

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

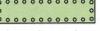
A- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 11-15 BauNVO
Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ 0,70
I
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
1
Q
abweichende Bauweise (Hausfront > 50m)
Baugrenze § 23 Abs. 3 S.1 BauNVO

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
Einfahrbereich

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 5 Abs. 2, Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB
Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

- Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink- und Abwasserleitungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Darstellung ohne Festsetzungscharakter
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

- geplante PKW-Stellplätze und Zufahrten

- Gestaltung der Außenanlagen

- Anpflanzung klein Kroniger Baum


Vermessung :
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Horst Möhning
Heubühlstraße 7, 15234 Frankfurt (Oder) - Rosengarten
Tel.: (0335) 41 40 80 Fax: (0335) 41 40 888
vom 18.03.2016

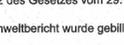
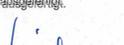
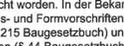
Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92
Gemarkung: Frankfurt (Oder)
Flur: 116
Flurstücke: 138 anteilig, 139 anteilig, 140 anteilig, 608, 609 anteilig

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB und BauNVO
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 1 und § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und einem Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO genannten Ausnahmen ist nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
Im Sondergebiet Einzelhandel ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausfronten größer 50m zulässig sind.
- Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25a BauGB)
d.1) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Einordnung von naturmah gestalteten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Wildpflanzen-Saatgutmischung zu einem Anteil von 50 % in eine Regelsaatgutmischung für Rasensaatens mit dem Herkunftsgebiet nordostdeutsches Tiefland einzumischen (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 14).
d.2) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen einen Anteil mit Laubgehölzen von mindestens 30 v. H. aufweisen. Dabei ist der Bereich zwischen westlicher Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baumreihe auf dem Grundstück von derartigen Bepflanzungen freizuhalten (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a).
d.3) Im Bereich der Kfz-Stellflächen sind einseitig Pflanzflächen in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Diese Flächen sind in einem gleichmäßigen Raster mit 18 klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind 6 Bäume in 3 Reihen einzuordnen (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a).
d.4) Bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Fläche vorab auf Brutplätze der Haubenlerche zu untersuchen und für den Fall des Vorkommens derartigen Brutplätze der Baubeginn auf einen Zeitraum zu verlegen, damit die Bruten erfolgreich abgeschlossen werden können. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)
d.5) Eingriffe auf dem Grundstück werden folgenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:
Zur Sicherung der Kompensationsverpflichtungen werden außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 116, Flurstück 142) 3 Baumpflanzungen der Baumart Esche (Fraxinus excelsior) in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang als Alleebaum in Ergänzung der bereits vorhandenen Allees und die vollständige Entsiegelung einer vorhandenen Grundstückszufahrt im Umfang von 52 m² einschließlich Tiefenlockerung und fachgerechter Begrünung mit einer Rasensaat festgesetzt (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO)
e.1) Werbeanlagen sind im Sondergebiet Einzelhandel nur an der Stätte der Leistung zulässig.
e.2) Die Werbung an Gebäuden ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Ausnahmeweise können Werbeanlagen auf dem Dach in Form von Firmenlogos zugelassen werden. Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nicht zulässig.
e.3) Im Sondergebiet Einzelhandel sind als Einfriednungen für zu sichere Flächen nur transparente Metallzaunsysteme bis max. 1,80 m Höhe (wie z.B. Maschendraht- und Schweigitterzäune) zulässig. Einfriednungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- Wasserrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.
Hinweise ohne Normcharakter:
Das Plangebiet liegt im Bereich der "Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder)" vom 22.06.2004, siehe Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004, "Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge u. Fahrradstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004, siehe Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005.

Verfahrensvermerke zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Frankfurt (Oder), den 14.02.2017
 
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.06.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den 20.05.2017
 
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.03.2017 bis zum 22.03.2017 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 22.03.2017 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 20.05.2017
 
- Der Bebauungsplan wurde am 16.03.2017 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. I/12 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 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Frankfurt (Oder), den 20.05.2017
 
- Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.03.2017 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 22.03.2017
 
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen 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 22.03.2017 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.2017 in Kraft getreten.
Frankfurt (Oder), den 12.04.2017
 



- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)
 - Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2985)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, BGBl. I S. 2749)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1740)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (BbgNatSchG, Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013, GVBl. I/2013, Nr. 3)
 - Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl. I/2014 Nr. 32)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl. I/2016 Nr. 14 vom 20.05.2016)
 - Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S. 358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl. I/2014 Nr. 27)
 - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. I/15, [Nr. 24])
 - Sachlicher Teilplan „Windenergieausbau“ der Region Oderland-Spree (RagPWind) vom 21.04.2004 (Adl. BB Nr. 15/2004)
 - Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013.
 - Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerte, Ländliche Versorgungsorte“, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-32-002 "ALDI Markt Berliner Chaussee" in Frankfurt (Oder)

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 116, Flurstück 138 anteilig, 139 anteilig, 140 anteilig, 608, 609 anteilig
Maßstab 1 : 500 Stand : 04.01.2017

Vorhabenträger: REAL Projektbau GmbH
Kaßbergstraße 26
09112 Chemnitz

Planverfasser: PBP GmbH
Projektentwicklung, Beratung, Planung
Baumschulenweg 48
15236 Frankfurt (Oder)

GALAG
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. U. Krauter
Siedlerweg 2
15236 Treplin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-32-002 „ALDI-Markt Berliner Chaussee“ in Frankfurt (Oder)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger: REAL Projektbau GmbH
Kaßbergstrasse 26
09112 Chemnitz

Planverfasser: PBP GmbH
Projektentwicklung – Beratung - Planung
Baumschulenweg 48
15236 Frankfurt (Oder)

Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Siedlerweg 2
15236 Treplin

Verfahren: Stadt Frankfurt (Oder)
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtplanung
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)

Stand: 20.01.2017

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung (Vorhabenbereich)	5
2.2	Topografie	5
2.3	Grundstücks- und Gebäudenutzung	5
2.4	Eigentum	5
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	5
2.6	Verkehrerschließung	5
2.7	Technische Infrastruktur	6
2.8	Natur und Landschaft	6
2.8.1	Boden	6
2.8.2	Wasser	6
2.8.3	Standortklima	7
2.8.4	Pflanzen und Tiere	7
2.8.5	Landschaftsbild	7
2.9	Altlasten	7
2.10	Nutzungseinschränkungen	7
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	8
4	ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	8
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
5.1	Bebauung und Nutzung	9
5.2	Verkehrerschließung	10
5.3	Technische Infrastruktur	11
5.4	Städtebauliche Freiflächenplanung	11
5.5	Sonstiges	12
6	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.2.1	Nebenanlagen und Stellplätze	14
6.2.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
6.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	14
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht	15
6.4.1	Örtliche Bauvorschrift	15
6.4.2	Wasserrechtliche Festsetzungen	16
7	BETEILIGUNGEN	17
7.1	Frühe Beteiligung am Planverfahren	17
7.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17
7.1.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17
7.2	Beteiligung am Planverfahren	17
7.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17
7.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18

8	MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG	27
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
10	FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG	28
1.	UMWELTBERICHT	30
1.1.	Einleitung	30
1.1.1.	Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans	30
1.1.2.	naturräumlich relevante Angaben zum Standort, allgemeine Angaben zum Bestand	32
1.2.	Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	32
1.2.1.	Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen	32
1.2.2.	Umweltschutzziele der Fachpläne	33
1.2.3.	vorhandener Bebauungsplan	33
1.3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	33
1.3.1.	Schutzgut Mensch	33
1.3.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	33
1.3.3.	Schutzgut Boden	34
1.3.4.	Schutzgut Wasser	37
1.3.5.	Schutzgut Standortklima / Lufthygiene	37
1.3.6.	Schutzgut Landschaft	38
1.3.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
1.3.8.	Wechselwirkungen	38
1.4.	Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands	38
1.4.1.	Auswirkungen auf den Menschen	38
1.4.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	39
1.4.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	39
1.4.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	39
1.4.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Lufthygiene	40
1.4.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	40
1.4.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
1.4.8.	Auswirkungen auf vorhandene Wechselwirkungen	40
1.4.9.	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	40
1.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	41
1.5.1.	Verminderung- und Minderungsmaßnahmen	41
1.5.2.	Feststellung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs	41
1.5.3.	Ableitung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)	43
1.5.4.	Zusammenfassende Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe	44
1.5.5.	abschließende Einschätzung der erreichbaren Kompensation	45
1.6.	Planungsalternativen	45
1.6.1.	anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
1.6.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	46
1.7.	Zusätzliche Angaben	46
1.7.1.	Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)	46
1.7.2.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	46
1.8.	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	46
1.8.1.	Datengrundlagen	46
1.8.2.	Hinweise zur Methodik	47
1.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	47
1.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
1.10.1.	allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen	47
1.10.2.	Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter umweltrelevanter Maßnahmen	48
1.10.3.	Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	48

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Bereich des 1992 beschlossenen Bebauungsplanes VEP-7.7-003 "Spitzkrug-Multi-Center" in Frankfurt (Oder) auf einer brachliegenden, als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, beabsichtigt der Vorhabenträger die Voraussetzungen für die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes (ALDI-Lebensmitteldiscounter) zu schaffen.

Die Notwendigkeit des Vorhabens erwächst aus dem erforderlichen Ersatz des bestehenden Lebensmittelmarktes am Eisenwerk 19 (nördlich der Berliner Chaussee) durch ein zeitgemäßes, modernes Marktgebäude, das am bestehenden Standort auf Grund unveränderbarer Grundstücksgeometrie nicht realisierbar ist. Geplant ist darum die Verlagerung des im Bestand befindlichen Marktes an einen neuen Standort.

In Vorabstimmungen zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung wurde eine unbebaute Fläche an der Berliner Chaussee im Bereich des Spitzkrug-Multi-Centers (SMC) gegenüber dem Telekom-Verwaltungsgebäude gefunden und von beiden Seiten als geeignet für die Verlagerung des Marktes, zur Aufrechterhaltung der aktuellen Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Kliestow und Booßen sowie als Ergänzung der SMC-Sortimentsstruktur erachtet. Der Standort liegt im Interesse der Stadt zur Konzentration des Einzelhandels.

Die Stadt Frankfurt (Oder) will den Vorhabenträger bei der Entwicklung der brachliegenden Gewerbefläche zu einem attraktiven Neubaustandort für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes und bei der Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen unterstützen.

Entsprechend den aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und des Vorhabenträgers soll der Standort nachhaltig genutzt und langfristig wirtschaftlich betrieben werden.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzung an Ergänzungsstandorten erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) als Sonderform des Bebauungsplanes bildet die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung dieses Vorhabens.

Am Standort soll anstelle der bisher festgesetzten gewerblichen Nutzung ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt werden. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung und der sich daraus ergebenden Neuordnungsnotwendigkeit abweichend vom bestehenden Planungsrecht ist es erforderlich, eine Anpassung über ein erneutes Bauleitplanverfahren vorzunehmen.

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Spitzkrug-Multi-Center" für Teilfläche werden gegen die neuen Festsetzungen des VBP gerechnet. Mit der Entwicklung des Standortes wird der nur temporär genutzte innerörtliche Bereich aufgewertet.

Am Standort ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Bus) vorhanden. Es werden bauordnungsrechtlich ausreichend Kundenstellplätze auf dem Grundstück geschaffen. Erschließung und Andienung sind störungsfrei für umliegende Siedlungsbereiche der Stadt zu bewerkstelligen.

Standortalternativen: Der Vorhabenträger will am Standort die Voraussetzungen für die Verlagerung und den Neubau eines Lebensmittelmarktes schaffen. Er ist Eigentümer der Fläche. Alternativstandorte für sein Vorhaben gibt es nicht bzw. sind im unmittelbaren Umfeld nicht verfügbar. Das hier umzusetzende Vorhaben zielt auf das Segment des Lebensmitteleinzelhandels mit Nahversorgungsfunktion für Ortsteile und das Umland der Stadt ab. Diese Nutzung hat keine Relevanz für das Stadtzentrum und ist dort bereits ausreichend vorhanden.

Die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung der Standortverlagerung und hinsichtlich der Verkaufsflächenerweiterung in Übereinstimmung mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde zusätzlich den Untersuchungen und Planungen zum Entwurf des VBP mit einer Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Bewertung der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Frankfurt (Oder) untersetzt (siehe Absatz 9 - Wesentliche Auswirkungen der Planung).

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung (Vorhabenbereich)

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Frankfurt (Oder) südöstlich des Ortsteiles Kliestow an der Berliner Chaussee.

Im Osten grenzen der Spitzkrugring mit seiner Einmündung in die Berliner Chaussee, im Süd-Osten eine Parkplatz-Zufahrtsstraße parallel zum SMC, im Westen unbebaute Gewerbeflächen und im Norden die Berliner Chaussee an den Geltungsbereich.

Der Vorhabenbereich umfasst die Sondergebietsfläche für Einzelhandel mit dem Baufenster für den Nahversorgungsmarkt, die notwendigen Kfz-Stellplätze, Niederschlagswasserversickerungsflächen und umgrenzende Grünflächen für Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

2.2 Topografie

Der Standort ist nahezu eben mit einer Höhe von ca. 53 m über DHHN.

2.3 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Die alten Planziele mit einer Nutzung als mehrgeschossige Bürobauten mit Tiefgarage sind zwischenzeitlich obsolet. Seit Erstellung der planungsrechtlichen Grundlage hat sich kein Investor für eine Bebauung gefunden.

Neben der temporären Nutzung für Circus-Veranstaltungen besteht keine weitere Nutzung im Geltungsbereich.

2.4 Eigentum

Zum Geltungsbereich des VBP gehören die Flurstücke 138, 139, 140, 608 und 609 der Flur 116 der Gemarkung Frankfurt (Oder).

Der notarielle Grundstücksvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger ist geschlossen. Eigentümer der Fläche wird der Vorhabenträger bzw. die Grundbesitzstiftung der Familie Albrecht (genaue Bezeichnung / Verhältnisse siehe Tabelle).

Flur	Flurstück	Eigentümer
116	138 bis 140 anteilig	REAL Projektbau GmbH, Chemnitz
	608	REAL Projektbau GmbH, Chemnitz
	609 anteilig	REAL Projektbau GmbH, Chemnitz

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die für die Verlagerung des Marktes vorgesehene, ca. 7.503 m² große Fläche, ist aktuell unbebaut. Der Standort hat gegenwärtig keine erkennbare städtebauliche Struktur.

2.6 Verkehrserschließung

Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Die Fläche ist über den Spitzkrugring und die Berliner Chaussee / Bundesstraßen B 5 (Ortsdurchfahrt Abschnitt 40 in Richtung Müncheberg, Berlin), die B 112 (Richtung Lebus, Kietz/ Küstrin, nach Norden) und die B 112n (Verbindung nach Süden zur Autobahn A 12) angebunden.

Für die Bundesstraße verwaltet die Dienststelle Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast.

Der Standortvorteil für den zu verlagernden Markt resultiert aus seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung an die Stadt, an die Ortsteile Kliestow und Booßen, an das Umland und aus dem Synergieeffekt mit dem Ergänzungsstandort SMC / Spitzkrugring. Mit seiner guten innerörtlichen und regionalen Erreichbarkeit bildet das SMC neben dem A-Zentrum Innenstadt den zweiten Einzelhandelschwerpunkt und trägt maßgeblich zur regionalen Ausstrahlung und somit zur Zentralität des Oberzentrums Frankfurt (Oder) bei.

Der Standort liegt nahe dem begleitenden Radweg entlang der Berliner Chaussee. Verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen vom SMC in die angrenzenden Stadtgebiete.

Die ÖPNV-Erschließung ist über Bushaltestellen an der Berliner Chaussee und im Gewerbegebiet SMC in zumutbarer Entfernung gesichert.

In der frühen Beteiligung zum Planverfahren liegen dem Landesamt für Bauen und Verkehr für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Binnenschifffahrt, Landeswasserstraßen und Häfen keine Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, vor. Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Landesverkehrsplanung wird bestätigt.

2.7 Technische Infrastruktur

Technische Medien sind partiell in der Berliner Chaussee und im Spitzkrugring vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekom, Straßenbeleuchtung).

Die Regenentwässerung erfolgt gegenwärtig vorwiegend über Rückhaltung und Versickerung am gesamten unbebauten Streifen der Bauflächen entlang der Berliner Chaussee. Es steht keine öffentliche Regenwasserableitung (FWA mbH) zur Verfügung. Es ist am Standort jedoch versickerungsfähiger Boden vorhanden (siehe Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung vom 26.02.2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH, Freital). Der Standort ist im Wesentlichen altlastenfrei, sodass eine Versickerung stattfinden kann.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte) bestehen an der nördlichen Grundstücksgrenze zugunsten der Stadt Frankfurt (Oder) und für die FWA Frankfurter Wasser und Abwassergesellschaft mbH, Frankfurt (Oder) (Trinkwasserleitung).

2.8 Natur und Landschaft

Entlang der Berliner Chaussee bestehen Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Straßenbäume in Form einer Alleepflanzung. Entlang der Berliner Chaussee besteht auf der Marktseite kein Gehweg. In der vorliegenden Planung wird eine Querung des Straßenbegleitgrüns in einer Breite von 3 m in Richtung der Bushaltestelle auf der Nordseite der Berliner Chaussee vorgeschlagen. Damit werden durch die vorliegende Planung die öffentlichen Grünflächen partiell und die Baumpflanzungen nicht berührt. Siehe auch Absatz 1.1.2 im Umweltbericht.

2.8.1 Boden

Eine Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung wurde 2016 durchgeführt (Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung vom 26.02.2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH, Freital).

Durch die vorgesehene Nachnutzung dieses Bereiches wird das Schutzgut Boden nicht negativ beeinträchtigt.

Im Plangebiet wurden unter 0,05 m - 0,10 m mächtigem Mutterboden (Schichtpaket 1) bis in eine Tiefe von minimal 0,50 m bis maximal 3,10 m (im Mittel bis 1,30 m Tiefe) unterschiedlich zusammengesetzte Auffüllungen (Schichtpaket 2) erkundet. Darunter folgt bis in Tiefen von 2,90 m bis ca. 4,00 unter GOK holozäner bis pleistozäner Decksand (Schichtpaket 3), der mit Deck- bis Geschiebelehm (Schichtpaket 4) wechsellagert. Der Geschiebelehm (Schichtpaket 4) steht in zwei Aufschlüssen (RKB 06 und RKB 07) bis zur Endtiefe an. In den meisten Aufschlüssen wird er durch Geschiebesande bis -kiese (Schichtpaket 5) unterlagert.

Bei der Auffüllung handelt es sich überwiegend um gemischt- bis feinkörnige Böden in sandig-schluffiger bis schluffiger Zusammensetzung, jeweils mit Ziegel- und Betonstücken und schwarzen Einschlüssen (z.T. Humus sowie Wurzelreste). Die Lagerungsdichte ist sehr locker, locker und mitteldicht, die Konsistenz weich bis steif. Der gemischtkörnige Decksand ist locker bis mitteldicht gelagert. Im Deck- und Geschiebelehm wurde steife bis lokal weiche Konsistenz ermittelt. Die Geschiebesande bis -kiese wurden in überwiegend mitteldichter bis dichter Lagerung angetroffen.

Gründungsrelevant für Gebäude und Außenanlagen sind die Böden der Auffüllung und des Decksandes (Schichtpakete 2 und 3). Insgesamt ist von unterschiedlich zusammengesetzten und beschaffenen Böden auszugehen. Eine Gründung auf bzw. innerhalb der v. g. Böden ohne ergänzende Maßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Deshalb wird eine Gründung mittels bewehrter Gründungsplatte auf einem Teilbodenaustausch bzw. einer Bodenverbesserung empfohlen. Für diese Gründungsvariante werden die entsprechenden Bemessungswerte und Ausführungshinweise angegeben.

Wasserhaltungsmaßnahmen sind höchstens im untergeordneten Umfang erforderlich, wenn bei der Baudurchführung Niederschlags- und/oder Schichtenwasser aus der Baugrube entfernt werden müssen.

2.8.2 Wasser

Grund- oder Schichtenwasser wurde bei Ausführung der Aufschlüsse am 04.-11.02.2016 nicht angetroffen.

Aufgrund der Ausgangssituation ist mit einer Nutzung des bisher brachliegenden Standortes von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Wasser auszugehen. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht negativ beeinträchtigt, da mit der angestrebten Nutzung eine Verbesserung der Versickerungssituation im Vergleich zum Ist-Zustand erfolgt.

2.8.3 Standortklima

Für das Standortklima hat die Fläche des Plangebiets keine spezielle Bedeutung.

2.8.4 Pflanzen und Tiere

Siehe Absatz 1.3.2 im Umweltbericht.

Ausführungen zur Vegetation und zum besonderen Artenschutz:

Siehe Umweltbericht

2.8.5 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist gegenwärtig durch die Baumallee entlang der Berliner Chaussee mit Durchblicken in Richtung der Gewerbe- und Verkaufseinrichtungen des SMC gekennzeichnet. Die Baumallee und die Blickbeziehungen werden erhalten.

2.9 Altlasten

Es wurden Mischproben der Auffüllung im Bereich des zukünftigen Gebäudes und am möglichen Standort einer Versickerung untersucht.

Menschen oder das Grundwasser sind durch die Auffüllungen am Standort nicht gefährdet.

Es sind keine weiteren Untersuchungen wegen Altlasten im Boden erforderlich.

Gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken.

Werden trotzdem Altlasten aufgefunden, ist der entsprechende Fund an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu beseitigen.

2.10 Nutzungseinschränkungen

Baudenkmale:

Baudenkmalpflegerische Belange sind derzeit nicht berührt

Bodendenkmale:

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Fernwärmesatzung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung.

Kampfmittel:

Die Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Plangebiet liegt vor.

Immissionsschutz:

Gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) in Verbindung mit § 3c UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Geplant ist die Verlagerung des im Bestand befindlichen Aldi-Marktes in Frankfurt (Oder), Eisenwerk 19, auf einen dem Standort direkt gegenüberliegende, unbebaute Fläche. Konflikte zu angrenzenden Flächen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erwartet. Untersuchungen hierzu können im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens erörtert werden.

Die dem geplanten Standort am nächsten gelegenen schutzbedürftige Nutzung (Entfernung ca. 800 m südwestlich) wird durch die vorhandene Bebauung (Spitzkrug-Multi-Center) weitestgehend geschützt.

Folglich stehen immissionsschutzrechtliche Belange dem Vorhaben aufgrund seiner Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen nicht entgegen (Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2).

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die frühe Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde im Zeitraum März/April 2016 durchgeführt. Der VBP befindet sich bei der Entwicklung aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung. Die TÖB werden erneut in der Beteiligung zum Entwurf des VBP der TÖB abgefragt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung sieht auf einer Teilfläche von ca. 7.500 m² die Errichtung der Einzelhandelseinrichtung vor.

Aufgrund dessen, dass die Fläche kleiner als 1 ha ist und die Darstellungstiefe des FNP 1 ha beträgt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Der VBP gilt somit aus dem FNP entwickelt.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Die vorhandene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans VEP-7.7-003 Spitzkrug-Multi-Center, beschlossen 1992.

4 ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Mit dem bestehenden Planungsrecht ist das geplante Vorhaben nicht umsetzbar.

Zur Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmittelmarkt auf einer vormals für Büro- und Verwaltungsnutzung festgesetzten Fläche ist die Durchführung eines Bauleitplanungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Geplant ist die Verlagerung des im Bestand befindlichen Aldi-Lebensmittelmarktes in Frankfurt (Oder), Eisenwerk 19, zur Aufrechterhaltung der aktuellen Nahversorgungsfunktion sowie einer Anpassung des Marktauftritts im Wettbewerb auf eine dem Standort direkt gegenüberliegende, unbebaute Fläche am SMC. Der Markt am Altstandort wird dauerhaft geschlossen. Das soll im städtebaulichen Vertrag der Stadt mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll über die gesamte beantragte Fläche von 0,75 ha erstellt werden.

Das Planverfahren soll Planungsrecht schaffen, Umweltbelange klären und Sicherheit für die Erschließung und Durchführung bringen.

Im Wesentlichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung einer Einzelhandelseinrichtung geschaffen werden, wobei wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sowie die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang gebracht werden sollen. Ziel ist außerdem eine geordnete und nachhaltige Nutzung unter Beachtung freiräumlicher und landschaftlicher Aspekte.

Für den Standort müssten erforderliche Kfz-Stellflächen auf eigenem Grundstück eingerichtet werden (ca. 80 Pkw-Stellplätze). Es sind Fragen der technischen Ver- und Entsorgung, des Brandschutzes, der Energieeinsparung (Nutzung regenerativer Energien bzw. Fernwärme) und der Niederschlagswasserbringung zu klären.

Die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder) sind zu berücksichtigen.

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärt der Vorhabenträger, dass er alle durch das Planverfahren entstehenden Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Frankfurt (Oder) gemäß § 12 Baugesetzbuch.

Für eine effiziente Vermarktung der Fläche ist die Erschließung zu sichern und zu qualifizieren. Entlang dieser Anbindung sind zugleich die noch zu ergänzenden stadtechnischen Zuführungen zu verlegen. Die beabsichtigte innere städtebauliche Ordnung des Standortes soll die angrenzenden Strukturen berücksichtigen und ergänzen.

Die Entwicklung des Standortes ist mit den angrenzenden Nutzungen abzustimmen.

Für die Entwicklung des Zentrumscharakters des SMC (2. A-Zentrum der Stadt), für die städtebauliche Einbindung des Marktes in das Ortsbild und für die Aufwertung der Entwicklungsachse entlang der Berliner Chaussee und der Stadt Frankfurt (Oder) sind verbindliche Vorgaben für die Bebauung der Fläche zu treffen.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des Standortes.

Als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet, der die baulichen, erschließungsseitigen und städtebaulich-funktionellen Zusammenhänge gegenständlicher darstellt.

Der VEP wird zwischen Vorhabenträgerin und Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (§12) abgestimmt. Der VEP unterliegt nicht der Baunutzungs- und nicht der Planzeichenverordnung.

Der Geltungsbereich des VEP umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des VBP.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Eine architektonische und städtebauliche Einordnung in den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort SMC ist geplant. Die geplante Baukörperanordnung und die Lage der Pkw-Stellplätze ermöglichen einen durchgehenden Grünstreifen zur Berliner Chaussee, die Pflanzung von Büschen und Bäumen um die Stellplatzanlage sowie die Integration einer für das SMC eingerichteten großen Pylonen-Werbung im Einmündungsbereich Berliner Chaussee/Spitzkrugring. Außerdem bleibt die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Sichtachse von der Berliner Chaussee zum SMC mit der Glaspypamide erhalten.

Die städtebauliche Einordnung des Baukörpers geht von der erforderlichen äußeren Erschließung, und den Vorgaben aus der Standortsituation aus. Der Neubau soll den Charakter des Einzelhandelszentrums SMC wahren und aufwerten, die städtebaulichen Räume an der Berliner Chaussee und am Spitzkrugring ergänzen. Die Erschließung des Marktes erfolgt von der bestehenden Parkplatzzufahrt parallel zum SMC und zur Berliner Chaussee.

Die Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die eingeschossige Bebauung, die Tiefe des Baufensters von 40 m und wenige bauordnungsrechtliche Vorgaben erreichen eine relativ kompakte Gebäudegeometrie.

5.1 Bebauung und Nutzung

Der Vorhabenträger hat vor 13 Jahren den Lebensmittelmarkt am Eisenwerk 19 in Frankfurt (Oder) entwickelt und errichtet. Dieses Objekt ist hinsichtlich Marktauftritt und Verkaufsfläche aktuell nicht mehr zeitgemäß.

Geplant ist daher der Neubaues eines Lebensmittelmarktes mit einem um 200 m² Verkaufsfläche erweiterten Verkaufsraum sowie in einer modernen Marktarchitektur passend zum Areal des SMC mit klarem kubischer Baukörper und bodentiefen Fenstern.

Die Anpassung der Verkaufsfläche resultiert aus einer zeitgemäß kundenfreundlicheren Innenraumzonierung mit größeren Gangbreiten, modernerer Warenpräsentation, offenem Raumeindruck, Steigerung der Einkaufsqualität, wobei keine Erweiterung oder Vergrößerung des Sortiments erfolgt.

Die geplante Verkaufsfläche beträgt damit maximal 1.000 m², so dass aus handelsfachlicher Sicht keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.

Die Nahversorgung für die Ortsteile Kliestow und Booßen wird durch die Maßnahme längerfristig aufrechterhalten.

In einer ersten Abstimmung zwischen dem Bauamt der Stadt und der Centim Verwaltungsgesellschaft (Verwaltung SMC) wurde der Lebensmittelmarkt bzgl. der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Centers als unkritisch eingestuft.

Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

Mit einer Verkaufsfläche bis 1000 m² ist der geplante Lebensmittelmarkt nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Die Einordnung am Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel SMC / Spitzkrugring erfolgt unter der Prämisse grundsätzliche Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Ortsteile zu übernehmen. Dies erfolgt in einem ergänzenden Preissegment zum Angebot im SMC.

Es wird mit dem beabsichtigten Vorhaben nicht das Ziel der Begrenzung der Verkaufsflächendimensionierung mit nahversorgungs- und zentrumsrelevantem Warengruppen auf den aktuellen Bestand bzw. den derzeit genehmigten Verkaufsflächenobergrenzen unterlaufen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes, der sich in einer bestehenden Nahversorgungslage befindet (fußläufige Erreichbarkeit OT Kliestow) und der eine Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² nicht überschreitet, ist aus dem Konzept ableitbar. Nahversorgungsanlagen genießen über ihre jeweilige Baugenehmigung Bestandsschutz. Bei Änderungen darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschritten werden. Bei dem geplanten Vorhaben besteht dem gegenüber eine A-Typik zum Bestandsschutz aufgrund der Verlagerung und Neuerrichtung in der Nachbarschaft. Dafür werden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

A-Typik

Dem beabsichtigten Planverfahren liegt durch die geplante Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes eine entsprechende A-Typik zugrunde, d. h. es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, welche eine grundsätzliche Neuüberprüfung der Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt zur Folge hätte, sondern um eine Zusammenführung der Interessen des Vorhabenträgers zur Modernisierung des Bestandsstandortes und der Stadt Frankfurt (Oder) zur Möglichkeit der Integration der in Rede stehenden Einzelhandelsfläche in das Plangebiet des SMC unter Aufgabe des Altstandortes.

Umgang mit Handelsfläche Altstandort

Um eine Kumulation der Verkaufsflächen am Altstandort und am Neubaustandort zu vermeiden, wird für den Ursprungsmarkt eine Erklärung auf endgültige Nutzungsaufgabe für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bei der unteren Bauaufsichtsbehörde durch den Grundstückseigentümer und den Nutzer abgegeben werden. Die Weiternutzung für Einzelhandel ist dauerhaft auszuschließen.

5.2 Verkehrserschließung

Der geplante Vorhabenstandort wird über die parallel zur Berliner Chaussee verlaufende innere Erschließungsstraße an den Spitzkrugring und darüber an das übergeordnete städtische Straßennetz, vorrangig an die Berliner Chaussee angebunden. Die Zufahrt für Kunden-Pkw, Fahrräder und Belieferungsverkehr erfolgt über den Spitzkrugring bei km 0,218.

Der Verkehr aus dem Markt wird keine Mehrbelastungen im Kfz-Verkehr auf der Berliner Chaussee erzeugen, da der bestehende, zu verlagernde Markt auch an die Berliner Chaussee angebunden ist.

In der Planung (VEP) wird eine Fußwegeverbindung/-anbindung zur Querung der Berliner Chaussee vorgeschlagen, da der Kundeneingang im Bereich der Straße liegen soll, sich die Fassade auch in diese Richtung öffnet und auf der Straßenseite gegenüber weitere Einrichtungen mit Kundenverkehr und eine Bushaltestelle bestehen. Eine Verpflichtung zur Herstellung der Fußwegverbindung übernimmt der Vorhabenträger unter der Voraussetzung, dass die Herstellungskosten zu den Kosten des Gesamtprojekts in angemessenem Verhältnis stehen und hinsichtlich der Art der Ausführung auf das aus Verkehrssicherheitsgründen erforderliche geringstmögliche Maß reduziert sind. Eine spätere Verlängerung der Fußwegeverbindung von der Bushaltestelle über den Marktstandort zum SMC wird damit ebenfalls leichter realisierbar.

Die Abstimmungen bezüglich der Fußgängerquerung der Bundesstraße und gegebenenfalls betroffenem Straßenbegleitgrün wären mit dem Landesstraßenbetrieb zu führen, der für diesen Abschnitt seit 2014 für Unterhaltung und Verwaltung zuständig ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden außerhalb des Straßenraumes der B 5 nachgewiesen.

Die bei km 0,259 befindliche Grundstückszufahrt von der Berliner Chaussee auf den Standort wird im Zuge der Maßnahme auch als Kompensation vom Vorhabenträger zurückgebaut.

5.3 Technische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasser:

Die Anbindung an die in der Berliner Chaussee vorhandenen öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen der FWA mbH ist, in Abhängigkeit der Anschlusswerte, grundsätzlich gegeben. Es sind dafür Neuanbindungen und gegebenenfalls private Hebeanlagen notwendig. Entsprechende Anträge werden im Baugenehmigungsverfahren eingereicht.

Die Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung GG DN 400 im Bereich der nach Nordosten vorspringenden Baugrenze wurde zwischen Vorhabenträger und der FWA mbH vereinbart. Die Übernahme aller dafür erforderlichen Planungs- und Baukosten durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag verankert.

Im Bereich des Schutzstreifens der Trinkwasserversorgungsleitung (siehe in Planzeichnung eingetragenes Leitungsrecht A) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, keine Baumpflanzungen und Geländeregulierungen vorgenommen werden.

Niederschlagswasserverbringung:

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasseranlagen der FWA mbH sind im direkten Umfeld des Standortes nicht vorhanden. Die Einleitung von Niederschlags- sowie Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal der FWA mbH wird nicht gestattet.

Der Vorhabenträger hat die Versickerungsfähigkeit des Bodens für seine Fläche prüfen lassen:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser sollte aus Vorsorgegründen nicht durch eine Auffüllung erfolgen. Die analytischen Ergebnisse ergaben jedoch keine Hinweise für einen Austrag von Schadstoffen aus der Auffüllung.

Die Mischprobe der Auffüllung mit mineralischen Fremdbestandteilen unter dem zukünftigen Gebäude ist als Z0 gemäß LAGA-Richtlinie einzustufen.

Die Auffüllung am möglichen Standort einer Versickerung ist als Z1.1 gemäß LAGA-Richtlinie einzustufen.

Die Auffüllung sollte nach einem Aushub nach Möglichkeit bei der Baumaßnahme auch offen wieder eingebaut werden. Falls ein Wiedereinbau nicht möglich sein sollte, muss der Boden andernorts entsprechend der Einstufung Z0 bzw. Z1.1 mit der AW-Nummer 17 05 04 verwertet werden.

Wir empfehlen, beim Aushub ggf. die Auffüllung vom natürlich anstehenden Boden zu separieren. Generell sollte dabei auf mögliche Inhomogenitäten und Auffälligkeiten geachtet werden. Beim Auftreten von Auffälligkeiten sollte ein Bodengutachter hinzugezogen werden.

Im Rahmen der Planung wird die Grundflächenzahl für die Flächen mit 0,7 vorgesehen, was in der Bilanz der verfügbaren Versickerungsflächen im Vergleich zur ursprünglich geplanten Nutzung im BP SMC positiv erscheint. Für die Niederschlagswasserverbringung werden im Verfahren ein Versickerungsnachweis am Standort durchgeführt und entsprechende Maßnahmen geplant.

Regenwasser aus den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist für den Geltungsbereich nicht relevant.

Fernwärme und Erdgas sind nicht erforderlich, da ALDI zur Einhaltung der EnEV grundsätzlich eine Wärmepumpenanlage einsetzt. Ein Antrag auf Befreiung vom Fernwärmeanschlusszwang wird vom Vorhabenträger an die Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH gestellt. Damit entsteht keine Beeinträchtigung von Hausanschlüssen durch Baumpflanzungen.

Elektroversorgung und Kommunikationsmedien:

Der Standort ist mit Elektroversorgung und Kommunikationsmedien weitestgehend medientechnisch erschlossen.

Die Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) bittet um die Berücksichtigung der Einordnung einer neuen Ortsnetzstation und zweier Niederspannungstrassen im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 139.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Die vorhandene Baumreihe entlang der Berliner Chaussee wird im Zuge der Entsiegelung der alten Grundstückszufahrt mit 3 Neupflanzungen komplettiert. Da diese Standorte und die Entsiegelungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches liegen, wurde dafür eine besondere Festsetzung getroffen. Die-

se Maßnahmen sind im VEP dargestellt und werden über den Durchführungsvertrag gesichert. Das geplante Marktgebäude und der Kundenparkplatz werden durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Richtung Berliner Chaussee, Spitzkrugring und westlicher Sichtachse zum SMC eingegrünt. Baumpflanzungen auf dem Parkplatz, östlich zum Spitzkrugring und westlich begleitend zur Sichtachse komplettieren die städtebauliche Freiflächenplanung.

5.5 Sonstiges

Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes ist in der Genehmigungsplanung der Einzelhandelseinrichtung Folgendes zu berücksichtigen:

- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge (Information dazu werden bei der FWA mbH im Verfahren eingeholt)
- Gewährleistung der ungehinderten Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr. Die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Grundsätzlich ist die Löschwasserversorgung möglich.

6 PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Standort wird als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt (§ 1 und § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Textfestsetzung a):

Im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und einem Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zulässig.

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

Begründung:

Das Sondergebiet Einzelhandel soll ausschließlich der Verlagerung des Lebensmittelmarktes Aldi am Eisenwerk 19 dienen und ausschließlich für diese Sondernutzung entwickelt werden. Hier werden vorrangig auch die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder) berücksichtigt. Dies beinhaltet auch, keinen weiteren großflächigen Einzelhandel zuzulassen.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen auch der Sicherung des angrenzenden SMC am Spitzkrugring.

Die Festsetzung der Nutzung garantiert, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung besonders hinsichtlich zentraler Versorgungsbereiche im Stadtzentrum entstehen. Mit diesem Ziel wird auch die Obergrenze der Verkaufsfläche mit 1.000 m² festgesetzt.

Soweit ein Lebensmittelmarkt mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweist, ist er als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Negative Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben die Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Dies ist bei modernen Lebensmittelmärkten meistens der Fall. Diese Regelvermutung der Unverträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche kann wiederlegt werden. Das Vorliegen von Anhaltspunkten für die Widerlegung der Auswirkungsvermutung wird anhand einer typisierenden Betrachtungsweise überprüft, und zwar anhand von Kriterien, die sich auf Stadtverträglichkeit, Verkehrsverträglichkeit und die verbrauchernahe Versorgung beziehen. Wenn der Non-Food-Anteil des Lebensmittelmarktes weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernahe, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Markt nicht negativ auswirken wird und dass die Vermutung solcher Auswirkungen als widerlegt angesehen werden kann.

Mit dem Gutachten „Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Bewertung der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Frankfurt (Oder)“ (Dr. Ulrich Kollatz, BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig, Januar 2016) wurden die Atypik und die Verträglichkeit des Marktes nachgewiesen.

Im Allgemeinen ist aber Großflächiger Einzelhandel am Standort nicht zulässig.

Die Ausrichtung auf einen Nahversorgungsmarkt wird mit der Forderung von einem Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche erreicht. Damit wird außerdem keine zusätzliche Konkurrenz zum Warenangebot in den Läden im SMC und im Stadtzentrum geschaffen, da im allgemeinen die gleichen Waren in den Großmärkten am Stadtrand preiswerter angeboten werden können und damit Kaufkraft, Kunden und Urbanität aus den Zentren abgezogen würden. Das nahversorgungsrelevante Sortiment und der Anteil an der Verkaufsfläche werden entsprechend der Festsetzung im städtebaulichen Vertrag und der Baugenehmigung verankert.

Die vormals am Standort vorgesehene Büro- und Verwaltungsnutzung wird damit ausgeschlossen. Dafür besteht gegenwärtig kein Bedarf bzw. gibt es Potenziale in zentralen Bereichen der Stadt, die derzeit noch nicht ausgelastet sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Planfestsetzung GRZ: *Im Sondergebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.*

Begründung:

Für das Sondergebiet Einzelhandel ist abweichend von den Obergrenzen der BauNVO das Höchstmaß der Grundflächenzahl GRZ auf 0,70 festgesetzt. Das Heruntersetzen der Obergrenze der Grundflächenzahl soll einen Anteil an unversiegelten Grünflächen von ca. 30 Prozent innerhalb des Geltungsbereiches sichern, um den Hallenbaukörper und die notwendigen privaten Verkehrsflächen in das städtebauliche Umfeld der Berliner Chaussee mit der einseitigen Baumreihe und des SMC zu integrieren.

Mit der Festsetzung wird dem Ziel einer kompakten, flächensparenden Bebauung und den Kompensationszielen aus dem Umweltbericht Rechnung getragen. Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird mit dieser Einschränkung nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig sind städtebauliche Freiflächenmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen der Niederschlagswasserverbringung am Standort umsetzbar.

Textfestsetzung b): *Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO genannten Ausnahmen ist nicht zulässig.*

Begründung:

Bei Realisierung der Bebauung innerhalb der Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es für Überschreitungen der festgesetzten GRZ keine Notwendigkeit. Die GRZ berücksichtigt alle für das Vorhaben erforderliche Bauflächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Pflanzflächen. Die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit dient insbesondere Umsetzung der Ziele der Grünordnung, der Entwässerungsplanung und dem Grundsatz der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Ermöglichung einer Grundflächenüberschreitung wird aus der Notwendigkeit der privaten Erschließung für nicht erforderlich gehalten. Der Naturhaushalt wird nachhaltig geschont.

Planfestsetzung: *Geschoßzahlen als Höchstmaß festgesetzt.*

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem konkreten umzusetzenden Vorhaben abgeleitet und soll ein Geschoss nicht überschreiten. Für einen Lebensmittelmarkt sind eine eingeschossige Bebauung und damit die Festsetzung eines Geschosses als Obergrenze angemessen. Mit dem Ausschluss weiterer Geschossebenen wird auch eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche vermieden, für die keine adäquaten Stellplatzflächen zur Verfügung stehen.

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung abweichende Bauweise im Sondergebiet Einzelhandel:

Begründung:

Die Bauweise wurde zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungscharakters und zur Wahrung des Ortsbildes mit abweichender Bauweise für den Lebensmittelmarkt festgesetzt. Die städtebauliche Grundform des Quartiers wurde mit einem Baufenster, bestehend aus Baugrenzen, definiert. Das Bau-

fenster ist rund 57,5 x 41,5 m groß. Damit ist eine abweichende Bauweise mit einer straßenseitigen Front länger als 50 m möglich. Ziel ist es dabei auch, kleine Variationsmöglichkeiten für den geplanten Gebäudegrundriss offen zu lassen (z.B. Reaktion auf den bestehenden Schutzstreifen der vorhandenen Trinkwasserleitung) zu ermöglichen. Es ergibt sich dadurch jedoch keine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes.

Textfestsetzung c): *Im Sondergebiet Einzelhandel ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50m zulässig sind.*

Begründung:

Die auf der Sondergebietsfläche beabsichtigte Bebauung kann damit vollumfänglich realisiert werden. Die Begründung entspricht der Begründung für die zeichnerische Festsetzung.

6.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.2.1 Nebenanlagen und Stellplätze

Planfestsetzung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze:

Begründung:

Mit der Festsetzung wird die Lage und Größe der Kundenstellplätze und der Bereich der Anlieferung als Fläche definiert. Die Festsetzung der Stellplatzflächen weist auf die Realisierung der notwendigen Stellplätze nach Brandenburgischer Bauordnung hin. Die Anzahl und Größe der Stellplatzanlage entspricht den Forderungen der Stellplatzsatzung der Stadt für Einzelhandelseinrichtungen. Der mit der Umgrenzung eingeschränkte Flächenverbrauch und die Begründung des Parkplatzes entsprechend den Forderungen aus dem Umweltbericht.

6.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Planfestsetzung Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink- und Abwasserleitungen):

Begründung:

An der nördlichen Längsseite des Geltungsbereichs entlang der Berliner Chaussee verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung der FWA mbH. Hierfür wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens eingetragen. Im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet, keine Anpflanzungen und keine Geländeregulierungen vorgenommen werden. Gleichzeitig werden der Betrieb, die Instandsetzung und die Erneuerung der Versorgungsleitung gesichert.

Festsetzungsvorschläge der Grünordnung mit Begründung

6.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Textfestsetzung d.1):

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Einordnung von naturnah gestalteten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Wildpflanzen-Saatgutmischung zu einem Anteil von 50 % in eine Regel-Saatgutmischung für Rasen-Ansaaten mit dem Herkunftsgebiet nordostdeutsches Tiefland einzumischen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 14)

Begründung:

Aufgrund der fehlenden Vorflut muss das gesamte auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden, sodass die dafür notwendigen Flächen optimal im Bereich der Grünflächen eingeordnet werden könnten.

Aufgrund der Tiefenlage der versickerungsfähigen Bodenarten ist zu vermuten, dass kleinere technische Bauwerke notwendig werden, die in die Grünflächen integriert werden müssen.

Zur Sicherung einer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit und zur Optimierung der Pflege wird die Einmischung von 50 % einer standortgerechten Wildpflanzen-Saatgutmischung vorgeschrieben, der verbleibende Anteil kann aus einer Regel-Saatgutmischung kommen. Das Saatgut ist homogen zu vermischen.

Textfestsetzung d.2):

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen einen Anteil mit Laubgehölzen von mindestens 30 v. H. aufweisen. Dabei ist der Bereich zwischen westlicher

Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baumreihe auf dem Grundstück von derartigen Bepflanzungen freizuhalten. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestanteils an Gehölzflächen auf den zu begründenden Flächen.

Analog zu den bereits hergestellten Flächen im Bereich des bereits geltenden Bebauungsplans wird auch die Verwendung von Ziergehölzen dadurch ermöglicht, dass keine Einschränkung für die Arten Auswahl besteht. Auf diese Art und Weise können die bereits vorhandenen Gestaltungsvorgaben auch auf dieser Fläche umgesetzt werden.

Der Freihaltebereich von Gehölzpflanzungen ist für die Sicherung der Sichtachse auf das Hauptgebäude des Spitzkrug-Multi-Centers von besonderer Bedeutung und wird daher textlich festgesetzt.

Festsetzung d.3):

Im Bereich der Kfz.-Stellflächen sind einseitig Pflanzflächen in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Diese Flächen sind in einem gleichmäßigen Raster mit 18 klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind 6 Bäume in 3 Reihen einzuordnen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung:

Diese Festsetzung ist für die Fortsetzung der Stellplatzbegrünung im Bereich des genehmigten Bebauungsplans von besonderer Wichtigkeit.

Die 2 m breiten Pflanzstreifen sind entweder zwischen den Stellplätzen, wenn beidseitig von den Pflanzstreifen geparkt werden kann, oder einseitig der Stellplätze vorzusehen.

Festsetzung d.4):

Bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Fläche vorab auf Brutplätze der Haubenlerche zu untersuchen und für den Fall des Vorkommens derartiger Brutplätze der Baubeginn auf einen Zeitraum ab August zu verlegen, damit die Bruten erfolgreich abgeschlossen werden können.(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Begründung:

Diese Maßnahme sichert für eine potenziell im Plangebiet brütende streng geschützte Art die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Eingriffe auf dem Grundstück werden folgenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

Festsetzung d.5):

Zur Sicherung der Kompensationsverpflichtungen werden außerhalb des Plangebiets (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 116, Flurstück 142) 3 Baumpflanzungen der Baumart Esche (Fraxinus excelsior) in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang als Alleebaum in Ergänzung der bereits vorhandenen Allee und die vollständige Entsiegelung einer vorhandenen Grundstückszufahrt im Umfang von 52 m² einschließlich Tiefenlockerung und fachgerechter Begrünung mit einer Rasenansaat festgesetzt. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung zur Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

In unmittelbarer Nähe an der nördlichen Grenze des Plangebiets sollen zur vollständigen Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe 3 Eschen in der vorhandenen Allee ergänzt werden.

Die Festsetzung der Pflanzqualität ist zur Sicherung der notwendigen Kompensation erforderlich und ermöglicht eine optimale Integration in die gegenwärtig vorhandene Allee.

Zur Realisierung dieser Pflanzung ist es notwendig, eine bereits gebaute Grundstückszufahrt für die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Nutzung rückzubauen. Für den Rückbau ist eine Tablette Entsiegelung einschließlich Unterbau, eine Tiefenlockerung und der Aufbau von vegetationsfähigen Böden einschließlich einer Oberbodenandeckung von mindestens 20 cm durchzuführen. Die Fläche soll analog den anliegenden Flächen mit einer Rasenansaat angesät werden.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

6.4.1 Örtliche Bauvorschrift

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen und der Gestaltung der Einfriedungen zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele und

für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO).

Textfestsetzungen e1):

Werbeanlagen sind im Sondergebiet Einzelhandel nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Begründung:

Die Werbung soll auf den Lebensmittelmarkt verweisen, jedoch nicht den Verkehrsraum um die Berliner Chaussee, den Spitzkrugring und das SMC dominieren.

Textfestsetzung e2):

Die Werbung an Gebäuden ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auf dem Dach in Form von Firmenlogos zugelassen werden.

Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Architekturelemente und die Gliederung des Baukörpers sollen durch die Werbeanlagen nicht verdeckt bzw. verändert werden. Die Werbung darf den Verkehr auf der Berliner Chaussee (B 5) nicht beeinträchtigen.

Textfestsetzung e.3):

Im Sondergebiet Einzelhandel sind als Einfriedungen für zu sichernde Flächen nur transparente Metallzaunsysteme bis max. 1,80 m Höhe (wie z.B. Maschendraht- und Schweißgitterzäune) zulässig. Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Begründung:

Die Festsetzung zu den Einfriedungen entspricht dem Ziel, den Markt in den Stadtorganismus gestalterisch einzubinden. Geschlossene Einfriedungen wären entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die davon abweichende Festsetzung dient zum Erhalt der weiterreichenden offenen Sichtbeziehung zum architektonischen Zentrum des SMC (Glaspyramide) aus den öffentlichen Straßenräumen. Der Parkplatz wird in Richtung Berliner Chaussee ausreichend durch die Festsetzungen der Grünordnung zur Eingrünung optisch abgeschirmt. Eingezäunte Areale sollen außerdem für das Durchqueren bestimmter Tierarten transparent bleiben.

6.4.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung f): *Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.*

Begründung: Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen.“

Im Vorhabengebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Im Ergebnis sind versickerungsfähige Böden vorhanden. Dies ermöglicht eine Regenwasserverbringung auf den Baugrundstücken.

Hinweise ohne Normcharakter:

Das Plangebiet liegt im Bereich der

"Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder)" vom 22.06.2004, siehe Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004,

"Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge u. Fahrradabstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004, siehe Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005,

"Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburger Baumschutzverordnung - BaumSchVBbg) vom 29.06.2004.

Auf Grund des § 24 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 und 2 sowie §77 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 106).

7 BETEILIGUNGEN

7.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren

7.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 22.03.2016 im Stadthaus Frankfurt (Oder). In einer anschließenden Frist von 2 Wochen hatten die Bürger Gelegenheit zu Äußerungen zur Planung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erbrachte keine Anregungen.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2016 im Rahmen eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch bis 05.04.2016 um eine Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse daraus sind in den Entwurf eingeflossen.

7.2 Beteiligung am Planverfahren

7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 28.07 bis 29.08.2016 im Stadthaus Frankfurt (Oder). Es sind keine Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2016 im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch um Abgabe einer Stellungnahme bis 26.08.2016 gebeten. Im Ergebnis wurde nach der öffentlichen Auslegung der VBP-Entwurf geändert bzw. ergänzt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich vom 15.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 ausgelegt. Des Weiteren wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse aus den Beteiligungen sind in die Abwägung, die Planzeichnung und die Begründung einschließlich Umweltbericht eingeflossen (siehe auch folgende Tabelle).

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1	HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Frau Minkley		18.07. 2016	Keine weiteren Vorhaben bezogenen Hinweise und Empfehlungen. Die Einzelhandelsflächenerfassung der Stadt Frankfurt (Oder) wäre mit Umsetzung des Vorhabens entsprechend zu aktualisieren, um zukünftigen Investoren aktuelle Standortkennzahlen im Rahmen des Stadt- und Standortmarketings vorlegen zu können. Bitte, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.			Keine Abwägung erforderlich	
2	LS Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost Dienststätte Frankfurt(O) Frau Heyn		22.08.2016	1. Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 5 im Abschnitt 040. Für die Bundesstraße verwaltet die DS Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast. 2. Der Bebauungsplan für den Aldi-Markt liegt innerhalb der Ortdurchfahrt Frankfurt (Oder) und grenzt an den Bereich des verkehrlich erschlossenen SMC. 3. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Spitzkrugring, welcher an die B 5 anbindet. Die Nutzung dieser Erschließungsstraßen ist aus Sicht des LS bedenkenlos möglich. Die vorhandene Grundstückszufahrt bei km 0,259, die in ihrer Funktion entbehrlich ist, wird zurück gebaut. Wegebeziehungen zu Bushaltestelle sind vorgesehen. 4. Die erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Stra-			Keine Abwägung erforderlich Die Forderungen und Hinweise werden beachtet.	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				ßenraumes der B 5 nachzuweisen. 5. Werbeanlagen, die sich derzeit auf dem Gelände befinden, sind standortbezogen zu prüfen. 6. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen. 7. Seitens der Straßenbauverwaltung ergehen keine Hinweise zur Umweltplanung 8. seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen. Diese gehen zu Lasten des Investors. 9. Vorbehaltlich der Beachtung meiner Forderungen und Hinweise stimme ich dem Bebauungsplan grundsätzlich zu.				
3	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Herr Stroh			keine Stellungnahme abgegeben			Keine Abwägung erforderlich	
4	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Potsdam Herr Meinert		09.08.2016	Entsprechend dem Schreiben vom 04.04.2016 stehen die dargelegten Planungsabsichten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanter Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Hinweis: Überprüfen der textlichen Festsetzung „Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig“. Sie steht im Widerspruch zur maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1000 m ² . Einzelhandelseinrichtungen, die 800 m ² Verkaufsfläche			Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Satz „Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.“ wird nicht aus der Festsetzung gestrichen. Negativauswirkungen eines Lebensmittelmarktes sind in der Regel anzunehmen, wenn er die Geschossfläche von 1.200 m ² überschreitet. Dies ist bei modernen Lebensmittelmärkten	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				che überschreiten, sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten.			meistens der Fall. Diese Regelvermutung der Unverträglichkeit kann objektbezogen widerlegt werden. Wenn der Non-Food-Anteil des Lebensmittelmarktes weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Markt nicht negativ auswirken wird und dass die Vermutung solcher Auswirkungen als widerlegt angesehen werden kann. Mit dem Gutachten „Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Bewertung der Standortverlagerung und Verkaufsfächenerweiterung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Frankfurt (Oder)“ (Dr. Ulrich Kollatz, BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig, Januar 2016) wurden die Atypik und die Verträglichkeit des Marktes nachgewiesen. Im Allgemeinen ist aber Großflächiger Einzelhandel am Standort nicht zulässig.	
5	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree, Regionale Planungsstelle		29.08..2016	der aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte VBP befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung			Keine Abwägung erforderlich	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
6	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)		25.08.2016	Handwerkliche Belange sind berücksichtigt			Keine Abwägung erforderlich	
7	LBV Landesamt für Bauen und Verkehr Frau Reisener		11.08.2016	<p>Die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung kann bestätigt werden.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen könnten, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>			<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden beachtet</p>	
8	LfU Landesamt f. Umwelt, Abteilung Techn. Umweltschutz 2 Frau Schuster		11.08.2016	<p><u>Immissionsschutz (Herr Heer)</u></p> <p>Gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Den Äußerungen in der Begründung zum VBP-32-002 „ALDI-Markt Berliner Chaussee“ der Stadt Frankfurt (Oder) kann seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU) gefolgt werden.</p>			Keine Abwägung erforderlich	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	LfU erneute Beteiligung		17.01.2017	<p>Dem Vorhaben stehen aufgrund seiner Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen immissionsrechtliche Belange nicht entgegen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft (Frau Fehlhauer)</u> Keine Betroffenheit</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Die Änderungen bzw. Ergänzungen des VBP berühren keine immissionsschutzrechtlichen Belange Den Äußerungen in der Begründung zum VBP und den Unterlagen beiliegendem Umweltbericht kann seitens des LfU gefolgt werden</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> <u>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</u></p>			Keine Abwägung erforderlich	
9	IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg			keine Stellungnahme abgegeben			Keine Abwägung erforderlich	
10	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Potsdam Frau Pape		19.08.2016	<p>Seitens der Naturschutzverbände gibt es keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Feststellung, dass den Aussagen des Umweltberichts, der ein Vorkommen geschützter Arten grundsätzlich (mit Sicherheit) ausschließt, nicht gefolgt werden kann. Hergeleitet aus der Einschätzung, dass der Boden am Standort stark verdichtet und zeitweise befahren wird und dort Zelte usw. aufgebaut werden. Begehungen zur Artenerfassung erfolgten demnach nicht.</p> <p>Die Bodenuntersuchungen sprechen grundsätzlich gegen diese Aussage. So wird hier von sandigen Bereichen gesprochen. Diese sind vor Ort auch erkennbar. Außerdem befinden sich im Auffüllmaterial für die Fläche Steine und Bauschutt, wodurch Bodenlücken entstehen.</p>			<p>Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt, dass eine Kontrolle auf Vorkommen von Eidechsen ausgeführt wird. Es wurde ein Bericht gefertigt und der Abwägung beigefügt.</p> <p>Der Bericht hat als Fachgutachten ein sehr hohes Gewicht, da es sich bei der Eidechse um eine streng geschützte Art handelt, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu befürchten wären, wenn Vorkommen bekannt sind.</p> <p>Die Kontrollen und die Einschätzung</p>	ja

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				<p>Hieraus ist abzuleiten, dass durchaus ein möglicher Lebensraum für die Zauneidechse (FFH-Art) gegeben ist. Dieser wird durch die mehrfache Mahd nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Haubenlerche bevorzugt als Lebensraum offenes trockenes Grasland, ist aber auch an Feld- und Straßenrändern, in Industriegebieten anzutreffen. Ideal sind trockenwarme Flächen mit niedriger und lückenhafter Vegetationsdecke vorzugsweise auf lehmigen Sandböden, wo das Nest am Boden gebaut wird.</p> <p>Somit ist deren Vorkommen am Standort nicht grundsätzlich auszuschließen, zumal in den Vorjahren mehrfach Sichtungen auf den Parkplätzen des Gebietes erfolgten. Es sind deshalb entsprechende Kontrollen und Maßnahmen vorzusehen, die sichern, dass es keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht gibt.</p> <p>Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung v.g. Hinweise einschließlich einer weiteren Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>			<p>des Fachgutachters haben ergeben, dass der Standort als Lebensraum für die Eidechse ungeeignet ist und dass am Standort keine Tiere gefunden wurden. Das Gutachten wird Bestandteil der Abwägungsunterlagen. Bei möglichen Vorkommen der Haubenlerche (Untersuchung vor Baubeginn) wurde eine Festsetzung und eine Vermeidungsmaßnahme (V1) ergänzt und deren Durchführung vom Vorhabenträger zugesagt.</p> <p>Die Planzeichnung und der Umweltbericht als Teil der Begründung wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger unter § 10 „Naturschutzrechtliche Maßnahmen“, sollte sich aufgrund des nach § 5 anzufertigenden Umweltberichts ein Bedarf zur Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen ergeben, bereits jetzt zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.</p>	
	Erneute Beteiligung		11.01.2017	<p>Unsere grundsätzliche Zustimmung aus der Stellungnahme vom 05.04.2016 wird weiterhin aufrechterhalten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Ausführungen zum Artenschutz werden mitgetragen. Dennoch möchten wir nochmals darauf verweisen, dass wir großen Wert auf den Rückbau des „alten“ Marktstandortes legen. In den Unterlagen ist lediglich von einer</p>			<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Im VBP und Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Aufgabe der Nutzung des alten Gebäudes als Lebensmittelmarkt verpflichtet. Ein Rückbau oder eine andere zulässige</p>	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				Nutzungsaufgabe für den Verkaufsbereich die Rede. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.			Nutzung kann rechtlich nicht festgesetzt werden.	
11	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Denkmal- und Bodendenkmalpflege Zossen OT Wünsdorf		01.08.2016	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt.			Keine Abwägung erforderlich	
12	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Fernwärme Herr Hopke		01.08.2016	keine Einwände gegen die eingetragenen Baumstandorte. Im Bereich des Vorhabens liegt eine betriebsfertige Fernwärmeleitung (Flurstück 609). Unter dieser Voraussetzung ist das Grundstück an das öffentliche Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen, sobald eine Bebauung erfolgt und Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen (siehe § 5 Abs.1 der Fernwärmesatzung). Der Antrag zum Anschluss ist bei den SWF zu stellen (siehe § 7 Abs.1 der Fernwärmesatzung).			Keine Abwägung erforderlich ALDI verwendet zur Einhaltung der EnEV grundsätzlich eine Wärmepumpenanlage. Ein Antrag auf Befreiung vom Fernwärmeanschlusszwang ist nach Fernwärmesatzung der Stadt Frankfurt (Oder) aufgrund der überwiegenden Nutzung regenerativer Energien nicht erforderlich. Weiter Hinweise werden im Rahmen der Baugenehmigung gegeben.	
13	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH Erdgas Frau Schubert		18.08.2016	Im Plangebiet sind keine Erdgasleitungen vorhanden. Eine erdgasteknische Erschließung des Plangebietes ist zurzeit nicht vorgesehen. (Planunterlagen in der Anlage) - keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes			Keine Abwägung erforderlich	
14	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH Strom Herr Kiesow		27.07.2016	Bitte um Freihaltung von Fläche für neue Ortsnetzstation, zwei Mittelspannungs- und zwei Niederspannungstrassen im nord-westlichen Bereich des Fl. 116 Flst.139. und Abstimmung des genauen Standortes. Hinweise, dass die Auswechslung eines Mittelspan-			Keine Abwägung erforderlich Der Standortvorschlag wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Hinweise werden bei der Bauaus-	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				nungskabels, das die Flrst. 133/1, 686, 687, 891 und 136 – 140 im nördlichen Bereich kreuzt, geprüft wird. Zu beachten: - Einholung von Leitungsauskünften - Überbauung von Kabeln - Sicherheitsabstände zu Kabeln - Information an SWF bei Gehwegearbeiten			führung beachtet	
15	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost Frau Lawrenz		18.07.2016	Es befinden sich noch keine Telekommunikationslinien im Planbereich. Fachliche Festsetzungen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung mit anderen Leistungsträgern sind Beginn und Ablauf der Maßnahmen 4 Monate vor Baubeginn schriftlich bei Telekom Technik GmbH anzuzeigen.			Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden beachtet.	
16	FWA mbH		09.12.2016	Der VBP wird in der Form abgelehnt Die vorhandene Trinkwasserleitung liegt zum Teil unter dem geplanten Gebäude. Eine Verlagerung des erforderlichen Schutzstreifens ist nicht statthaft. Eine Vereinbarung zur Umverlegung der Trinkwasserleitung besteht derzeit nicht.			Der Vorhabenträger führte Abstimmungen mit der FWA. Daraufhin erfolgte eine Änderung des im BP festgesetzten Leitungsrechtes und Abstimmungen zur Umverlegung der Trinkwassertrasse und zur Kostenübernahme.	ja

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			15.12.2016	<p>Unter Beachtung der vorgenannten Punkte wird dem VBP zugestimmt.</p> <p>Es wird ein Mindestabstand zwischen Baumstandorten und wasserwirtschaftlichen Anlagen von <u>> 2.5m gefordert</u></p> <p>Auflagen und Hinweise wurden grundsätzlich berücksichtigt.</p> <p><i>Niederschlagswasser:</i> Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesem zu verbringen. Die erforderliche Wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) zur Versickerung ist einzuholen und der FWA mbH in Kopie zu übergeben.</p> <p><i>Vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung:</i> Abstimmungen mit der FWA zur Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung DN400 (Leitungsrecht im Grundbuch) sind noch nicht erfolgt und dringend erforderlich.</p>			<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Forderung wird bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Baugenehmigungsverfahren eingeholt. Die Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und FWA wurden durchgeführt.</p> <p>Es erfolgt eine Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung DN400 im Bereich des nördlichen Gebäudeteils mit vollumfänglicher Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Der Errichtung eines Tunnelbauwerkes stimmt die FWA aus Sicherheitsgründen nicht zu.</p>	

8 MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG

Die Vorhabenentwicklung für das Sondergebiet Einzelhandel obliegt ausschließlich dem privaten Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt (Oder) an der Herstellung / Errichtung der Anlagen und eventueller Folgekosten in den Gebieten erfolgt nicht. Zwischen dem privaten Vorhabenträger und allen erforderlichen Versorgungsträgern sind für die Errichtung und die Übergabe der technischen Medien entsprechende direkte Vereinbarungen zu treffen.

Ausgehend von den bislang erfolgten Abstimmungen soll mit der Realisierung des dargestellten Vorhabens im Jahre 2016 begonnen werden.

Die Stadt Frankfurt (Oder) hat gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträgern vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der für das Vorhaben festgesetzten Maßnahmen und zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Kosten.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Belastung durch den gewerblichen Verkehr über den Spitzkrugring und die Berliner Chaussee ändert sich nicht. Der Verkehr aus dem neuen SO-Standort wird über den Spitzkrugring zur Berliner Chaussee abgeführt, und kann aufgrund keiner Mehrbelastung als nicht störend betrachtet werden. Mit der Umsetzung des Planes wird ein gewerbliche Brache und eine potenzielle Sondergebietsfläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Qualifizierung des Angebots an differenzierten, nutzergerechten Verkaufsraum sowie für die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Frankfurt(Oder) geleistet.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.
Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

Verträglichkeit hinsichtlich Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

Es wurde im Vorfeld eine „Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Bewertung der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Frankfurt (Oder)“ (Dr. Ulrich Kollatz, BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig, Januar 2016) durchgeführt.

Das Verträglichkeitsgutachten zeigt, dass durch die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Berliner Chaussee keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Die Standortverlagerung erfolgt aus einem Gewerbestandort ohne Einzelhandelsumfeld in den Ergänzungsstandort SMC/Spitzkrugring. Er entspricht folglich einer Konzentration auf eine städtebaulich geordnete Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder).
- Die Nachnutzung des Bestandsstandortes als Einzelhandelsstandort wird ausgeschlossen.
- Eigenständige Versorgungsfunktionen zielen auf eine zumindest wohnortnahe Versorgungsfunktion für die peripheren Ortsteile Kliestow und Booßen mit zusammen 2.529 Einwohnern. Daneben erzielt bereits der Bestandsstandort eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung, die durch eine zukünftige Nachbarschaft mit dem SMC an der Berliner Chaussee gestärkt wird. Eine intensive Wettbewerbsbeziehung mit dem Grundversorgungszentrum Hansaplatz besteht infolge unterschiedlicher Angebotskonzepte und Zielgruppenausrichtungen nicht.
- Maßgeblich ist die zukünftige Größendimensionierung für die Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen. Die vorliegende gutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung von 1.000 m² das Planvorhaben sich in die Wettbewerbsstrukturen einfügt, eine dominante Wettbewerbsposition ist nicht zu erwarten.

- Die Standortverlagerung führt zu differenzierten Einflüssen auf die Kundenbindung / Kundenorientierung, der erwartete Mehrumsatz resultiert sowohl aus einer zusätzlichen regionalen Nachfrageabschöpfung als auch aus Umverteilungseffekten im Stadtteil Nord. Das „Worst-Case-Szenario“ zur Bewertung der Wettbewerbseffekte verdeutlicht aber nur geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Grundversorgungszentrum Hansaplatz und dem Ergänzungsstandort SMC/Spitzkrugring, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen.
- Die Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² ist durch die Verkaufsflächenobergrenzen des Ergänzungsstandortes SMC / Spitzkrugring, auf Bewertungsbasis der Bestandssituation der vergangenen Jahre, gedeckt. Die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Ausschluss von Verkaufsflächenerweiterungen durch zentrenrelevante Warengruppen in Ergänzungsstandorten können eingehalten werden.

10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

Kostenschätzung für Investitionskosten (öffentliche und private Maßnahmen), sowie für Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1	Sondergebiet Vorhabenbereich	7.503	100
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	7.503	100

Belastungen der Stadt ergeben sich aus der Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht bei den öffentlichen Verkehrsflächen. Da diese Flächen jedoch nicht durch die Bebauungsplanung entstanden sind, sondern bereits vor der Planung in der Örtlichkeit vorhanden waren ist hier von einem erhöhten Umsetzungsdruck durch die verdichtete Nutzung des Areals auszugehen.

Die Übernahme von Kosten ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, BGBl. I S. 2749)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1740)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG, Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013, GVBl. I/2013, Nr. 3)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl. I/2014 Nr. 32)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl. I/2016 Nr. 14 vom 20.05.2016)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/2014 Nr. 27)

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

Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree (RegPIWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013.

Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.

Aufgestellt:

Frankfurt (Oder), den 20.01.2017

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A
PBP GmbH, Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335-68357-23 (Fax: -66)

Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Siedlerweg 2, 15236 Treplin
Tel.: 033602 58001 oder 0170 3809321

Umweltbericht

Anlagen

- Festsetzungsvorschläge der Grünordnung mit Begründung
- tabellarische Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen
- Maßnahmenblätter
- Kostenübersicht der landschaftspflegerischen Maßnahmen
- Planteil

1. Umweltbericht

1.1. **Einleitung**

1.1.1. **Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans**

» *Anlass der Planung*

Der Anlass der Planung ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich dargestellt und wird hier nicht wiederholt.

Das bestehende Baurecht auf der gegenwärtig als Festplatz genutzten Fläche, die nach Rückbau der ehemaligen Gewächshäuser und sonstigen gärtnerischen Produktionsflächen mit unterschiedlichstem Material verfüllt wurde, wird lediglich spezifiziert, die Grundflächenzahl wird reduziert.

Kompensationsmaßnahmen sollen analog dem Bestand im vorhandenen Bebauungsplan-Gebiet umgesetzt werden.

» *geplante baulich-technische Nutzungen*

Für das geplante Gebiet besteht bereits Baurecht für:

- ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,
- Grünflächen.

Geplant ist die Änderung des Baugebiets in ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7, die nicht überschritten werden darf.

Dazu gehört die Errichtung eines Lebensmittelmarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser muss im Bereich des Plangebiets verbracht werden.

» *Geplante Erschließung*

Die Erschließung kann über die bereits vorhandenen Straßen realisiert werden.

Ursprünglich angelegte Zufahrten von der B5 in das Baugebiet können zurück gebaut werden, eine Fußwegeverbindung vom Einkaufsmarkt zur nördlich liegenden Haltestelle des ÖPNV wird berücksichtigt.

» *Freiflächenkonzept*

Das Freiflächenkonzept des bereits bestehenden Gewerbegebiets besteht im Wesentlichen aus der Einordnung von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen und der Anlage von Grünflächen.

Für die genehmigte Bebauungsplanung liegt gemäß Angaben des Bauamtes der Stadtverwaltung Frankfurt oder kein Grünordnungsplan vor, sodass die sehr allgemeinen Grundlagen in der Begründung zum Bebauungsplan und die realisierten Grünflächen für die Planung verwendet wurden.

Daraus resultiert eine Baumpflanzung in einem regelmäßigen Raster Bereich der Kfz.-Stellplätze und eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen.

Im Bereich westlich des Einkaufsmarktes wird eine Sichtachse zwischen der Bundesstraße B5 und dem zentralen Gebäude des Spitzkrug-Multi-Center mit der markanten Pyramide freigehalten und durch die Pflanzung von Bäumen optisch gelenkt.

Die Baumpflanzungen werden textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt, die Grünflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nummer 25 A) und Abs. 6 Baugesetzbuch zeichnerisch festgesetzt.

Die notwendige Niederschlagswasserversickerung soll innerhalb der festgesetzten Pflanzbindungen erfolgen, sodass der Gehölzanteilen innerhalb dieser Flächen relativ gering ist und auch zur Freihaltung der Sichtachse ist die Verwendung von Gehölzen ungeeignet, sodass ein relativ hoher Anteil an Rasenflächen im Bereich dieser Festsetzung zu erwarten ist (vergleiche Gestaltungskonzeption)

» **Geplanter zeitlicher Ablauf**

Aufgrund des gegenwärtigen Zustands ist eine Freimachung des Standortes nicht notwendig.

Die Maßnahmen der technischen Erschließung müssen im Vorlauf der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen können weitgehend innerhalb des Änderungsgebietes eingeordnet werden und werden direkt im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen realisiert.

» **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen, die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind.

Tabelle: geplante Flächennutzungen (nach Flächengröße sortiert)

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSS7	Neubau: Sondergebiet (GRZ 0,7) - Anteil der überbauten Flächen	4.707 m ²	62,81%
NPSP	Neuanlage: Fläche mit Pflanzbindungen	2.787 m ²	37,19%
	Gesamtfläche	7.495 m²	

Die geplanten Flächennutzungen wurden aus der Gestaltungskonzeption übernommen und zeigen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 mit der derzeit vorliegenden Planung nicht erreicht wird.

Die Flächen sind gegenwärtig durch die Nutzung als Festplatz gekennzeichnet, der auf rückgebauten und verfüllten Flächen entstanden ist, die Oberbodenschicht beträgt gemäß Baugrundgutachten maximal 5 cm und zeigt, dass ein Oberbodenauftrag in diesem Gebiet nicht erfolgte (die vorhandene Humusschicht ist offensichtlich durch den vorhandenen Bewuchs entstanden). Weiterhin zeigt das Baugrundgutachten sehr differenzierte Bodenverhältnisse und Bodenstrukturen, sodass unterschiedlichste anthropogene Auffüllungen die gegenwärtige Vegetationsdecke tragen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren folgende Flächenanteile befestigter und begrünter Flächen:

Tabelle: Ermittlung der Flächenanteile der geplanten Flächen

Bezeichnung	Fläche	dav. befestigte Fläche	dav. begrünte Fläche
Mögliche Flächenanteile nach Planänderung			
Neubau: Sondergebiet (GRZ 0,7)	7.495 m ²	5.247 m ²	2.249 m ²
<i>Flächenanteile des geltenden Baurechts</i>			
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil	3.865 m ²	3.092 m ²	773 m ²
Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	466 m ²	373 m ²	93 m ²

Dachbegrünung	1.106 m ²	885 m ²	221 m ²
Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	352 m ²	282 m ²	70 m ²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	707 m ²	0 m ²	707 m ²
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	997 m ²	997 m ²	0 m ²
Gesamt	7.495 m²	5.629 m²	1.865 m²
Differenz	0 m²	-383 m²	383 m²

Damit ist erkennbar, dass sich der Anteil der zulässigerweise überbaubaren Flächen um ca. 400 m² reduziert und damit die Planänderung geringere Auswirkungen als das gegenwärtig geltende Baurecht verursacht.

1.1.2. naturräumlich relevante Angaben zum Standort, allgemeine Angaben zum Bestand

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand der Lebuser Platte.

Die Fläche wurde historisch als große Gärtnerei sehr intensiv mit Gewächshäusern genutzt, Freilandanbau war in diesem Bereich nicht vorhanden. Aufgrund einer speziellen Kultur waren einige Flächen der Gewächshäuser und große Teile der sonstige Flächen vollständig versiegelt (Straßen, Wege, Lagerflächen).

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wurden die gärtnerischen Nutzungen vollständig geräumt, das Gelände wurde eingeebnet und mit unterschiedlichsten Bodenarten verfüllt.

Aus dem Baugrundgutachten ist erkennbar, dass keine Oberbodenandeckung erfolgte, da ja die Flächen für eine gewerbliche Nutzung mit dem Rückbau vorbereitet wurden.

Die derzeitige Flächennutzung stellt sich als Festplatz für kleinere Veranstaltungen dar (Zirkus, Hüpfburgen und Ähnliches).

1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

1.2.1. Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen

Nachfolgend werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg, Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetz) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zusammengestellt:

» Immissionsschutz / Gefahrstoffe

Durch gesetzliche Regelungen (insbesondere Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, DIN-Normen u.a.) sind klare Vorgaben für die zulässigen Grenzwerte bei allen Arten von Emissionen und beim Umgang mit Gefahrstoffen in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen gegeben. Überschreitungen sind unzulässig, womit mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bereits ausgeschlossen werden

» Abfall / Abwasser

Im Zuge der Genehmigung von Anlagen wird auf der Grundlage des KrW / AbfG keine Anlage zugelassen, die nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht bzw. bei der die anfallenden Abfälle und das Abwasser nicht gem. den gesetzlichen Vorgaben beseitigt werden kann. Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können damit für das Vorhaben nicht abgeleitet werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gilt nach den gesetzlichen Regelungen ebenfalls als Abwasser. Es wird nach den Angaben im Baugrundgutachten eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich.

» naturschutzfachliche Belange

Die Fachgesetze für die naturschutzfachlichen Belange sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG).

Naturschutzfachlich werden folgende Ziele formuliert:

- Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

- Sicherung eines möglichst hohen Anteils an Vegetationsflächen,
- Reduzierung des Anteils befestigter Flächen auf das notwendige Maß,
- vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

1.2.2. Umweltschutzziele der Fachpläne

Aufgrund der langen Bestandskraft des geltenden Bebauungsplans wurden die Ziele des Bebauungsplans in alle Fachpläne übernommen, sodass keine von den Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan abweichenden Zielstellungen bestehen.

1.2.3. vorhandener Bebauungsplan

Es gibt einen genehmigten Bebauungsplan VEP-7.7-003 aus dem Jahr 1992, in dem Angaben zur geplanten Bebauung und grobe Angaben zur Grünordnung enthalten sind.

Zur Anpassung an das gegenwärtige Baurecht und zur Abschätzung des Änderungsbedarfes wurde der Bebauungsplan in die gegenwärtig gültige Planzeichenverordnung überführt. Damit stand eine Grundlage für die weitere Bearbeitung zur Verfügung.

1.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden anhand der vorhandenen Unterlagen und der örtlichen Erhebungen im Bestand beschrieben und verbal die Leistungsfähigkeit in 5 Stufen bewertet:

sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering (die gewählte Stufe ist dann schwarz gekennzeichnet, alle anderen Stufen grau)

1.3.1. Schutzgut Mensch

» Bestandsbeschreibung

Der Bereich des Plangebiets hat für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen gegenwärtig folgende Bedeutung:

aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans hat die Fläche des Plangebiets gegenwärtig ausschließlich eine Funktion als Fläche für Arbeitsstätten,

Wohnen, Freizeit/Erholung, Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen und die Nutzung von Rohstoffressourcen (einschließlich Grundwasser) sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen bzw. Nutzungen für den Einzelhandel geprägt, bewohnte Grundstücke befinden sich nordwestlich des Plangebiets auf der Nordseite der Bundesstraße B5.

Damit bestehen gegenwärtig bereits typische Beeinträchtigungen, die durch gewerblich genutzte Flächen entstehen, wie

- Luftschadstoffbelastungen, Hauptwindrichtung, Gefährdung umliegender Gebiete
- Lärmbelastungen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Schienenverkehrslärm)
- Geruchsemissionen
- Staubemissionen
- sonstige Belastungen (elektromagnetische Wellen, Reflexionen ...).

Gesamtbewertung für den Menschen im Bestand

Für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen hat das Gebiet lediglich eine Bedeutung als Arbeitsstätte, umliegende Flächen sind ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: **sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering**.

1.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

» Bestandsbeschreibung

Die Fläche wird gegenwärtig als Festplatz genutzt und regelmäßig gemäht. Gemäß Angaben im Baugrundgutachten ist auf der Fläche kein Oberboden vorhanden.

Die Fläche ist durch Trittrassengesellschaften charakterisiert, die durch die regelmäßige Pflege und die Nutzungen erheblich beeinträchtigt und lückig sind.

Das anstehende Bodensubstrat fördert eine Ruderalisierung der Pflanzengemeinschaften.

Für die Fauna hat das Gebiet aufgrund der regelmäßigen und oft erheblichen Störungen (Zirkusbetrieb, Hüpfburgen u.ä.) keinerlei Bedeutung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die gegenwärtig vorhandenen Biotoptypen:

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
OAFR	Festwiese auf oberbodenlosen stark verdichteten Flächen mit lückiger Vegetation ruderaler Gras- und Staudenfluren	7.495 m ²	100,00%
	Gesamtfläche	7.495 m²	

Geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

» *Angaben zum speziellen Artenschutz*

Aufgrund der gegenwärtigen zulässigen Flächennutzung als Festplatz, die mehrfach im Jahr stattfindet, und der regelmäßigen Pflege der Fläche hat der gesamte Bereich für die Fauna aufgrund der erheblichen regelmäßigen Störungen nahezu keine Bedeutung.

Das Vorkommen besonders geschützter und/oder streng geschützter Arten kann insbesondere aufgrund der häufigen Störungen durch intensive Nutzungen (Zirkus, Hüpfburgen u. Ä.) ausgeschlossen werden. Es liegen auch keine Kenntnisse über spezielle Artenvorkommen im Plangebiet vor.

Die Fläche wurde aufgrund der Biotopstruktur und aufgrund der Hinweise der Naturschutzverbände auf Vorkommen von Eidechsen untersucht, es konnten keine Vorkommen festgestellt werden. Ein Fachgutachten ist in der Anlage enthalten.

Weiterhin sind nach Angaben der Naturschutzverbände im Umfeld des Plangebiets Vorkommen von Haubenlerchen zu vermuten. Durch die Brutbiologie – Bodenbrüter – und die Brutzeit (Anfang April bis Ende Juni) ist aufgrund der im Jahresverlauf mehrfachen Nutzung und damit erheblichen Störung der Fläche in diesem Zeitraum kein Brutgeschehen möglich. Trotzdem besteht die Möglichkeit eines Brutversuchs kurz vor Baubeginn.

» *Schutzgebiete und sonstige naturschutzrechtlich relevante Bereiche im Plangebiet*

Derartige Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

» *Potenziell natürliche Vegetation*

Die Potenziell natürliche Vegetation ist nach aktuellen Unterlagen (HOFFMANN, POMMER: Potenziell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005) G20 – Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald.

» *Baumbestand*

Im Plangebiet ist gegenwärtig kein Baumbestand vorhanden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Alleepflanzung aus Eschen, die ca. 10 Jahre alt ist.

» *Bedeutung im Verbundsystem*

Aufgrund der lange Zeit geltenden Baurechts und der regelmäßigen Nutzung hat die Fläche im Grün-Verbundsystem der Stadt und als Trittsteinbiotop keine Bedeutung.

» *Gesamtbewertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die biologische Vielfalt, Fauna und Flora sind im Bereich des Plangebiets gegenüber einem naturnahen Zustand sehr stark gestört, natürliche Bodenverhältnisse sind nicht gegeben.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering.*

1.3.3. **Schutzgut Boden**

» *Bestandsbeschreibung*

Die Topographie des Standortes ist nahezu waagrecht mit lokalen Vertiefungen (Unebenheiten im Planum oder Setzungen nach Auffüllung).

Gemäß Baugrundgutachten sind die Auffüllungen überwiegend locker geschichtet und bestehen aus Sanden bis sandigen Lehmen, die Auffüllungen sind oft mit Beton- und Ziegelresten durchsetzt.

Die offensichtlich anstehenden Bodenarten sind Decksande, Geschiebesande und -kiese bis lehmige Bodenarten, in den sandigen Bereichen besteht ein gutes Potenzial zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die sich unterhalb der Auffüllungen befinden.

Seltene Böden oder wertvolle Böden werden durch das Vorhaben nicht berührt

Die Böden sind durch die ehemalige und rezente Nutzung stark gestört und haben eine rein anthropogene Struktur.

Insbesondere bei den lehmigen Anteilen besteht eine hohe Verdichtungsgefahr mit irreversiblen Schädigungen.

Die potentielle Erosionsgefahr ist in Abhängigkeit von der Neigung der Fläche und der Bodenart unterschiedlich hoch.

Die aktuelle Erosionsgefahr ist aufgrund der vorhandenen Bodenbedeckung gering.

Folgende Vorbelastungen der Bodenfunktionen sind gegenüber einem ungestörten optimalen Bodenzustand bezogen auf die kartiert Biotoptypen vorhanden:

Im Fachinformationssystem Boden sind folgende Angaben zum Standort enthalten:



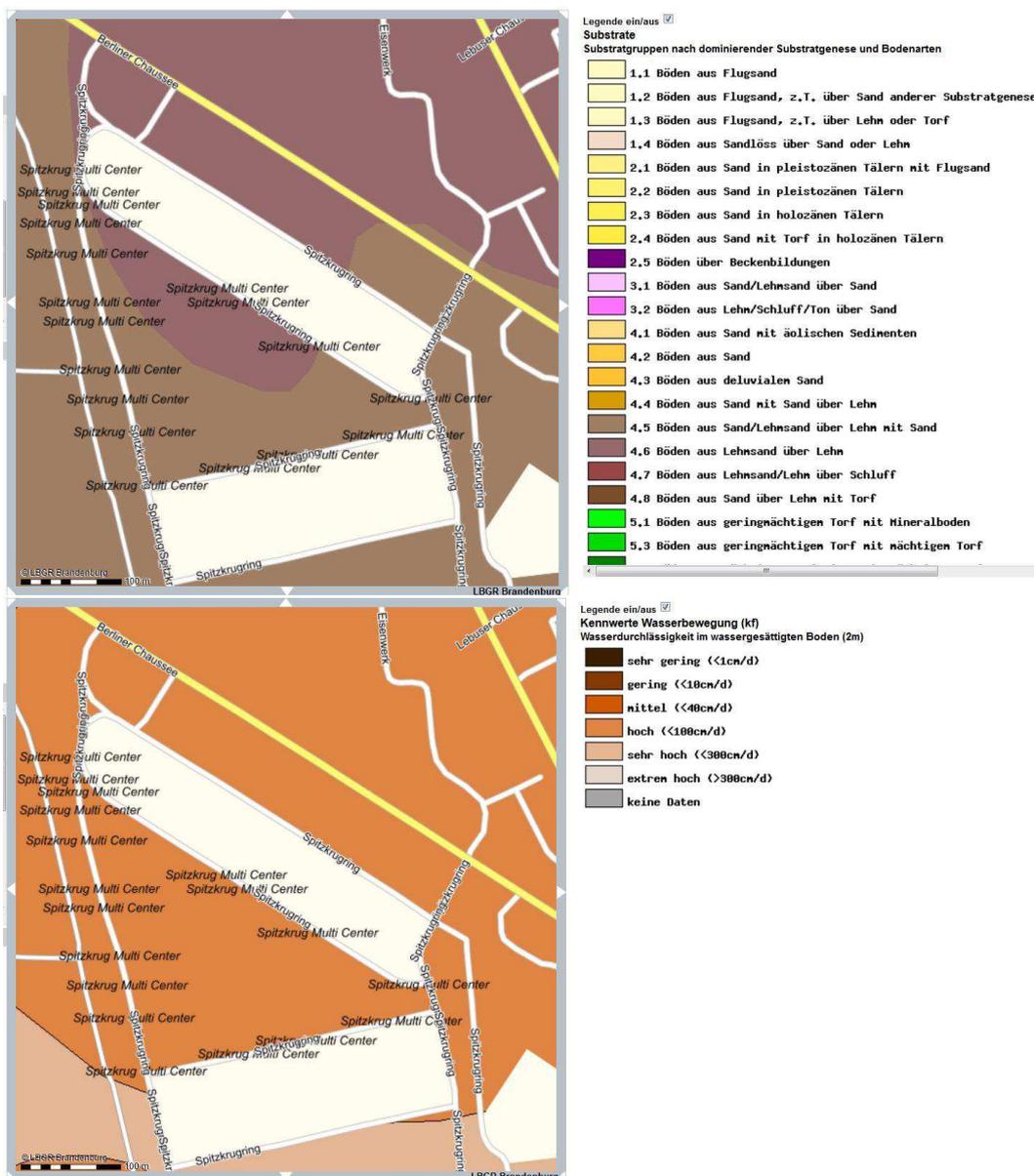


Tabelle: biotoypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
OAFR	Festwiese auf oberbodenlosen stark verdichteten Flächen mit lückiger Vegetation ruderaler Gras- und Staudenfluren	fehlender Oberboden, hohe Verdichtung, lücke Vegetationsdecke, Bauschuttreste

Weitgehend unbelastete Böden mit voller Wirkung der Bodenfunktionen sind im Gebiet des Vorhabens nicht vorhanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

» **Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden im Bestand**

Die Leistungsfähigkeit der Böden ist gegenüber der Leistungsfähigkeit ungestörter typischer Böden der Region durch die vorlaufenden bauliche Nutzung, den erfolgten Rückbau mit Auffüllung des Geländes und die rezente regelmäßige Nutzung durch Befahrung, Errichtung von temporären Bauwerken einschließlich regelmäßiger Pflege erheblich reduziert.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering*

1.3.4. Schutzgut Wasser

» Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung wurde in den erbohrten Tiefen kein Grund- oder Schichtenwasser gefunden, sodass die Wasserführung unterhalb der Betrachtungsgrenze (Bohrungen sind überwiegend 6,0 m tief) zu erwarten ist.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte der DDR im Maßstab 1 : 50.000, Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg ergeben sich folgende Daten:

- das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
- die Teufenlage des obersten Grundwasserleiters liegt bei 5-10 m
- die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt bei tiefer als 60 m
- die Grundwasserfließrichtung ist Ost-Nord-Ost mit einer Geschwindigkeit von ca. ein bis 5 m pro Tag
- der gesamte Bereich ist durch unterirdischen Bergbau (stillgelegt) geprägt.

Die oben genannte Karte (Stand 1984) weist außerdem auf Grundwassergefährdungen durch Agro- Chemie und Bauwesen hin.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann gegenwärtig im Plangebiet im Bereich der unbefestigten Flächen vollständig versickern.

Das Plangebiet hat gegenwärtig keine Vorflut.

Es ist mit einer geringfügig beeinträchtigten Grundwasserneubildung zu rechnen, insbesondere bezüglich der Qualität des Grundwassers durch die Passage der Niederschläge durch die Auffüllungsschicht ist damit zu rechnen, weil die belebte Oberbodenschicht fehlt.

» Gesamtbewertung Schutzgut Wasser im Bestand:

Der Wasserhaushalt ist durch eine standorttypische Grundwasserneubildung mit geringer Gefährdung des Grundwassers geprägt, anfallendes Niederschlagswasser kann naturnah im Wasserkreislauf zirkulieren.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering*

1.3.5. Schutzgut Standortklima / Lufthygiene

» Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet dominiert die Beeinflussung des Standortklimas durch die großflächigen Parkplatzanlagen, die nur teilweise mit Bäumen überschirmt sind, sodass hier mit einem Standortklima zu rechnen ist, dass mit Innenstädten vergleichbar ist.

Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss sind nicht vorhanden.

Die Fläche ist gegenüber der Hauptwindrichtung (West - West-Süd-West) relativ windoffen und nicht durch Bebauung oder Gehölzbestände geschützt.

Aufgrund der lückigen Vegetationsdecke und der intensiven Pflege der Fläche im Zusammenhang mit der Verdichtung durch Befahrung und sonstige Nutzung ist nur eine sehr geringe Evapotranspirationsleistung zu erwarten.

Die Luftqualität ist durch die umliegenden überwiegend gewerblichen Nutzungen und den Straßenverkehr geprägt.

Gesamtbewertung für das Schutzgut Standortklima und Lufthygiene im Bestand
das Standortklima und die Lufthygiene ist gegenwärtig bereits durch die gewerblichen Nutzungen Umfeld geprägt.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering*

1.3.6. Schutzgut Landschaft

» Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch die nördlich angrenzende Bundesstraße B5 und gewerbliche Nutzungen des Einzelhandels und weitere gewerbliche Nutzungen geprägt.

Dominant wirken auf den unmittelbar angrenzenden Flächen die großen Kfz-Stellplätze, die in einem regelmäßigen Raster mit großkronigen Bäumen bepflanzt sind, Pflanzabstand der Bäume liegt bei 10 m in der Reihe und ca. 17-18 m Reihenabstand.

Bereits in der genehmigten Bebauungsplanung ist senkrecht zum Baukörper des Spitzkrug-Multi-Centers eine Sichtachse auf die Bundesstraße B5 zu führen und freizuhalten.

Zur rasterförmigen Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen sind ergänzend Gehölzpflanzungen im Bereich der Kfz Stellplätze eingeordnet.

Die Fläche wird gegenwärtig in unregelmäßigen Abständen als Festwiese genutzt, sodass hier ein variables Landschaftsbild gegenwärtig dominiert. Überwiegend stellen sich die Flächen als mehrfach gepflegte Rasenflächen dar. Entlang der Bundesstraße B5 sind in einer Vielzahl Werbeaufsteller vorhanden.

Die gesamte Fläche hat gegenwärtig keinen Erholungswert.

» Gesamtbewertung für das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist gegenwärtig bereits gewerblich geprägt.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering*

1.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

» Bestandsbeschreibung

Bodendenkmale ähnliche historische Kulturgüter sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich auch keine sonstigen Investitionen, randlich sind Erschließungsanlagen der Erschließungsträger vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering*

1.3.8. Wechselwirkungen

» Bestandsbeschreibung

Gegenwärtig dominiert die anthropogene Nutzung alle anderen Schutzgüter. Die Schutzgüter wirken gegenwärtig etwa entsprechend dem geltenden Baurecht, wobei der finale Versiegelungsgrad gegenwärtig noch nicht erreicht ist, durch die starke anthropogene Störung jedoch trotzdem nur geringe Vorwerte vorhanden sind

1.4. Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands

1.4.1. Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet ist gegenwärtig bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt, ein vergleichbarer Einkaufsmarkt, der nach Errichtung des Vorhabens geschlossen wird, ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Das derzeit vorhandene Baurecht würde ebenfalls einer Bebauung des Standorts ermöglichen.

Auch baubedingt sind aufgrund der gewerblichen Prägung des Standortes und der nicht unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Auch für östlich angrenzende Arbeitsstätten sind durch die geplante Nutzung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erkennen.

Für den Menschen sind bei Realisierung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.4.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die weiter oben beschriebene Bestandssituation bietet nur sehr stark eingeschränkten Lebensraum für rein urbane Arten- und Lebensgemeinschaften, aufgrund der Strukturarmut und der vorhandenen anthropogenen Belastungen sind im Plangebiet nahezu keine artgerechten Lebensräume oder Nist- und Brutplätze für geschützte Arten vorhanden.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden bzw. bekannt, Wanderrouten und Rastplätze sind ebenfalls nicht vorhanden, Zerschneidungen wichtiger Lebensräume entstehen bei Realisierung des Vorhabens nicht.

Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die nördlich des Plangebiets vorhandene Allee an der Bundesstraße B5 wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Auch in der Phase der Freimachung der Bauflächen und der Bauphase ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands national und international geschützter Arten ist damit nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind bei Realisierung des Vorhabens demnach keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände soll jedoch bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni eine Untersuchung auf Brutplätze im Baugebiet erfolgen und die Baustelle bei Bedarf erst ab August durchgeführt werden

1.4.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Vorwerte der Böden sind durch die ehemalige bauliche Nutzung und die Rückbaumaßnahmen mit Verfüllung durch anthropogen gekennzeichnetes Material (mit Beton- und Ziegelresten durchsetzte Böden stark differierender Bodenarten) sind relativ gering.

Hinzu kommt der relativ hohe Verdichtungsgrad der Böden durch die Nutzung als Festwiese, die bei dieser Nutzung regelmäßig mit Lkw befahren wird, temporäre Bauwerke oder sonstige den Boden überdeckende Anlagen tragen weiterhin zu einem geringen Vorwert bei.

Im Rahmen des genehmigten Bebauungsplans wurden Kompensationsmaßnahmen für Flächenversiegelungen bereits definiert, die mit dieser Planung übernommen werden.

Aufgrund der tatsächlich geplanten baulichen Nutzung des Grundstücks (Gestaltungskonzeption) durch den Vorhabenträger kann sehr genau die zu erwartende Grundflächenzahl ermittelt werden.

Mit dem Vorhaben kann die Grundflächenzahl auf 0,7 ohne Überschreitung begrenzt werden, sodass gegenüber der geltenden Bebauungsplanung mit der Grundflächenzahl 0,8 eine Verbesserung für die Situation des Schutzgutes Boden und weiterer Schutzgüter entsteht.

Durch die vollflächige Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (dazu gehören auch Rasenflächen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen werden Vegetationsflächen in hoher Qualität festgesetzt, für die auch eine Oberbodenandeckung notwendig wird, sodass ein Potenzial für die Entwicklung von Böden mit einer relativen Naturnähe vorhanden ist.

Baubedingt ist ebenfalls nicht mit weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen, da auch mit der Baustelle keine erhebliche Änderung der gegenwärtig geringen Vorwerte für das Schutzgut Boden erwartet werden.

Die anlagebedingten und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind mit dem geltenden Baurecht bereits vorgesehen und werden entsprechend kompensiert.

Für das Schutzgut Boden ist bei Realisierung des Vorhabens eine geringfügige Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Bestand und auch gegenüber dem geltenden Baurecht zu erwarten.

1.4.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung, die aus den Aufschüttungen am Standort herrühren, werden durch die geplante Bebauung und Begrünung des Standortes geringfügig aufgewertet.

Aufgrund der fehlenden Vorflut ist es notwendig, das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Das Potenzial besteht gemäß den Angaben Baugrundgutachten.

Durch die geordnete Versickerung des Niederschlagswassers, die geringere Grundflächenzahl und die dann vorhandene Oberboden Schicht kann das Grundwasser besser als im gegenwärtigen Bestand geschützt werden. Mengenmäßig sind keine Änderungen zu erwarten, da das Niederschlagswasser sehr gebietsnah zur Versickerung kommt.

Verunreinigtes Niederschlagswasser darf generell nicht versickert werden, sodass durch die entsprechenden technischen Anlagen eine hohe Sicherheit für den Grundwasserschutz besteht.

Havariefälle für die Bauzeit und die Betreibung der Anlage werden in der Bauleitplanung nicht betrachtet. Dafür gibt es gesonderte gesetzliche Regelungen.

Wasserhaltungen oder temporäre oder dauerhafte Regulierungen des Grundwasserstandes werden mit dem Vorhaben nicht notwendig.

Für das Schutzgut Wasser ist bei Realisierung des Vorhabens eine geringfügige Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Bestand und auch gegenüber dem geltenden Baurecht zu erwarten.

1.4.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Lufthygiene

Das Standortklima und die Lufthygiene sind bereits durch umliegende gewerbliche Nutzungen vorgeprägt, Änderungen sind mit dem Vorhaben bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten.

Dies trifft insbesondere auch auf die lokalen Windverhältnisse zu. Die flache Bebauung und die Baumpflanzungen entsprechen der Struktur der angrenzenden Flächen.

1.4.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Aufgrund der deutlichen vor Prägung des Plangebiets und dessen näherem Umfeld sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten, da gegenwärtig keinen Erholungswert vorhanden ist.

Die vorhandene Sichtbeziehung auf das Hauptgebäude des Spitzkrug-Multi-Centers mit der markanten Pyramide bleibt erhalten und wird durch spezielle zeichnerische Festsetzungen unterstützt.

1.4.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bestand nicht vorhanden Beeinträchtigungen können damit nicht erwartet werden.

1.4.8. Auswirkungen auf vorhandene Wechselwirkungen

Die gegenwärtig vorhandenen Wechselwirkungen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen geprägt, Änderungen sind nicht zu erwarten.

Damit sind auch keine Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

1.4.9. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund des gegenwärtig geltenden Baurechts, an dem die Eingriffssituation auszurichten ist, und aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans und der angrenzenden Flächen sind im Vergleich dazu keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der über Planung der Fläche des Plangebiets kann gegenüber dem Ausgangszustand eine verringerte Grundflächenzahl angeboten werden, sodass die in Anspruch zu nehmende Fläche reduziert werden kann.

Weiterhin wird ein hoher Anteil an Grünflächen im Bereich des Plangebiets durch zeichnerische Festsetzungen abgesichert, das Landschaftsbild wird durch Optimierung der Gestaltung der Sichtachse analog den bisher geltenden Zielen gesichert.

1.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

1.5.1. Verminderung- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Kenntnis über Vorkommen der Haubenlerche im Umfeld des Plangebiets ist vor Baubeginn, wenn dieser im Zeitraum März - Juni liegt, die Fläche auf Brutplätze der Haubenlerche zu untersuchen, ggf. kann erst nach erfolgreichem Abschluss der Brut Anfang August mit der Baustelle begonnen werden.

Durch die Anlage von störungsarmen Gras- und Staudenfluren bestehen auch nach Realisierung des Vorhabens potenziell Möglichkeiten für Brutplätze der Haubenlerche im Plangebiet. Die Chance, dass die Boten erfolgreich verlaufen, ist durch den wesentlich geringeren Störungsgrad höher als zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

1.5.2. Feststellung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs

» Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs mit Ermittlung einer Vergleichsfläche

Nachfolgend wird der Kompensationsbedarf für die abiotischen Schutzgüter durch Ermittlung eines fiktiven Naturhaushaltswertes im Plangebiet anhand einer Vergleichsfläche durch Bewertung des Ausgangszustands und des geplanten Zustandes ermittelt.

Tabelle: Ermittlung des Naturhaushaltswertes durch Vergleich von Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichsfläche
Bestand			
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil	3.865 m ²	0,2	773 m ²
Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	466 m ²	0,1	47 m ²
Dachbegrünung	1.106 m ²	0,5	553 m ²
Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	352 m ²	0,5	176 m ²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	707 m ²	0,9	637 m ²
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	997 m ²	0	0 m ²
Summe	7.495 m ²		2.186 m ²
Planung			
Neubau: Sondergebiet (GRZ 0,7) - Anteil überbauter Flächen	4.707 m ²	0,1	471 m ²
Neuanlage: Fläche mit Pflanzbindungen	2.787 m ²	0,9	2.509 m ²
Summe	7.495 m ²		2.979 m ²
Differenz Naturhaushaltswert			794 m²

Erläuterungen zur Tabelle:

der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für den Wert des Naturhaushalts im Vergleich zu einem ungestörten Zustand an. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Beeinträchtigungen/Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an.

Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion des Naturhaushalts darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität/Beeinträchtigungen der Fläche.

Durch Differenzbildung kann damit aus dem Vorwerte der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil an zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt werden.

Ist der Wert positiv, ist der Naturhaushalts wird nach Durchführung der Planung höher als im Bestand, ist der Wert negativ, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, die durch die Planung noch nicht berücksichtigt sind, notwendig. Der negative Vergleichswert ist mit einer Neuversiegelung zu vergleichen und ermöglicht so, Kompensationsmaßnahmen gemäß den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ zu dimensionieren.

In Auswertung der Differenz des Naturhaushaltswertes ist erkennbar, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für die abiotischen Schutzgüter notwendig werden.

Die notwendige Kompensation beschränkt sich damit auf die im vorhandenen Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen (Baumpflanzungen im Bereich der Kfz Stellplätze, Anlage von Gehölzflächen).

» **Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für die abiotischen Schutzgüter**

Der Kompensationsbedarf für die abiotischen Schutzgüter wird durch Vergleich von Biooptypengruppen in Bestand und Planung abgeleitet.

Die folgende Tabelle stellt eine flächenmäßige Zusammenstellung nach Biooptypengruppen vor und nach dem Eingriff dar.

Tabelle: Vergleich nach Biooptypengruppen - Gegenüberstellung Bestand und Planung

Biooptypengruppe	Bestand	Planung	Differenz
anthropogen geprägte Biotope (NPSP,PH)	707 m ²	2.787 m ²	2.080 m ²
versiegelte Flächen im Siedlungsbereich (NOSS7,OGGV,OVPP,OVSB)	5.329 m ²	4.707 m ²	-621 m ²
teilversiegelte./verdichtete Flächen im Siedlungsbereich (OHD,OVPR)	1.459 m ²	0 m ²	-1.459 m ²

Erläuterungen zur Tabelle

Eine Biotopgruppe entspricht der Teilmenge einer Biotopklasse gemäß Kartieranleitung Brandenburg und wird durch die entsprechend verbal gekennzeichnete Wertigkeit abgegrenzt. Damit wird ein Vergleich der Eingriffssituation bezogen auf Biooptypengruppen möglich, da eine Differenzierung nach einzelnen Biootypen sehr unübersichtlich wäre.

Die Biootypen wurden entsprechend dem Grad der Beeinträchtigungen bzw. nach dem Schutzstatus analog der Einteilung des Brandenburger Biotopschlüssels zusammengefasst. Welche Biootypen in welchen Gruppen enthalten sind, ist jeweils in Klammern dargestellt.

Mit diesem Vergleich der Biooptypengruppen kann übersichtlich dargestellt werden, inwiefern gleichartige Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens durchgeführt werden und welche Erfordernisse bezüglich der Gleichartigkeit von Maßnahmen bei der Auswahl der weiteren Kompensationsverpflichtungen bestehen.

Aus der Zusammenstellung in der Tabelle ist erkennbar, dass mit dem Vorhaben in Bestand und Planung lediglich Verschiebungen in stark anthropogen genutzten Bereichen zu erwarten sind. Der Anteil an Grünflächen (N-Biootypen) erhöht sich signifikant.

» **Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der Ausgangssituation sind keine Eingriffe für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ermittelt worden.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat ergeben, dass aufgrund bekannter Vorkommen der Haubenlerche im Umfeld des Plangebiets und der potentiellen Eignung der Fläche Bruten zum Zeitpunkt des Baubeginns möglich wären. Aus diesem Grund wird eine Kontrolle der Fläche durch einen Fachgutachter festgesetzt, wenn der Baubeginn im Zeitraum März bis Juni liegt. Für den Fall eines Vorkommens kann der Baubetrieb erst nach Abschluss des Brutgeschehens im August beginnen.

Für den Fall, dass der Baubeginn vor März liegt, kann auf die Kontrolle der Fläche verzichtet werden.

» **Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarf für den Menschen**

Aufgrund der vorhandenen Ausgangssituation sind keine Eingriffe für den Menschen ermittelt worden. Damit entsteht auch kein spezieller Kompensationsbedarf.

Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für das Standortklima und das Landschaftsbild

Der Vergleich zwischen Bestandssituation und Planung hat ergeben, dass für das Standortklima, die Luftthygiene und das Landschaftsbild keine erheblich nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind, sodass auch

für diese Schutzgüter kein spezieller Kompensationsbedarf besteht (wenn die Vorgaben des derzeit geltenden Bebauungsplans übernommen und realisiert werden)..

» **Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarf für Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt, sodass kein Kompensationserfordernis besteht.

» **Allgemeine Hinweise zum Eingriff und zu den Kompensationsmaßnahmen**

Trotzdem dargestellt wurde, dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Kompensation und Gestaltung des bereits bestehenden Bebauungsplans insbesondere auch für die hier zu behandelnden Schutzgüter einzuhalten sind, was speziell die rasterförmige Bepflanzung der Stellplatzanlagen und die Sicherung eines hohen Vegetationsflächenanteils erforderlich macht.

Die Umsetzung dieser Vorgaben ist im städtebaulichen Plan, in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in den textlichen Festsetzungen enthalten.

1.5.3. Ableitung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der ermittelten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts über alle Schutzgüter.

Für die Bilanzierung aller mit dem Vorhaben verbundenen grünordnerischen Maßnahmen wird unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts ein Faktor für die reale Neuversiegelung unter Berücksichtigung der geringen Vorwerte (ehemalige gärtnerische Nutzung mit umfangreichen voll versiegelten Flächen) von 0,35 geschätzt. Mit den daraus entstehenden Kompensationserfordernissen lassen sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen analog dem bereits realisierten Bestand nachweisen.

Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert für die Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen:

– überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,7 = $5.247 \text{ m}^2 \cdot 0,35 = 1.836,45 \text{ m}^2$

Es müssten also Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.836 m² nachgewiesen werden.

In Anlehnung an die Kompensationsmaßnahmen der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ des Landes Brandenburg und unter Berücksichtigung der Vorgaben des genehmigten Bebauungsplans ergibt sich folgende Ermittlung der auszugleichenden Neuversiegelung:

Tabelle: Dimensionierung der Maßnahmen in Anlehnung an die HVE

Art der Maßnahme	Menge	Faktor	Vergleichsfläche
Eingriffe			
auszugleichende Vergleichsfläche der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts unter Berücksichtigung der Vorwerte			1.836 m ²
Summe			1.836 m²
<i>mögliche Kompensationsmaßnahmen</i>			
Flächenentsiegelung	52 m ²	1	52 m ²
Hochbauabriss im Außenbereich	0 m ²	0,5	0 m ²
Entsiegelung gesamt			52 m²
flächige Gehölzpflanzung	795 m ²	2	398 m ²
Umwandlung Acker in Extensivgrünland	0 m ²	2	0 m ²

Art der Maßnahme	Menge	Faktor	Vergleichsfläche
Umwandlung Intensiv- in Extensivgrünland	0 m ²	3	0 m ²
Anlage Ackerrandstreifen mind. 15 m breit	0 m ²	3	0 m ²
Wiedervernässung Niedermoorböden	0 m ²	1,5	0 m ²
Summe Maßnahmen in Anlehnung an die HVE			398 m²
sonstige Maßnahmen			
Renaturierung naturferner Fließgewässer und Quellen			
Entwicklung von Kleingewässern mit mind. 5 m breitem Pufferstreifen	0 m ²	2	0 m ²
Neuanlage Streuobstwiese			
Neuanlage von Alleen und Baumreihen			
Einzelbaumpflanzung	7 Stk	50	350 m ²
Obstbaumpflanzungen	18 Stk	30	540 m ²
Neuanlage und Pflege artenreicher Grünlandflächen	1.574 m ²	3	525 m ²
ökologischer Waldumbau, Anlage Waldmantel	0 m ²	3	0 m ²
Anlage Regenrückhalteflächen	0 m ²	3	0 m ²
Summe sonstige Maßnahmen			1.415 m²
auszugleichende Vergleichsfläche			1.836 m ²
Summe Maßnahmen-Vergleichsfläche			1.864 m ²
Differenz			28 m²

Die geringfügig positive Differenz zeigt, dass mit den gewählten Maßnahmen die Kompensation vollständig erreicht werden kann.

1.5.4. Zusammenfassende Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe

Nachfolgend sind alle Maßnahmen, die der Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen, aufgeführt. Die Kompensationswirkung wird jede Maßnahme beschrieben.

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
A1	Rückbau versiegelter Flächen	hohe Kompensationswirkung durch Entsiegelung und damit Herstellung von Flächen für die Entwicklung einer hohen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
A2	Anlage von Frischwiesen	Kompensationswirkung durch Herstellung voller und optimaler Wirkung der Bodenfunktionen, standorttypischer Wasserhaushalt und standortgerechte Ausprägung des Standortklimas, typisches Element im Landschaftsbild, standortgerechter und typischer Lebensraum für standortnah vorkommende Arten- und Lebensgemeinschaften
A3	Anlage von Gehölzflächen unterschiedlicher Standorte unter Verwendung von einheimischen Gehölzen und Ziergehölzen	die Kompensationswirkung entsteht durch das zusätzliche Lebensraumangebot, die günstigen Bedingungen für eine naturnahe Bodenentwicklung mit positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt und das Standortklima und durch die Aufwertung des Landschaftsbildes
A4	Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone, klein- bis mittelkroniger Baum	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg), hohe Kompensationswirkung für das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz, Bemessungsfläche 30 m ² je Baum
A5	Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m,	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg)

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
	durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone	burg), hohe Kompensationswirkung für das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz, Bemessungsfläche 50 m ² je Baum
E1	Baumpflanzung (Al. 3xv 16-18 StU) als Ersatzpflanzung, Baumart Esche (Fraxinus excelsior)	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg), hohe Kompensationswirkung für das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz, Bemessungsfläche 50 m ² je Baum
V1	Kontrolle auf Brutplätze der Haubenlerche durch einen Fachgutachter im geplanten Baugebiet, wenn der Baubeginn im Zeitraum März bis Juni liegt.	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Zur vollständigen Realisierung der Maßnahmen wird die Pflanzung von 3 großkronigen Bäumen der Baumart Esche (Fraxinus excelsior) in der Pflanzqualität Alleebaum, Stammumfang 16-18 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, für die Ergänzung der Alleepflanzung notwendig außerhalb des Plangebiets, jedoch in unmittelbarer Nähe, vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets sind die Maßnahmen wie folgt umzusetzen:

- fachgutachterliche Kontrolle der Fläche auf Brutplätze der Haubenlerche bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni und schriftliche Freigabe der Fläche,
- Begrünung der Kfz Stellplätze mit Klein- bis mittelkroniger Bäumen, rasterförmige Anordnung,
- Anlage von Gras- und Staudenfluren frischer Standorte mit einem standortgerechten Anteil naturnaher Stauden, nach Fertigstellungspflege soll die Fläche 2schürig gepflegt werden, um einen möglichst langen Blütenaspekt auf der Fläche abzusichern und damit eine hohe Lebensraumqualität insbesondere für Insekten zu erreichen,
- die Gras und Staudenfluren sind insbesondere im Bereich der Sichtachse auf das Hauptgebäude des spitz grob-Multi-Center einzuordnen,
- die rückgebaute Fläche ist zusätzlich mit einer einfachen Rasenansaat zu begrünen,
- die Baumpflanzungen können in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, ausgeführt werden,
- für die flächigen Gehölzpflanzungen soll Pflanzware in der Pflanzqualität leichte Sträucher verwendet werden, die Verwendung von Ziergehölzen ist analog den Pflanzungen im genehmigten Bebauungsplan zulässig.

1.5.5. abschließende Einschätzung der erreichbaren Kompensation

Bei Realisierung der oben dargestellten Maßnahmen können unter Berücksichtigung der Vorwerte die im Zusammenhang mit der Herstellung des Baurechts ermittelten Beeinträchtigungen mit den dargestellten Maßnahmen kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmen beruhen auf den Vorgaben des genehmigten Bebauungsplans und orientieren sich auch in der Gestaltung an den bisher umgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplanangebot.

Zur vollständigen Kompensation werden 3 Baumpflanzungen außerhalb des Plangebiets festgesetzt, da im Bereich des Plangebiets aufgrund der Freihaltung von Sichtachsen die Einordnung auf dem Grundstück nicht sinnvoll möglich ist.

1.6. Planungsalternativen

1.6.1. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Konzentration von Einzelhandel an dieser Stelle ergibt sich aus einer Vielzahl möglicher Flächennutzungen eine sinnvolle Einordnung von Einzelhandel, der noch dazu innerhalb des betreffenden Stadtraumes lediglich verlagert wird.

Durch die Verlagerung werden ggf. andere Flächen frei.

Weitere kommunale Planungen favorisieren die Einordnung von Einzelhandel in diesem Bereich, sodass anderweitige Planungsmöglichkeiten auszuschließen sind.

1.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Festwiese mit einer regelmäßigen Pflege würde der gegenwärtige Umweltzustand über eine lange Zeit erhalten bleiben.

Im Rahmen der Darstellungen wurde jedoch aufgezeigt, dass der Umweltzustand nur eine geringe Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ermöglicht, sodass bei Nichtdurchführung der Planung eine Fläche mit annähernd gleicher Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wie nach der Planung mit starker anthropogener Prägung verbleibt.

1.7. Zusätzliche Angaben

1.7.1. Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)

Derartige Gebiete werden von der Planung nicht berührt, außerdem erfolgt die Planung innerhalb eines genehmigten Bebauungsplans und verändert die Bebaubarkeit der Fläche nur marginal.

1.7.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Fläche wurde auf Vorkommen von Eidechsen untersucht, es konnten keine Vorkommen festgestellt werden (vergleiche Fachgutachten in der Anlage).

Im Umfeld des Plangebiets wurden gemäß Angaben der Naturschutzverbände Haubenlerchen beobachtet, sodass potenziell Bruten im Bereich des Plangebiets möglich sind. Da Haubenlerchen Bodenbrüter sind, ist die Baustelle vor Baubeginn auf entsprechende Vorkommen durch einen Fachgutachter zu prüfen, Zeitraum März bis Juni. Außerhalb dieses Zeitraumes können Kontrollen entfallen.

1.8. Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

1.8.1. Datengrundlagen

Die Daten wurden anhand vorhandener Unterlagen (vorhandenes Kartenmaterial, Geoportale, Baugrundgutachten, genehmigter Bebauungsplan) und bezüglich des Artenschutzes anhand einer Standortbegehung im April 2016 und durch ein Fachgutachten (siehe Anlage) erhoben.

Damit konnten hinreichend genaue Informationen in die Planung einbezogen werden.

Eine genauere Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen. Die Ergebnisse würden außerdem mit hoher Wahrscheinlichkeit voraussichtlich nicht zu wesentlich unterschiedlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen führen.

Es wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

- Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-7.7-003 aus dem Jahr 1992 einschließlich Begründung
- nach Angaben des Bauamtes der Stadtverwaltung liegt für das Vorhaben keine Grünordnungsplanung vor
- die im Text angegebenen Quellen
- Fachinformationssystem Boden vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (<http://www.geo.brandenburg.de/boden/>)
- geotechnisches Gutachten Nummer 01.16.1021/1 vom 26. Februar 2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH
- Stellungnahme vom Tiefbauamt / Infrastruktur Controlling der Stadt Frankfurt (Oder) vom 10. September 2015
- Stellungnahme der Stadtwerke vom 8. März 2016
- Stellungnahme der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) vom 21. März 2016
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24. März 2016
- Stellungnahme der Frankfurter Wasser- und Abwasser GmbH vom 24. März 2016
- Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßenwesen vom 4. April 2016
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt der Abteilungen Wasserwirtschaft und technischer Umweltschutz vom 4. April 2016
- Stellungnahme des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vom 5. April 2016

- Stellungnahme des Landes Büro anerkannter Naturschutzverbände vom 19. August 2016
- Ergebnisbericht zur Erfassung von Reptilienvorkommen im Untersuchungsgebiet zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-32-002 „ALDI-Markt Berliner Chaussee“ in Frankfurt (Oder), Nico Brunkow, 7. November 2016

1.8.2. Hinweise zur Methodik

Die Bewertung der Eingriffe erfolgt Biotoptypenbezogen, da durch die einzelnen Biotoptypen jeweils eine spezielle Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts genau definiert ist. Vegetationszusammensetzung, Deckungsgrad und auch der Versiegelungsgrad sind aus den Biotoptypen ableitbar, ebenso können auch Rückschlüsse auf typische Artenausstattungen gezogen werden.

Die verwendete Bewertung basiert auf der Biotopwertmethode. Es werden Vergleichswerte bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von 1,0 – höchste Leistungsfähigkeit bis 0,0 – keine Leistungsfähigkeit für Bestand und Planung mit genau gleicher Bewertungsmethode eingestuft. Diese Zahlen stellen einen theoretischen Wert für die tatsächlich vorhandene Leistungsfähigkeit im Verhältnis zur vollen Leistungsfähigkeit dar, so dass sich Wertminderungen flächig gut darstellen und auch vergleichen lassen.

Außerdem werden die Faktoren:

- Biotoptypengruppe (z. B. Wälder, Acker, Gas- und Staudenfluren usw.),
- besondere Artenausstattungen,
- bedeutende Landschaftselemente (insbesondere linear und punktuell - flächig ist durch die Biotoptypen meist bereits abgedeckt),
- Kultur- und Sachgüter,
- Mensch

in die Bewertung gesondert einbezogen und bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Bei den ausgewählten Kompensationsmaßnahmen werden die Wohlfahrtswirkungen der jeweiligen Maßnahmen bezogen auf alle Schutzgüter berücksichtigt und für die Ermittlung der Gesamtkompensation herangezogen.

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die technischen Umweltauswirkungen des Vorhabens werden durch die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen ständig überwacht, sodass weitere Maßnahmen nicht notwendig werden.

Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen aus der Inanspruchnahme von Flächen werden wie folgt überwacht bzw. sichergestellt:

- Integration der Maßnahmen in das Baugenehmigungsverfahren durch vertragliche Regelungen und Übernahme als Auflage in die Baugenehmigung, Kontrolle im Rahmen der Bauabnahme.

1.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.10.1. allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen

Das Vorhaben wird im Geltungsbereich eines genehmigten Bebauungsplans durchgeführt, es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet (Einzelhandel) geplant. Im Zusammenhang mit der Planung reduziert sich die Grundflächenzahl von 0,8 ohne weitere Einschränkungen auf die Grundflächenzahl 0,7 als Obergrenze. Die anderen Flächen werden für eine Begrünung vorgeschrieben, durch textliche und zeichnerische Festsetzungen wird die Pflanzung von insgesamt 18 kleinkronigen und 7 großkronigen Bäumen im Zusammenhang mit dem Vorhaben festgesetzt.

Tabelle: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	Leistungsfähigkeit¹⁾ im Bestand	Leistungsfähigkeit nach Realisierung des Vorhabens	Beeinträchtigung der Leistungs- fähigkeit und Kompensationsbe- darf
Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	gering	mittel	keine , geringe Aufwertung durch verbes- serte Nutzungsmöglichkeiten
biologische Vielfalt, Fauna und Flora	sehr gering	gering	keine , geringe Aufwertung durch Verrin- gerung der Störungen der Fläche, insbeson- dere auf Teilflächen mit artenreichen Gras- und Staudenfluren
- Baumbestand	sehr gering	mittel	keine , erhebliche Aufwertung durch die Pflanzung von 18 kleinkronigen Bäumen und 7 großkronigen Bäumen im Bereich des Plangebiets bzw. im unmittelbaren Umfeld
Boden	gering	gering	keine , geringe Aufwertung durch Erhö- hung des Anteils von Flächen mit Oberbo- den und einer ungestörten Vegetationsde- cke
Wasserhaushalt	mittel	mittel	keine
Standortklima	mittel	mittel	keine
Luftqualität	mittel	mittel	keine
Orts- und Land- schaftsbild	gering	mittel	keine , Aufwertung durch Wiederherstel- lung eines geordneten Stadtbildes
Kultur- und Sachgü- ter	sehr gering	sehr gering	keine
Wechselwirkungen	gering	gering	keine

1) - die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter wird in 5 Stufen verbal eingeschätzt: sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering

1.10.2. Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplan- ter umweltrelevanter Maßnahmen

Mit dem Vorhaben sind im Wesentlichen die grünordnerischen Qualitäten aus dem vorhandenen Bebauungsplan zu übernehmen. Gegenüber dem geltenden Baurecht können keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden.

1.10.3. Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den festgesetzten Maßnahmen entsteht eine im Vergleich zum Bestand hohe Vielfalt an Vegetationsstrukturen (Baumpflanzungen, Gehölzpflanzungen, artenreiche Gras- und Staudenfluren), sodass davon auszugehen ist, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die Planung wurde derart gestaltet, dass sie den Vorgaben des bereits genehmigten Bebauungsplans entspricht und die gestalterischen Inhalte vollständig übernommen werden (rasterförmige Baumpflanzungen, Anlage von Gehölzpflanzungen, Anlage von sonstigen Grünflächen).

Aufgrund der Besonderheit, dass für das Niederschlagswasser keine Vorflut zur Verfügung steht, ist eine vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers notwendig und realisierbar, sodass auch diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass innerhalb eines Baugebietes mit geltendem Baurecht für eine gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen nicht zu verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-32-002 „ALDI- Markt Berliner Chaussee“

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 07.08.2015 stellte die REAL-Projektbau GmbH den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der B5 im nördlichen Zufahrtbereich zum SMC.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für einen ALDI- Markt zu schaffen, der den Standort des jetzigen Standortes Am Eisenwerk ersetzen soll.

Beachtung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass bei Umsetzung der ermittelten Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für alle im § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter verbleiben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR vorgetragen, dass den Aussagen des Umweltberichtes hinsichtlich des Nichtauftretens geschützter Arten nicht gefolgt werden kann. Im Ergebnis wurde eine zusätzliche Festsetzung –d4- aufgenommen und eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen im Durchführungsvertrag verankert sowie der Umweltbericht in Teilen ergänzt.

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, die bereits zum Entwurf vorgelegen haben, waren öffentlich ausgelegt.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgetragen.

Aus den schriftlich vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde neben der zusätzlichen Festsetzung zum Schutz geschützter Arten die Stellungnahme der FWA insofern berücksichtigt, dass eine Überbauung der 400er Trinkwasserleitung an der B5 ausgeschlossen ist. Der Trassenkorridor für das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen wurde außerhalb des Baufensters festgesetzt. Der Vorhabenträger hat mit der FWA die Umverlegung der Leitung in Teilbereichen vereinbart.

Des Weiteren führten Hinweise aus der TÖB Beteiligung zu Ergänzungen in der Begründung, um die Ziele der Festsetzungen noch klarer darzustellen.

Eine Abwägung unterschiedlicher Planungsmöglichkeiten ist auf Grund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes nicht erfolgt.

Aufgestellt am 13.03.2017

R. Richter