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit darstellen würde, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten	keine

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
		Zweck nichts erbringen könnte. Die Nahversorgungslage an dieser Stelle ist vorhanden und ändert sich auch durch eine erneute Beteiligung nicht.	
3. Einschränkung der Art der baulichen Nutzung	3. Einschränkung der Art der baulichen Nutzung	keine	keine
3.1.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.	3.1.).Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig	Mit der „Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung“ sind alle genehmigungspflichtigen Tatbestände aufgezählt. Damit stellt ein Entfall dieser Aufzählung eine redaktionelle Vereinfachung der Festsetzung dar. Einer Neuauslegung auf Grund dieser Änderung mangelt es an einer inhaltlichen Veränderung. Eine Neuauslage ist auf Grund der Natur der redaktionellen Änderung nicht erforderlich. Eine Neuauslage würde eine bloße Förmlichkeit darstellen.	keine
3.2.) Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:	3.2.).Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden für:	keine	keine
3.2.1.) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))	3.2.1.) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))	keine	keine
3.2.2.) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, wenn die zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente einen Verkaufsflächenanteil von 10% und eine Verkaufsfläche von 300m² je Einzelsortiment nicht überschreiten und das Vorha-	3.2.3.) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten, sofern mit diesen ein Verkaufsflächenanteil von 10%, höchstens jedoch eine Verkaufsfläche von 300m² nicht überschritten wird und das Vorhaben in die Zentren- und Standortstruktur (durch Lage in	Hier wurde die Nummerierung geändert, um die Festsetzungsfolge zu verbessern. Es wurde eine Formulierungsvereinfachung vorgenommen. Der Ausschluss ist bereits in der Entwurfsfassung auf die auch mit	keine

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
ben in die Zentren- und Standortstruktur (insbesondere Ergänzungsstandorte) eingebunden ist.	Ergänzungsstandorten) eingebunden ist.	diesem Bebauungsplan regelbaren zentren.- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente bezogen. Nicht mehr Bestandteil dieser Festsetzung ist die Benennung NICHT zentren- und nahversorgungsrelevanter Nebensortimente. Der Entfall dieses Passus‘ ist ohne Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt und stellt aus diesem Grund eine reine Festsetzungsvereinfachung, eine redaktionelle Änderung dar. Eine Neuauslage ist auf Grund der Natur der redaktionellen Änderung nicht erforderlich. Eine Neuauslage würde eine bloße Förmlichkeit darstellen	
3.2.3.) Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).	3.2.2.) Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (hier mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).	Hier wurde die Nummerierung geändert, um die Festsetzungsfolge zu verbessern. Weiterhin wurde eine Formulierungsvereinfachung vorgenommen. Es wurde der auch in den anderen Festsetzungen verwendete Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Haupt- (und Neben-) sortimente verwendet. Damit wurde ohne Änderung des Inhaltes die Lesbarkeit der Planung verbessert. Aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurden zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente. Damit ist Regelungsumfang der Ausnahme eindeutig und vergleichbar formuliert.	

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
		Eine Einschränkung wurde nicht vorgenommen, so dass es sich hier um eine Formulierungsverbesserung, Festsetzungsvereinfachung und damit eine redaktionelle Änderung handelt. Eine Neuauslage ist auf Grund der Natur der redaktionellen Änderung nicht erforderlich. Eine Neuauslage würde eine bloße Förmlichkeit darstellen	
3.2.4.) einen Lebensmittelmarkt auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk in den bestehenden Nahversorgungslagen, der eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000m² nicht überschreitet und wenn §34 Baugesetzbuch der Zulässigkeit nicht entgegensteht. In der Nahversorgungslage Sondergebiet West sind drei Lebensmittelmärkte auch mit Lebensmittelhandwerk, an den jeweiligen Standorten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans realisiert waren, zulässig.	3.2.4.) einen bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt, auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk, sofern * sich dieser in einer bestehenden Nahversorgungslage befindet, * eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000m² nicht überschritten wird und * wenn §34 Baugesetzbuch der Zulässigkeit nicht entgegensteht.	Hier wurde eine inhaltsgleiche Neustrukturierung der Festsetzung vorgenommen. Auf Satz 2 zur Nahversorgungslage West konnte verzichtet werden, da alle drei Standorte der Nahversorgungslage West als Nahversorgungslagen benannt sind und damit vom Satz 1 der Festsetzung bereits gedeckt ist. Eine Einschränkung wurde nicht vorgenommen, so dass es sich hier um eine Formulierungsverbesserung, Festsetzungsvereinfachung und damit eine redaktionelle Änderung handelt. Eine Neuauslage ist auf Grund der Natur der redaktionellen Änderung nicht erforderlich. Eine Neuauslage würde eine bloße Förmlichkeit darstellen	keine
4. Bestandsschutz Entsprechend §1 Abs.10 Baunutzungsverordnung sind bauliche Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig. Nutzungsänderungen und Erweiterungen	4. Bestandsschutz Entsprechend §1 Abs.10 Baunutzungsverordnung sind bauliche Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig. Nutzungsänderungen und Erweiterungen	keine	keine

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
der Verkaufsfläche sind, abgesehen von den Ausnahmen nach Festsetzung 3.2, nicht zulässig.	der Verkaufsfläche sind, abgesehen von den Ausnahmen nach Festsetzung 3.2, nicht zulässig.		
5. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.	5. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.	keine	keine

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte nicht.

Der Satzungsbeschluss ist für den 24.09.2015 vorgesehen.

7.1. Darstellung 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 Eigentumsbildung 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, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäi-

	schen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
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.	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
21.	Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
22.	städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
23.	Informationsbedarf der Öffentlichkeit
24.	privates Eigentum

7.2. Frühe Beteiligung am Planverfahren

7.2.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 18.06.2014	Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum der-zeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Eine abschließende landesplanerische Bewertung unter Betrachtung der Grundsätze der Raumordnung (LEP B-B, Planansätze 4.8 und 4.9) ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich.			---
2.	Frau Kuß (IHK Frankfurt (Oder)), Frau Häusler (IHK Frankfurt (Oder)), 01.07.2014	Über Einzelhandelsbebauungspläne sollen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) festgelegten, städtebaulich notwendigen Standorte abgesichert werden. Dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten soll durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent begegnet werden. Eine planerische Steuerung ist auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig. Die Geltungsbereiche bestehender verbindlicher Bebauungspläne, von Vorhaben- und Erschließungsplänen, von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sowie der Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch werden nicht vom Geltungsanspruch der Einzelhandelsbebauungspläne erfasst. Die bestehenden Bebauungspläne sind im Einzelnen zu prüfen und ggf. zu ändern.			---

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		- genauere Betrachtung der Regelungen zu den m²-Angaben - Bestandsschutz - Stärkung bereits bestehender Flächen durch Verzicht auf Ausweisungen neuer Flächen notwendig - verständliche Begründung erforderlich - Zeitplan - Möglichkeit zur Stärkung der „Nord-Südachse“ (Magistrale/Karl-Marx-Straße) - INSEK beachten - Obergrenze der Verkaufsfläche der Nahversorgungslagen bei 800 oder 1.000 m² sinnvoll - Erweiterung Spitzkrug- Multi- Center			- Aufstellungsbeschluss stellt lediglich einen Arbeitsauftrag für die Stadtverwaltung dar, Konkretisierungen sind im Verlauf des Verfahrens vorzunehmen - Bestandsschutz besteht für existierende Märkte und Zentren, Nachbarschaftsläden bis 300m² sind möglich. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet erfolgt eine Aufwertung bestehender Versorgungsbereiche. - Bebauungspläne sind Konkretisierungen des EZK und sollen die Probleme der bestehenden Zentren beheben - durch die Bebauungspläne sind neue Verkaufsflächen innerhalb der Versorgungsbereiche nicht zu verhindern, insbesondere, solange noch Potenziale vorhanden sind - konsequente Gliederung der Planung ist beabsichtigt, wodurch neue Nutzungen nur per Befreiung von den in Aussicht genommenen Festsetzungen zulässig sein sollen, wofür wiederum genaue Prüfungen und Standortbetrachtungen notwendig sind. - wird mit dem Planungsprozess erarbeitet - Entwurfsbeschlüsse mit anschließenden Beteiligungen November 2014, anschließend Satzungsbeschlüsse - Stärkung der Achse bereits durch die geplante Bebauung der Słubicer Straße auf der einen Seite und dem Oderturm auf der anderen in Planung. Es soll eine Art Magneteffekt erzielt werden - Bestandteil der Planungsgrundlagen - Deckelung der Nahversorgungslagen bei 1.000m² auch mit Hinblick auf vorzusehende Entwicklungsmöglichkeiten des Handels - befindet sich im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher nicht vom Einzelhandelsbebauungsplan geregelt wird

7.3. Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

7.3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1.	Ortsbeirat Markendorf, 04.11.2014	Keine Berücksichtigung Markendorfs mit Standort verbrauchernahe Nahversorgung (Standort TeGeCe)			Die Einzelhandelsbebauungspläne nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch gelten nur für Bereiche nach § 34 Baugesetzbuch (sogenannter unbeplanter Innenbereich). Die vorgeschlagene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-93-001 "Gewerbegebiet Markendorf I". In diesem Bebauungsplan ist die Umsetzung eines Discounters möglich. In der Rahmenplanung Markendorf ist dieser Standort für einen Nahversorger als optimal bewertet. Auch die Vermarktung der Flächen geht in diese Richtung. Der Standort stellt einen optimalen, jedoch bislang noch nicht umgesetzten Standort (und damit keine bestehende Nahversorgungslage) dar. Nach Beschluss der Einzelhandelsbebauungspläne ist eine Anpassung auch der Bebauungspläne im Stadtgebiet erforderlich, um die beabsichtigte Lenkungsfunktion für den Einzelhandel zu erreichen. In diesem Rahmen werden die Erforderlichkeiten zur Versorgung insbesondere von Markendorf mit den umliegenden Ortsteilen beachtet (wie auch in der Rahmenplanung Markendorf verankert).	nein
2.	Stadtteilkonferenz Süd, 28.02.2015	- das auf Einzelhandelsentwicklung wirkende Baurecht sollte die differenzierte Situation in den Stadtteilen stärker berücksichtigen - mit beabsichtigter Erweiterung der Handelsfläche im Zentrum wird der Wettbewerb weiter verschärft, leerstehende Verkaufseinrichtungen sind vorprogrammiert - fußläufig zu erreichende Nahversorgungseinrichtungen im Sortiment erweitern - Qualität und Quantität der wohnungsnahen			Ein Überangebot an Einzelhandelsverkaufsflächen und eine gleichzeitig schrumpfende und stagnierende Kaufkraft haben zu einer Vorschädigung der Innenstadt geführt, weshalb zukünftig eine Steuerung des Einzelhandels notwendig ist. Mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden die Erfordernisse für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) benannt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist auf eine wettbewerbsfähige	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Versorgung wird durch Einschränkung des Handels außerhalb des Zentrums in den Stadtteilen verschlechtert. - Einschränkungen in der Nutzung könnte sich negativ auf weitere Vermarktung der Handelsflächen im Südring Center auswirken			Positionierung des Einzelhandels der Stadt Frankfurt (Oder) sowie auf eine aktive, städtebaulich vertragliche 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 mit Stand September 2013 wurde in der 37.Stadtverordnetenversammlung am 7.November 2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen. Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Handlungsschwerpunkt 8, der aussagt: „Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) vom politischen Willen der Kommune getragen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtliche umgesetzt werden, hierzu ist die Aufstellung einfacher Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §9 Abs.2a BauGB erforderlich.“ 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 zum einen die Nahversorgungslagen (Dr.-Salvador-Allende-Höhe, Berliner Straße, Bergstraße, Cottbuser Straße, Weinbergweg, Nahversorgungslage im Technologiepark, Nahversorgungslage August-Bebel-Straße, Nahversorgungslage Rathenaustraße) sowie das	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
					Sondergebiet Nahversorgung West ein. Zudem existieren die vorhandenen Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels an den Standorten SMC/ Spitzkrugring, Am Messering/ Nuhnenstraße und Josef- Gesing- Straße. Angesichts des prognostizierten starken Bevölkerungsrückgangs auch im Stadtteil Süd soll die dominante Stellung des Südringcenters im Stadtteil gesichert werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder), rät deshalb dazu, konkurrierende Standortentwicklungen im Stadtteil Süd zwingend auszuschließen. Durch den „Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“ werden nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch für den unbeplanten Innenbereich nach systematischer Planung konkrete Festsetzungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen, um auf diesem Weg aus städtebaulichen Gründen eine gezielte Ansiedlung lokal erforderlicher Versorgungsbereiche zu ermöglichen und ein unkontrolliertes Wachstum von zusätzlichen Einzelhandelsprojekten zu begrenzen. Damit wird eine Sicherung der Nahversorgung bei gleichzeitig ermöglichter Sortimentsvielfalt planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.	

7.3.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 30.03.2015	**Die eingereichten Planentwürfe sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.** Die für die Planungen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt. Verweis auf Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 18.06.2014. Empfehlung der Überprüfung:			---	nein
		- Gleichrangigkeit A- und C- Zentrum als Zentrale Versorgungsbereiche			- Bereits mit der Erstellung der Bebauungspläne wurde diese Gleichrangigkeit diskutiert. Es wurde abgestimmt, dass die Bereiche der C- Zentren räumlich begrenzt vorgenommen werden. Bereits daraus ergibt sich eine Abstufung des räumlich weit gefassten A- Zentrums zu den Grundversorgungszentren. Für die Grundversorgungszentren sind im Weiteren sortimentsregelnde Bebauungspläne aufstellbar. Die Grundversorgungszentren sind bereits teilweise überplant.	nein
		- Prüfung der Festsetzung 3.2.2 auf Begrenzung eines maximal 10% umfassenden Verkaufsflächenanteiles an Neben- bzw. Randsortimenten in nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und zusätzlicher Beschränkung auf 300m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment missverständlich			Die Festsetzung wurde klargestellt und konkretisiert. Der Inhalt der Festsetzung wurde nicht verändert.	redaktionelle Änderung
		- Festsetzung 3.2.4 auf Bezug zu vorhandenen Lebensmittelmärkten je Nahversorgungslage prüfen			Die Festsetzung wurde klargestellt und konkretisiert. Der Inhalt der Festsetzung wurde nicht verändert.	redaktionelle Änderung
		- Empfehlung zur Zusammenführung der Festsetzungen 3.2.1. und 3.2.3.			- Eine Zusammenführung der Festsetzungen wird nicht vorgenommen, da damit der Unterschied Nachbarschaftsladen und Direktverkauf von Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben verdeutlicht wird. Jedoch wird die Festsetzung 3.2.3. als zukünftige 3.2.2.	redaktionelle Änderung

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
					verschoben. Gleichzeitig wird die Festsetzung 3.2.2. (neu) klargestellt und konkretisiert. Der Inhalt der Festsetzung wurde nicht verändert.	
2.	Handwerkskammer, 26.02.2015	keine handwerklichen Belange berührt			---	nein
3.	Industrie- und Handelskammer, 20.02.2015	keine Einwände			---	nein
4.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree, Regionale Planungsstelle, 09.04.2015	Die Bebauungspläne befinden sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung, wenn die im Einzelhandelskonzept des Oberzentrums festgelegte Hierarchie der Innenstadt und nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen beachtet wird. - Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß LEP B-B als Oberzentrum festgelegt - überregional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlung-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion - Einzelhandelskonzept dient der innenstadt- und zentrenverträglichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und der Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung in den Grundversorgungszentren HEP, Hansaplatz und Südring sowie der Nahversorgungslagen im Stadtgebiet			---	nein
5.	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder), 02.03.2015	- künftige Festsetzungen berühren aus heutiger Sicht Interessen bei Verwaltung und Entwicklung von Bestandsimmobilien nicht - Information über Bearbeitungsstand von Planungen * vorhandene Räumlichkeiten in der Großen Scharrnstraße entsprechen den heutigen Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen nicht * Reduktion gewerblich nutzbarer Flächen * Beibehalt gastronomisch genutzter Flächen			--- nein	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		* kleinere Einheiten gewerblicher Flächen mit Größen zwischen 30 und 60m² unter Berücksichtigung von Kombinationsmöglichkeiten * zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente besonders für regionale Einzelhändler und Dienstleister			Umsetzung möglich auf der Grundlage der künftigen Bebauungsplanfestsetzungen	
6.	Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH, 02.03.2015	Die Interessen der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH sind hier nicht berührt			---	nein
7.	Handelsverband Berlin- Brandenburg 27.02.2015	Geordnete Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche vor dem Hintergrund der fußläufigen Erreichbarkeit, der Vermeidung von Leerstand sowie der Beachtung handelsseitiger Entwicklungstendenzen (Onlinehandel) und spezifischer Unternehmenskonzepte für den stationären Handel wird begrüßt. - Funktionsdefizite (offensichtlich durch Leerstand und Einschränkung des Handelsangebotes) insbesondere im kleinteiligen inhabergeführten Fach- als auch im zentral regiegeführten Einzelhandel - mehrere Gewerbeeinheiten stehen leer, durch massiven Wohnungsrückbau in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit wurden dem Südringcenter Kundenpotentiale aus dem Wohngebiet entzogen; dringender Hinweis im Rahmen der Beteiligung am Stadtumbauprozess auf sachbezogene Betrachtung Rückbau im Zusammenhang mit fußläufiger Erreichbarkeit bestehender Handelseinrichtungen - Verkehrsanbindung an B 87, Kreuzungsbereich zur A 12, ÖPNV Erreichbarkeit durch Straßenbahn- und Buslinien sowie kostenfreie Parkplätze garantieren optimale individuelle verkehrstechnische Erreichbarkeit unterschiedlicher Verkehrsbedarfe (Wirtschafts-, Liefer-, Kunden-, Ver- und Entsorgungsverkehr) - Center in Umstrukturierungsphase			--- Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche. In den Zentralen Versorgungsbereichen gibt es keine Einschränkungen hinsichtlich der Sortimente und der Flächen. Mit der Konzentration der innenstadtrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche soll eine Stärkung dieser erreicht werden. Die benannten Sortimente sind in allen zentralen Versorgungsbereichen zulässig und ansiedelbar. Damit wurde planungsrechtlich den Anregungen bereits entsprochen. Ein darüber hinausgehender Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf am Bebauungsplan lässt sich aus den Anregungen nicht ableiten.	nein nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		- Kunden aus Wohngebiet und Ortsteile an der B 87 (u.a. Markendorf, Markendorf/Siedlung, Hohenwalde, Müllrose), Berufspendler, Beschäftigte Landesbehördenzentrum und weiterer Einrichtungen sollen auch zukünftig Nutzer des attraktiven Handels- und Dienstleistungsstandortes sein - Südringcenter wurde als bereits als Versorgungsstandort geplant und entwickelt. Darauf sind die städtischen Planungen zur Infrastrukturverbesserung ausgerichtet, und damit wurden die Wohnumfeldverbesserungen forciert, der Zentralitätswirkung als Oberzentrum sollte damit Rechnung getragen werden. - intensive Begleitung des Immobilieneigentümers durch Stadtverwaltung/Wirtschaftsförderung/Bauamt in Fragen Leerstand, Nachnutzung und Neuansiedlung innerhalb der vorhandenen Gebäudekulisse empfohlen - nach Auffassung HBB soll Verwaltung und politische Entscheidungsebene gegenüber Land Brandenburg und Bund Bedeutungsverlust Frankfurts als Oberzentrum und Wirtschaftsstandort darstellen - Handel gegenwärtig größter Arbeitgeber Unternehmensübergaben stellen im Einzelhandel die Ausnahme dar, so dass altersbedingte Betriebsaufgaben weiter zunehmen - Altersstruktur der Bewohner mit Anspruch adäquater Versorgungsangebote abgleichen, dem um mit Immobilieneigentümer das Stadt- und Standortmarketing in Verbindung mit Wirtschaftsförderung auf geeignete Handelsangebote auszurichten - Wir weisen die Stadtverordneten ausdrücklich darauf hin, dass durch die einschränkende Wirkung der vorliegenden Planfestsetzungen faktisch die Möglichkeit der Revitalisierung des Handelsstandortes Südringcenter			Das Südringcenter hat zwischenzeitlich einen neuen Eigentümer. Dieser plant den bedarfsgerechten Umbau des Handelsstandortes innerhaliesb des zentralen Versorgungsbereiches.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		bewusst ausgeschlossen werden soll. Gegenwärtig ist aus Sicht des HBB erkennbar, dass die Würdigung des Handelsstandortes als süd- westliches Eingangstor durch eine Revitalisierung, unter Nutzung aller sich bietenden Wirtschaft bezogenen Standortvoraussetzungen, nicht gewollt ist. - optimale Erweiterbarkeit des Südringcenters wird angeregt, um dem Immobilieneigentümer und Standortentwickler die Handelsangebote zuzulassen, die auf Grund einer eigenen Standortprüfung durch die Expansionsabteilungen für sinnvoll und umsetzungsorientiert beurteilt wurden.			Weiterhin liegt das Südringcenter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-04-001 „Stadtteilzentrum Süd“ Frankfurt (Oder). Nach der Textfestsetzung 1.2 dieses Bebauungsplanes sind vom Anwendungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen Bereiche, in denen qualifizierte Bebauungspläne und einfache Bebauungspläne, die ein Baugebiet nach §9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch festsetzen, bestehen. Ergänzungen bzw. Änderungen, durch Abweichungen auch vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept, werden nicht vorgenommen.	

7.3.3. Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB

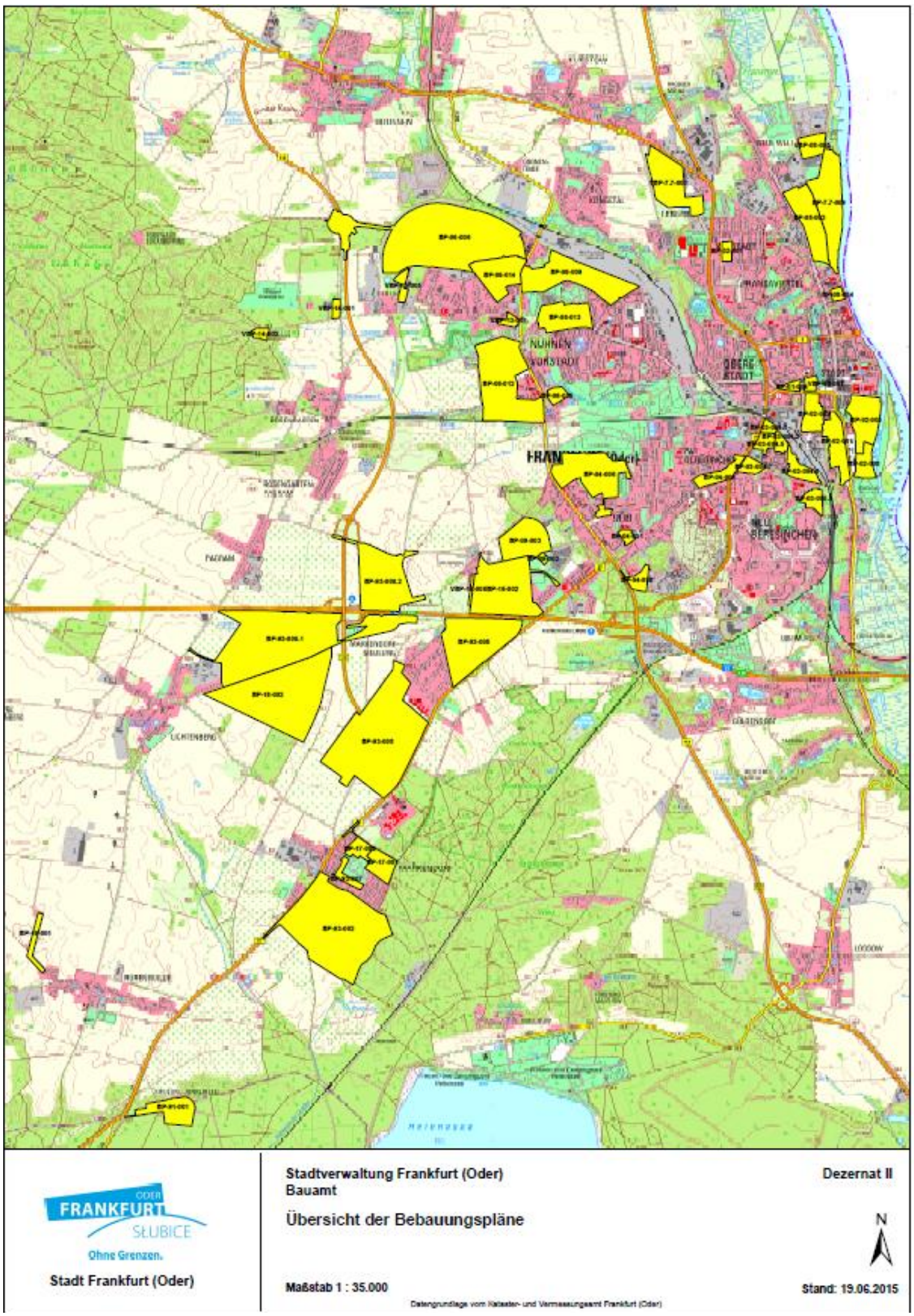
Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1.	Amt Brieskow- Finkenheerd, 23.02.2015	Vorhaben der Gemeinden werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt			---	nein
2.	Amt Lebus, 27.01.2015	Keine Hinweise und Einwendungen			---	nein
3.	Gemeinde Jacobsdorf (Amt Odervorland), 27.01.2015	keine Äußerung			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
4.	Landkreis Märkisch-Oderland, 16.02.2015	Auswirkungen auf Bauleitplanungen des Landkreises Märkisch- Oderland sind nicht erkennbar. Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der angrenzenden Städte und Gemeinden im Landkreis Märkisch- Oderland			---	nein
5.	Landkreis Oder-Spree, 19.02.2015	keine Bedenken			---	nein

8 Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Planverwirklichung

§2a Baugesetzbuch fordert die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans in der Begründung.
Die Auswirkungen der Planung auf Wirtschaft sind bereits Bestandteil der Begründung, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (einschließlich der Aspekte Boden und Grundwasser, Klima, Lärm und Luftreinhaltung) entstehen voraussichtlich nicht, weshalb bereits gesetzlich geregelt ist, dass ein Umweltbericht für Planungen nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch nicht erforderlich sind.
Auswirkungen der Planung auf den Verkehr sind derart zu erwarten, dass mit einer Konzentration der Handelseinrichtungen auch eine Konzentration des daraus resultierenden Verkehrs einhergeht. Mit dem Bebauungsplan werden Bestandsstandorte gesichert. Erweiterungen über diesen Status hinaus bedürfen stets des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion, Verkehr).

9 Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne (Stand 10/2014)



Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.