# TEIL A: PLANZEICHNUNG

# ZEICHENERKLÄRUNG
## FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§8 BauNVO)
- Gle — Industriegebiet mit Einschränkungen (§9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

4. öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- Straßenverkehrsfläche (Die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser

6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- 110 kV-Freileitung

7. Sonstige Planzeichen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2. Änderung des Bebauungsplanes

8. Darstellung ohne Festsetzungscharakter (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

- vorhandene Bebauung
- 1448 — bestehende Katastergrenzen mit Flurstücksnummer
- Flur 133 — Flurbezeichnung

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GENEREL GELTENDE FESTSETZUNGEN

a) Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und 8 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

a.1) In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr.6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

a.2) In allen Gewerbegebieten sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen, Einbauten und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen, nicht zulässig. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der im GE-Gebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt.

a.3) In den Gewerbegebieten GEe1 und 2 sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I - VII aufgeführten Anlagen nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

a.4) In den Gewerbegebieten GEe 3 und 5 sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I - VII aufgeführten Anlagen nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

a.5) In den Gewerbegebieten GEe 6 bis 10 sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I - V aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VI. Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

a.6) In allen Gle-Gebieten sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

a.7) In den Industriegebieten Gle 1 bis 3 und Gle 5 sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I - IV aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse V.

a.8) In den Gewerbegebieten GEe 9 und GEe10 sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I - II aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse III.

a.9) In den Gewerbegebieten GEe8 und GEe10 sowie in dem Industriegebiet Gle 3 ist ein Abstand der Bauten, die dem längerauswärtigen Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, zur vorhandenen 110 kV-Hochspannungsfreileitung von 30 m einzuhalten.

a.10) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind in den Gebieten MI 1 und 2, GEe 2 bis 10 und Gle 1 bis 6 nicht zulässig. Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

b.1) Werbeanlagen sind im Gewerbe- und Industriegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zusätzlich können gewerbliche Hinweiszeichen als Verkehrsleitsystem an den jeweiligen Gebäudezufahrten auf einer Gesamtfläche aufgestellt werden.

b.2) Im Ortszentrum (MI 3, GEe 1 und 2) ist Werbung an den Gebäuden auf das Erdgeschoss beschränkt. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auf dem Dach in Form von Firmenlogos zugelassen werden. Die Werbung darf Baugliedern bzw. architektonische Gestaltungselementen (wie z.B. Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

b.3) Im Gewerbegebiet sind als Einfriedungen nur transparente Metallzaunsysteme bis max. 1,80 m Höhe (wie z.B. Maschendraht- und Schweißgitterzäune) zulässig.

c) Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

c.1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen (außer die bereits gewidmeten Straßen B 87 / Müllroser Chaussee und Wildbahn) und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich (Rad-/Gehweg) - sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenlast ist die Stadt Frankfurt(Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

c.2) In den nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete mit Einschränkung und der Industriegebiete mit Einschränkung (GEe und Gle) sind entlang angrenzender Verkehrsflächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen in einer Breite von 2,00 m als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

d) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

d.1) Die Außenbauteile der den gesamten Straßen zugewandten Gebäudeseiten haben mindestens die nachfolgenden Schalldämm-Maße aufzuweisen

| | |
|---|---|
| MI 1: Wildbahn | 35 / 30 dB |
| MI 2: Müllroser Chaussee / Straßenbahn | 35 / 30 dB |
| MI 3: Müllroser Chaussee / Straßenbahn | 40 / 35 dB |
| Wildbahn | |
| GEe 1: Müllroser Chaussee / Straßenbahn | 45 / 35 dB |
| GEe 2: Müllroser Chaussee / Straßenbahn | 35 / 30 dB |

d.2) Als Fahrbahnbelag der Planstraße C 3.1 ist ein Splittmastiasphalt ohne Absplittung einzubauen.
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

e) Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung

e.1) Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen und im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, auf privaten Grundstücken mindestens der Pflanzqualität Hochstamm 14 - 16 cm Stammumfang, zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben sind in geeigneter Weise zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.2) Für die Anlage der straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Wildbahn, der Planstraße C 3.1 und am Lindower Weg wird die Baumart Stieleiche (Quercus robur) festgesetzt. Zur Pflanzung ist autochtones Material zu verwenden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.3) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in den eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten bzw. je angefangene 400 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) oder Großstrauch (Pflanzqualität mindestens Strauch, 100-150 cm hoch) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

e.4) Je 5 ebenerdigen KfZ-Stellplätzen ist ein Baum in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen oder Sträuchern mit einer Höhe von ca. 3 m, hier jedoch je 4 KfZ-Stellplätzen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.5) Der Anteil an Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen bepflanzten Grundstücksflächen nicht überschreiten. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.6) Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss mindestens 40 % betragen. Zulässig ist auf den verbleibenden Flächen auch eine Spontanvegetation. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 und BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.7) Die öffentlichen Grünflächen an den Straßenräumen sind durch Baumpflanzung, fläche Gehölz- oder Staudenpflanzung oder Rasensaaat zu begrünen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

e.8) Für die Grundstücksflächen, die über eine GRZ von 0,8 hinaus bebaut werden, wird ein Ausgleich der versiegelten Flächen durch eine Dachbegrünung oder als Ersatz durch Baumpflanzungen festgesetzt. Für jeden m², der über den Grundflächenwert mit einer GRZ von 0,8 hinaus überbaut oder befestigt wird, muss 1 m² begrünte Dachfläche geschaffen werden (Substrathöhe mindestens 8 cm) bzw. je angefangene 100 m², die die GRZ von 0,8 überschreiten, muss ein Baum (18-20 cm Stammumfang) gepflanzt werden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.9) Mauern und fensterlose Fassadenflächen sind in geeigneter Weise zu begrünen (Berankung oder Pflanzung von Gehölzen mit einer entsprechenden Höhe). (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.10) Auf den Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden für die Bereiche P1 bis P4 folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung und Entwicklung naturnaher Lebensräume festgesetzt:
P1 - Entwicklung von Laubgebüschen frischer bis trockener Standorte, mit Bäumen überstellt, und zugehörigen Staudenmantelsäumen durch Neupflanzung auf bisher nicht mit Laubgehölzen bestandenen Teilflächen und Förderung von vorhandenem Aufwuchs,
P2 - Pflege und Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes zu einem naturnahen Eichenmischwald frischer bis trockener Standorte durch Förderung der Naturverjüngung typischer Arten,
P3 - Rückbau nicht mehr benötigter technischer Anlagen (Entsiegelung) und Zulassung einer Sukzession mit dem Entwicklungsziel naturnaher Eichenmischwald nach Initialpflanzung mit regional gewonnenem Pflanzmaterial,
P4 - Entwicklung von Laubgebüschen frischer bis trockener Standorte als Saum an vorhandenen Gehölzrändern und von Grün- und Staudenfluren frischer bis trockener Standorte durch partielle Neuanlage bzw. Förderung von vorhandenem Aufwuchs. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

e.11) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 wird Folgendes festgesetzt:
P5 - Anlage von Gehölzpflanzungen, partiell mit Bäumen überschirmt, mit einem Anteil an einheimischen und standortgerechten Gehölzen von mindestens 70 %.
(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.12) Nicht versicker- oder speicherbares Niederschlagswasser kann in dem Regenwassersystem des Plangebietes abgeführt werden. Flächenbefestigungen sind zu minimieren und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14)

Hinweise ohne Normcharakter

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Erdbewegende Maßnahmen und Einzelbauvorhaben bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die im Straßenverzeichnis § 10 Abs. 2 aufgeführte Ringstraße wird eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme erteilt, sofern und soweit die Befreiung für eine zu ersteilende Wärmeerzeugungsanlage in einer neu zu errichtenden Betriebsstätte oder Verwaltungseinheit beantragt wird und der Antragsteller gegenüber der öffentliche Gasversorgung in Frankfurt (Oder) in Anspruch genommen ist. (Änderungssatzung vom 05.04.2000 zur Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder))

3. Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.

4. Die Erteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise ohne Normcharakter zur Grünordnung:

1. Bei Baumaßnahmen im Schutzbereich der Bäume, die zur Erhaltung vorgesehen sind, ist durch geeignete Maßnahmen der Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2. Der im Zuge der Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist im Plangebiet wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist gem. DIN 18915 fachgerecht zu sichern und zu lagern.

3. Als neu angelegten Gehölzflächen sind mindestens 3 Jahre zu pflegen, alle zu entwickelnden Gras und Staudenfluren sind mindestens 7 Jahre zu pflegen.

4. Bei Umbau, Rückzuschlüssen, Sanierung oder Neubau ist je 500 m² Nutzfläche mindestens ein Fledermauskasten und eine Niststilfe für Mauersegler (vorzugsweise als 3gemeinschnaeiger Bebauung), Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter am Gebäude oder auf dem Grundstück nach Benatag durch die Untere Naturschutzbehörde an dafür geeigneten Stellen anzubringen.
(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

5. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baufelder werden durch den Vorhabenträger (MVG) realisiert und die Kosten anteilig auf die Eigentümer oder Käufer der Grundstücke umgelegt, auf denen tatsächlich Eingriffe in den Naturhaushalt passieren.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Vorschriften können im Bauamt, Zimmer 1.421 (Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), Dezernat Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Bauamt, Stadthaus, Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder), Haus 1, 1.OG, Tel. 0335 / 552 6107) während der Bürgersprechstunden eingesehen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 17.04.20 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Frankfurt (Oder), den 23.06.2020
Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den 04.09.2020
Siegel — Unterschrift Baumbleiter

3. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 06.12.2018 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 25.10.2018 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 04.09.2020
Siegel — Unterschrift Baumbleiter

4. Der Bebauungsplan wurde am 03.09.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr.39) als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Frankfurt (Oder), den 04.09.2020
Siegel — Unterschrift Baumbleiter

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2020 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 17.09.2020
Siegel — Rand Wilke, Der Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.09.2020 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.09.2020 in Kraft getreten.
Frankfurt (Oder), den 23.09.2020
Siegel — Unterschrift Baumbleiter

# RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

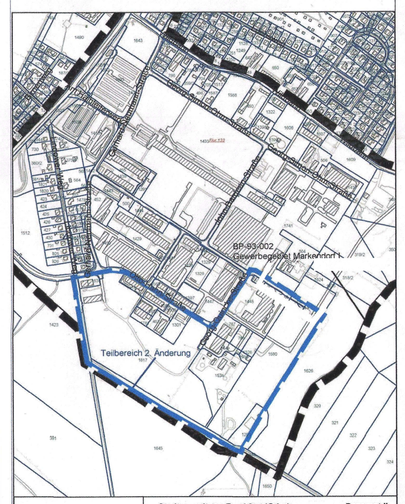
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019,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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])

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

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

ÜBERSICHTSPLAN




Stadt Frankfurt (Oder)

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) — Dezernat II
Bauamt
Übersichtskarte
BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" 2. Änderung
Maßstab 1 : 5.000 — Stand: 15.07.2019
Geobasisdaten © GeoBerlin-DE/LGB 2019

# 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" Frankfurt (Oder)

ODER FRANKFURT SŁUBICE
Ohne Grenzen. Bez granic.

tegece | frankfurt [oder]
TECHNOLOGIE + GEWERBECENTER FRANKFURT (ODER) GMBH

Maßstab: 1: 1000 — 05.05.2020

2. Änderung des Bebauungsplanes
BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" Frankfurt (Oder)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

# Begründung

## zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

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

**Frankfurt (Oder), 05.05.2020**

# Inhaltsverzeichnis

**1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG ..... 1**

**2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ..... 2**

2.1 ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) ..... 2
2.2 TOPOGRAFIE ..... 3
2.3 AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH ..... 3
*2.3.1 Grundstücksnutzung ..... 3*
2.4 ENTWICKLUNG DES GEBIETES ..... 3
2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ..... 4
2.6 RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN ..... 4
2.7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG ..... 5
2.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ..... 5
2.9 NATUR UND LANDSCHAFT ..... 6
2.10 ALTLASTEN ..... 6

**3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ..... 6**

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG ..... 6
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 6
3.3 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN ..... 6

**4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES ..... 6**

**5 PLANINHALT ..... 8**

5.1 STÄDTEBAULICHES UND VERKEHRLICHES KONZEPT ..... 8
5.2 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE ..... 10
*5.2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 10*
*5.2.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen ..... 11*
5.3 IMMISSIONSSCHUTZ ..... 11
5.4 VERKEHRSFLÄCHEN ..... 12
5.5 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN ..... 12
*5.5.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ..... 12*
*5.5.2 Flächen für Abfallbeseitigung ..... 12*
*5.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen ..... 12*
5.6 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG ..... 12

**6 UMWELTBERICHT ..... 13**

**7 BETEILIGUNGEN ..... 14**

7.1 DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN BELANGE IN DER PLANUNG ..... 14
7.2 BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ..... 15
*7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB ..... 15*
*7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ..... 15*

**8 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG ..... 22**

**9 FLÄCHENBILANZ ..... 22**

**QUELLENVERZEICHNIS ..... A**

# 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass es einen geringeren Bedarf an relativ kleinen Industriegrundstücken gibt. Das Objekt 1200 in der Georg-Quincke-Straße 1, 15236 Frankfurt (Oder) (siehe Auszug Liegenschaftskarte) war mehrere Jahre dem Leerstand verfallen. Im Jahr 2016 wurden Teilflächen für einen neuen Mieter nutzbar gemacht. Die Nutzung entspricht nicht den Festsetzungen eines Industriegebietes. Deswegen wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Diesem wurde für fünf Jahre stattgegeben. Aufgrund dessen, dass in den vergangenen Jahren keine Industrieansiedlung in dem GIe5.1 und GIe5.2 stattgefunden hat und auch in den kommenden Jahren keine Ansiedlungsnachfragen absehbar sind, sieht die Eigentümerin TeGeCe Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH vor, die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern. Dadurch kann Nutzeranfragen in der Zukunft gerecht werden.

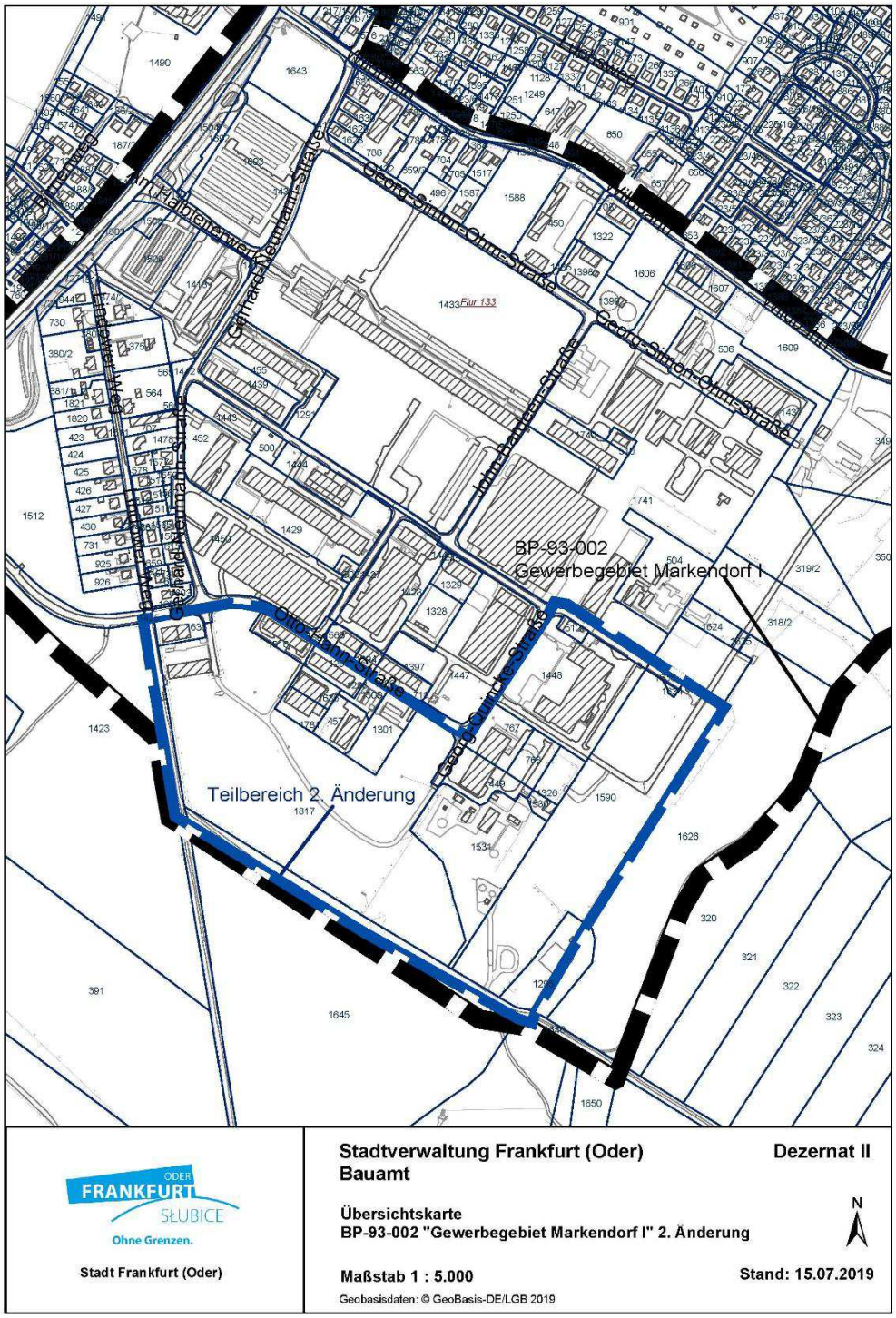
Auch die Planstraße D5.1 stellt ein Hindernis für weitere Ansiedlungen dar. Der Grundstückszuschnitt des GIe4 ist durch den Bau der Straße zu kleinteilig, um Industrie ansiedeln zu können. Die Erschließung ist durch die Otto-Hahn-Straße und die Georg-Quincke-Straße gesichert. Somit können Kosten für eine nicht erforderliche Straße eingespart und die Planstraße D5.1 sowie ein Teil der Planstraße C5.2 aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Optimierung der Bauflächen vorgenommen werden und auf die aktuellen Bedarfe reagiert werden. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Hauptentwicklungsraum der Stadt Frankfurt (Oder) an der B87.

# 2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

## 2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Zur Betrachtung der abwägungserheblichen Belange und deren möglichen Auswirkungen auf bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes erstreckt sich der Änderungsgeltungsbereich über die eingeschränkten Industriegebiete GIe3, GIe4, GIe5.1 und GIe5.2, die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe8 und GEe9 sowie die Planstraßen C5.2 und D5.1. Die eingeschränkten Industriegebiete GIe5.1 und GIe5.2 werden entsprechend der Änderung im Folgenden mit GEe9 und GEe10 bezeichnet.



## 2.2 Topografie

Das Bearbeitungsgebiet ist in seiner Ost-West-Ausdehnung fast eben. Der Höhenunterschied im Änderungsgeltungsbereich wird durch Böschungen abgefangen.

## 2.3 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

### 2.3.1 Grundstücksnutzung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind zu Teilen bebaut und liegen zu Teilen brach. Über das GEe9 und GEe10 führt eine KV-Leitung zum Umspannwerk. Das Umspannwerk liegt außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches.

## 2.4 Entwicklung des Gebietes

Das Halbleiterwerk Frankfurt (Oder) wurde im Zeitraum 1960 bis 1980 nach Entwürfen von W. Pallocks, O. Schnabel und Tamm errichtet. Der erste Bauabschnitt 1960/65 umfasste den viergeschossigen Zentral- oder Mittelbau mit einer Länge von 240 Metern, der heute Verwaltungsbau des TeGeCe ist, vier klimatisierte eingeschossige Produktionshallen, die bereits abgebrochen sind, ein viergeschossiges Labor- und Werkstattgebäude und Gebäude mit technischen Versorgungsanlagen. Der zweite Bauabschnitt 1970/80 beinhaltete das fünfgeschossige Direktionsgebäude, heute Verwaltungseinrichtung des Landes, ein viergeschossiges klimatisiertes Produktionsgebäude und ein fünfgeschossiges Gebäude für den Rationalisierungsmittelbau. Alle Gebäude wurden in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet. Es gab Sozialeinrichtungen für über 7500 Beschäftigte. Zur Erschließung durch den ÖPNV wurde eine Straßenbahnstrecke bis zum Werkstor geführt, die durch Bedarfsbuslinien ergänzt wurde.

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

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

Parallel zum Abbau von Anlagen und zur Beräumung der Flächen wurde mit der Vermarktung begonnen. Inzwischen ist ein Großteil der verbliebenen Bauten umgebaut, saniert und umgenutzt. Die vorher geschlossene und homogene Industriefläche wird schrittweise in ein offenes und differenziertes Industrie- und Gewebegebiet umgeformt.

Im Januar 1995 werden die Geschäftsanteile der Treuhand Liegenschafts-gesellschaft mbH übergeben und 2001 die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Markendorf mbH in TLG Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH umbenannt. Die Aufgaben im Unternehmen haben weiterhin Bestand. 1996/97 wurden die alten Produktionshallen der Halbleiterherstellung abgerissen und die Flächen für eine Neubebauung mit einer adäquaten Industrie vorbereitet. Die Stadt Frankfurt (Oder) hat im Jahr 2006 die TLG Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH gekauft und den Namen in Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH geändert. Am Standort befinden sich industriell und gewerblich nutzbare Immobilien mit einer Gesamtfläche von 80.000 Quadratmeter.

Die an das Werk angrenzenden Wohnstandorte mit Eigenheimen an der Wildbahn wurden seit 1975 errichtet. Der Bau der Eigenheime am Lindower Weg erfolgt seit 1980. Von der Straßenbahnendhaltestelle besteht über den Lindower Weg und den Markendorfer Forst eine Fußwegeverbindung zum Helenesee.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer. Die TeGeCe Frankfurt (Oder) GmbH strebt an, Teile des Bebauungsplanes aufgrund von neuen Rahmenbedingungen zu ändern sowie an den Bestand anzupassen. Dazu ist es notwendig, auch private Eigentümer in die Planungen einzubeziehen.

Dies betrifft im Besonderen das Grundstück der FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, die Grundstücke der Frankfurter Industrieservice GmbH (FIS), das Grundstück der MAF Microelectronic Assembly Frankfurt (Oder) GmbH sowie Grundstücke von privaten Eigentümern.

| Flur/ Flurstück | Eigentümer |
|---|---|
| 133/ 457 | privat |
| 133/ 767 | privat |
| 133/ 768 | privat |
| 133/ 1297 | privat |
| 133/ 1298 | privat |
| 133/ 1300 | privat |
| 133/ 1301 | privat |
| 133/ 1326 | FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH |
| 133/ 1448 | TeGeCe Frankfurt (Oder) GmbH |
| 133/ 1449 | TeGeCe Frankfurt (Oder) GmbH |
| 133/ 1530 | FIS Frankfurter Industrieservice GmbH |
| 133/ 1531 | FIS Frankfurter Industrieservice GmbH |
| 133/ 1590 | TeGeCe Frankfurt (Oder) GmbH |
| 133/ 1636 | privat |
| 133/ 1781 | MAF Microelectronic Assembly Frankfurt (Oder) GmbH |
| 133/ 1816 | privat |
| 133/ 1817 | TeGeCe Frankfurt (Oder) GmbH |

## 2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Das Gewerbegebiet Markendorf I ist eine wichtige Entwicklungsfläche für den Ortsteil Markendorf.

Die ehemalige Werkszufahrt zum Halbleiterwerk ist zugleich Hauptzugang von der Bundesstraße sowie der Straßenbahnhaltestelle und führt axial auf den Kopfbau des Zentral- und Mittelbaus auf dem Gelände der TeGeCe Frankfurt (Oder) GmbH zu. Seit dem Abbruch der Produktionshallen stehen große zusammenhängende Flächen für eine Nutzung zur Verfügung.

Der Zentral- und Mittelbau ist heute Verwaltungsgebäude des Technologie- und Gewerbecenters (TeGeCe) und markiert das Gewerbegebiet für die Annäherung auf der B87. Städtebaulich dominant ist das inmitten des Gebietes gelegene

achtgeschossige Produktions- und Verwaltungsgebäude aus den 80er Jahren.

Das Gebiet ist durch eine Mischung verbliebener Industriegebäude, Versorgungsanlagen, vereinzelte Neubauten, Brachflächen und leerstehende Gebäude geprägt.

Die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich ist in Bauform, -masse, -alter und -zustand ähnlich der städtebaulichen Struktur sehr heterogen. Hinsichtlich Bauform und -masse umfasst das Spektrum u.a. ein- oder mehrschiffige Hallen, mehrgeschossige Verwaltungsgebäude und Versorgungsanlagen.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind derzeit keine Gebäude oder Gebiete unter Denkmalschutz gestellt.

## 2.7 Verkehrserschließung

*Fernverkehr*

Die unmittelbare Lage an der polnischen Grenze macht Frankfurt (Oder) zu einem bedeutenden Transitstandort. So ist die Region bestens angebunden an das Verkehrsumfeld der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der Wachstumskern Frankfurt (Oder) – Eisenhüttenstadt befindet sich im Schnittpunkt von Bundesstraßen und Autobahn und ist durch kurze Anbindung an Flughafen und Flugplatz gekennzeichnet, was ebenso über das Streckennetz der Bahn funktioniert. Frankfurt (Oder) befindet sich schienen- und straßenseitig unmittelbar an Europas Hauptverkehrskorridor für Ost-West-Verkehre von Paris über Warschau nach Moskau und ist in eine leistungsfähige regionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden.

*äußere Erschließung*

Das Gewerbegebiet ist an die B87 angebunden und liegt nahe der B112 neu. Die Fläche des Änderungsbereiches ist von der Autobahn über die B112 neu, die B87 und die innere Erschließung des Technologie- und Gewerbecenters zu erreichen.

An der B87 führt ein Rad- und Gehweg entlang.

*innere Erschließung*

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

Bei der Erschließung des Gewerbegebiet Markendorf I durch die Gerhard-Neumann-Straße wurden keine Radwege vorgesehen. Ein Gehwegenetz ist nicht vorhanden.

Im Änderungsbereich befinden sich notwendige Parkstände auf den Grundstücken.

*ÖPNV*

Entlang der B87 ist Überlandverkehr vorhanden. Im Ortsteil Markendorf verkehrt die Buslinie Nr. 982 zwischen Bahnhof Frankfurt (Oder) und der Haltestelle Markendorf Ort, die Buslinie Nr. 442 zwischen Frankfurt (Oder) und Müllrose sowie die Buslinie Nr. 443 zwischen Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt. Die Haltestelle befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt zum Gelände des Technologie- und Gewerbecenters am Fahrbahnrand der B87.

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

## 2.8 Technische Infrastruktur

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

Es wurde keine Neuausweisung von Baugebieten vorgenommen. Die grundsätzliche Erschließung ist durch die Medienversorger gesichert. Erforderliche Ergänzungen (südliche Bereiche) für Trink-, Schmutz- und Regenwasser sind im

Rahmen von Ansiedlungen mit dem Investor zu sichern. Reine Hausanschlüsse werden durch die FWA realisiert. Die Kosten sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

Die vom Objekt 1200 in der Georg-Quincke-Straße 1 ausgehende Richtfunktrasse wird im Änderungsbereich von geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukränen freigehalten.

### 2.9 Natur und Landschaft

Die Planänderung soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Demnach darf der Bebauungsplan gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 nur aufgestellt werden, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung durch nachteilige Umweltauswirkungen ist im Ergebnis nach gegebenem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### 2.10 Altlasten

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

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

## 3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Ziele der Raumordnung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht berührt, da diese sich nur auf einen räumlichen Teilbereich des Plangebietes erstreckt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiete, Mischgebiete, öffentliche Verkehrsfläche sowie Grünflächen darstellt. Insbesondere die Einordnung der Art der baulichen Nutzung erfolgt analog zu dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass diese Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Überörtliche oder sonstigen bestehenden Planungen sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant.

## 4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

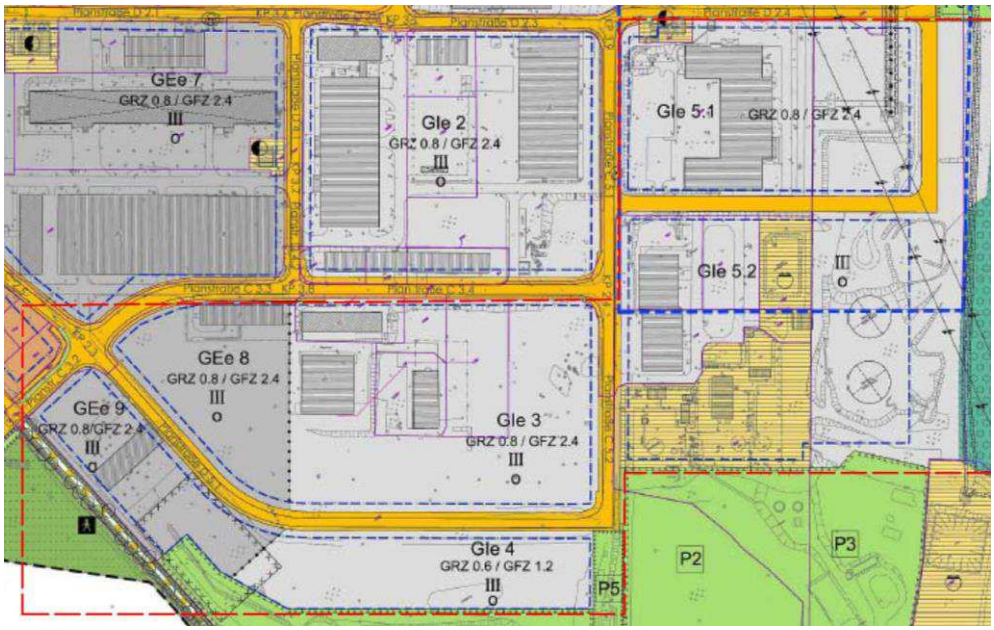
Die TeGeCe Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH beabsichtigt, einen Teilbereich des Bebauungsplanes BP-93-002 zu ändern. Der Änderungsgeltungsbereich erstreckt sich über die eingeschränkten Industriegebiete GIe3, GIe4, GIe5.1 und GIe5.2, die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe8 und GEe9 sowie die Planstraßen C5.2 und D5.1.

Einen Teilbereich umfasst die Änderung der Art der baulichen Nutzung der eingeschränkten Industriegebiete GIe5.1 und GIe5.2. Diese erhalten den Gebietscharakter – eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe9 und GEe10. Bereits im Jahr 2016 wurde im Rahmen des Bauantrages für das Objekt 1200, Georg-Quincke-Straße 1, 15236 Frankfurt (Oder) ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das GIe5.1 gestellt und durch das Bauamt der Stadt Frankfurt (Oder) genehmigt. Die Festsetzung „Industriegebiet“ erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 für die Sicherung ausreichender Fläche für die Neuansiedlung von produzierenden Industriegebieten der Mikroelektronik und Halbleitertechnik. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Nachfrage als Standort für Industrie nicht mehr in dem Umfang gegeben ist. Ein entsprechender Ansiedlungserfolg ist nicht eingetreten und Bestände konnten nicht gehalten werden. Ein weiteres Problem besteht darin, dass das GIe5.1 auf Grund der Hochspannungsleitungen eingeschränkt ist und nicht industriell weiterentwickelt werden kann. Das GIe5.1 ist ein Einzelgrundstück und durch den Bestand mit einem achtgeschossigen Gebäude in der GFZ mit 2,4 ausgeschöpft. Eine weitere Realisierung eines industriellen Ergänzungsbaus ist nicht möglich. Die derzeit vorhandenen Nachbarnutzungen im GIe5.2 sind in einem Gewerbegebiet zulässig (z.B. Versandhandel, Transportbetrieb). Des Weiteren entspricht die Kennzeichnung des Flurstücks 1531 als Versorgungsanlage nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Der Eigentümer des Grundstücks hat bestätigt, dass sich auf dem Grundstück keine Versorgungsanlagen mehr befinden. Die Nutzung kann ebenfalls einem Gewerbegebiet zugeordnet werden.

Der zweite Bereich umfasst die Planstraße D5.1 und einen Teilbereich der Planstraße C5.2. Die Planstraße D5.1 stellt ein Ansiedlungshindernis für potentielle Interessenten dar. Aus der Anordnung der Planstraße resultiert ein ungeeigneter Grundstückszuschnitt für das GIe4. Darum ist der vollständige Entfall der Planstraße D5.1 und eine Verkürzung der Planstraße C5.2 vorgesehen. Der Bau der Planstraßen ist für den Zugang zu den Grundstücken nicht erforderlich. Die Gebiete werden durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen erschlossen. Durch den Entfall bzw. die Verkürzung der Planstraßen wird eine effektivere Nutzung der Gebiete ermöglicht. Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe8 und GEe9 werden zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe8 zusammengefasst und die eingeschränkten Industriegebiete GIe3 und GIe4 zu einem eingeschränkten Industriegebiet vereint und mit GIe3 bezeichnet.

Die genannten Gründe machen eine Änderung der Festsetzungen für eine zukunftsfähige Vermarktung erforderlich. Dadurch werden die Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Ansiedlungen im Änderungsbereich verbessert.

- <u>Bebauungsplan BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder) 1. Änderung</u>




- <u>2.Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder)</u>

# 5 Planinhalt

## 5.1 Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Im bestehenden Gewerbegebiet sollen Betriebe der Halbleitertechnik, begleitender Technologien und des Handwerks angesiedelt werden. Die ehemals vorhandene Nutzungshomogenität des Standortes ist bereits aufgelöst. Inzwischen erfolgte die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, Handwerkern, Verwaltungen und Instituten des Landes. Mit der Entwicklung der verschiedenen Anbindungen des Gewerbegebietes an die äußere Verkehrserschließung wurde dem bereits Rechnung getragen.

Es ist eine Hauptanbindung an die B87 und eine zusätzliche Anbindung südwestlich der Straßenbahnwendeschleife vorhanden. Damit ist eine erhöhte Qualität der Verkehrserschließung und die Entlastung der Wildbahn gewährleistet und es wird den geplanten Leistungskapazitäten des Gewerbegebietes entsprochen.

Den vorhandenen Industrieflächen ordnen sich Gewerbeflächen mit eingeschränkter Nutzung als Puffer zu den Mischgebieten zu. Die Verkehrsorganisation ist so ausgelegt, dass die zentralen Flächen nicht durch Erschütterungen oder Emissionen beeinträchtigt werden. Transportintensive Gewerbebetriebe sind vorzugsweise in die Flächen im Bereich der westlichen Anbindung an die B87 einzuordnen. Zur Sicherung der angestrebten Nutzungsgliederung wurde eine Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften, hier der Störwirkung des Betriebes bzw. der Anlage, vorgenommen.

Die Gliederung der Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg ist Bestandteil des Bebauungsplanes und soll ausdrücklich erhalten bleiben.

Die Gebiete **GEe3 bis 5** sind eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie sollen vorwiegend vorhandene Gewerbeflächen und -anlagen sichern, die erweitert oder umgenutzt werden.

Die Wildbahn soll von zusätzlichen Schwerlasttransporten freigehalten werden. Außerdem sollen die Planstraßen C4.1 und 4.2 (Georg-Simon-Ohm-Straße) vom LKW- Fahrverkehr freigehalten werden, um in den eingeschränkten Industriegebieten GIe1 und 2 die sensible Zone für die Ansiedlung von Mikroelektronikproduktion erschütterungsarm zu halten.

Die Gebiete **GEe6 bis 10** sind eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Die Einschränkungen der Nutzung in den Gewerbegebieten GEe6 bis 10 dienen der Sicherung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie -anlagen und vorrangig der Neuansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben.

Die Gebiete **GIe1 bis 6** sind im Bebauungsplan als eingeschränkte Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zu Industriegebieten, deren Nutzung noch nicht oder nur annäherungsweise bekannt ist, sollen Beschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für bestimmte Betriebsarten enthalten. Anlagen und Betriebe einer bestimmten Abstandsklasse der Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad sollen nicht zugelassen werden. Hier geht es um den Schutz der vorhandenen Wohnbauten in den Misch- und Wohngebieten sowie um den Schutz der geplanten sensiblen Bereiche der Halbleiterindustrie.

Entsprechend des Bestandsbebauungsplanes wird der Verkehr des Frischbetonherstellers über die Straßen im Gewerbegebiet abgeleitet. Die weitere Prüfung einer Umverlagerung des Betonwerkes und des Recyclingunternehmens wurden empfohlen. Formuliertes Planungsziel ist, eine Freihaltung von (sensiblen) Bereichen vom LKW- Verkehr.

<u>Planung:</u>

Im Gesamtbereich wird keine Änderung an der Gliederung des Gewerbegebietes vorgenommen. Das städtebauliche und verkehrliche Konzept wird in Teilbereichen geändert. Die Gebiete GIe1 bis GIe6 wurden als eingeschränkte Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass

die Nachfrage als Standort für Industrie nicht mehr in dem Umfang gegeben ist. Ein entsprechender Ansiedlungserfolg ist in diesem Bereich nicht eingetreten und Bestände konnten nicht gehalten werden. Stattdessen hat sich eine Interessenlage in dem Bereich GIe5.1 ergeben, die einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Die Nutzungen im GIe5.2 entsprechen ebenfalls den Festsetzungen eines Gewerbegebietes. Aufgrund dessen ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet erforderlich. Des Weiteren entfällt der Fokus für die vorrangige Neuansiedlung von produzierenden Industriebetrieben der Mikroelektronik und Halbleitertechnik. Ein entsprechender Bedarf konnte in den letzten Jahren nicht nachgewiesen werden.

Im Bereich Verkehrsanlagen entfällt die Planstraße D5.1. Die Planstraße D5.1 stellt ein Ansiedlungshindernis für potentielle Interessenten dar. Aus der Anordnung der Planstraße resultiert ein ungeeigneter Grundstückszuschnitt für das GIe4. Durch den Entfall der Planstraße und dem Zusammenlegen der Flächen des GIe3 und GIe4 ergeben sich neue Grundstückszuschnitte für die Vermarktung der Flächen.

## 5.2 Nutzung der Baugrundstücke

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

*Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung*

a.5): In den Gewerbegebieten *GEe6 bis 10* sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I-V aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VI.

Nach §1 Abs.5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale & gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind allgemein zulässig.

Begründung:
Durch den Entfall der Planstraße D5.1 und dem Zusammenlegen der GEe8 und GEe9 entfällt das GEe9. Die zusammengeführten Flächen werden mit GEe8 bezeichnet. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung im GIe5.1 und GIe5.2 in GEe9 und GEe10 wird die textliche Festsetzung um das GEe10 erweitert. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung wird durch die Zusammenführung nicht vorgenommen.

a.7): In den *Industriegebieten GIe1 bis 3 und GIe6* sind die in der Abstandliste der Abstandsklasse I-IV aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse V.

Begründung:
Durch den Entfall der Planstraße D5.1 und das Zusammenlegen der GIe3 und GIe4 entfällt das GIe4. Die zusammengeführte jetzige Fläche wird mit GIe3 bezeichnet. Aus dem GIe5.1 und GIe5.2 wurden die GEe9 und GEe10. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung wird durch die Zusammenführung nicht vorgenommen.

a.8): Im *Gewerbegebiet GEe9 und GEe10* sind die in der Abstandsliste der Abstandsklasse I-II aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse III zulässig.

Aufgrund der aktuellen Bedarfe und Entwicklungen ist die Art der baulichen Nutzung geändert worden. Der Bedarf an Flächen für eine Industrieansiedlung ist bereits seit Jahren nicht mehr auf den Flächen gegeben. Die ehemaligen Industriegebiete GIe5.1 und 5.2 werden fortan als GEe9 und GEe10 bezeichnet. Es handelt sich nur um einen reinen Austausch der Bezeichnungen. Es werden keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die Abstandsliste dient als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen industrieller und gewerblicher Art zu schutzwürdigen Nutzungen. Durch die Änderung der Gebietsart wird keine Änderung der erforderlichen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen vorgenommen. Der Bezug auf die Abstandsleitlinie kann somit weiterhin gelten.

a.9): In den *Gewerbegebieten GEe9 und 10* und dem Industriegebiet GIe6 ist ein Abstand der Bauten, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer als 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, zur vorhandenen 110 kV-Hochspannungsfreileitung von 30 m einzuhalten.

Aufgrund der aktuellen Bedarfe und Entwicklungen wurde nur die Art der baulichen Nutzung geändert. Der Bedarf an Flächen für eine Industrieansiedlung ist bereits seit Jahren nicht mehr auf den Flächen gegeben. Die ehemaligen Industriegebiete GIe5.1 und 5.2 werden fortan als GEe9 und GEe10 bezeichnet.

a.10): Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind in den Gebieten MI1 und 2, *GEe3 bis 10* und GIe1 bis 6 nicht zulässig. Generell zulässig sind – abweichend von der vorherstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

Durch den Entfall der Planstraße D5.1 und das Zusammenlegen der GEe8 und GEe9 entsteht das jetzige GEe8. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung im GIe5.1 und GIe5.2 in GEe9 bzw. GEe10 wird die textliche Festsetzung hier um das GEe10 erweitert.

Die weiteren textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ nicht berührt.

### 5.2.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe9 (alt GIe5.1) und GEe10 (alt GIe5.2) bleiben beibehalten. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe8 (alt GEe8 und GEe9) und dem eingeschränkten Industriegebiet GIe3 (alt GIe3 und GIe4) werden die Baugrenzen geöffnet und zusammengefasst.

## 5.3 Immissionsschutz

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf eine Lärmbelästigung. Im Änderungsgeltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung

von einem eingeschränkten Industriegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Durch die Änderung der baulichen Nutzung ist das hohe Maß an Umweltbelastungen, wie Lärm, Staub, Geruch etc., eines Industriegebietes nicht mehr zulässig. Stattdessen ist eine Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Die negativen Einflüsse auf die Umwelt werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung verringert.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe8 und des eingeschränkten Industriegebietes GIe3 werden die potentiellen Immissionswerte mit dem Entfall der Planstraße gemindert. Mit dem Entfall der Planstraße wird dem zusätzlichen Aufkommen von Verkehrslärm entgegengewirkt.

Die Abstandsliste dient als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen industrieller und gewerblicher Art zu schutzwürdigen Nutzungen. Durch die Änderung der Gebietsart wird keine Änderung der erforderlichen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen vorgenommen. Der Bezug auf die Abstandsleitlinie kann somit weiterhin gelten. Die festgesetzten Abstandsklassen wurden geprüft und können beibehalten werden.

## 5.4 Verkehrsflächen

Es wird keine zusätzliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßen und Gehwege sind nicht Teil der 2. Änderung des BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I". Aus diesem Grund bleiben diese Festsetzungen unberührt und werden nicht in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.

Die Planstraße D5.1 entfällt aus den bereits zuvor genannten Gründen. Die Erschließung ist durch die Otto-Hahn-Straße und die Georg-Quincke-Straße gesichert. Die entfallene Fläche für den Straßenverkehr wird der Baugebietsfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe8 sowie des eingeschränkten Industriegebietes GIe9 zugeordnet.

## 5.5 Gemeinbedarfsflächen

### 5.5.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

### 5.5.2 Flächen für Abfallbeseitigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Flächen zur Abfallbeseitigung.

### 5.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächenausweisung für Versorgungszwecke auf dem Flurstück 1531 entfällt. Die Versorgungsfläche ist nicht mehr erforderlich. Die Nutzung entspricht einem Gewerbegebiet. Die Fläche wird unter den Festsetzungen des GEe10 behandelt.

## 5.6 Festsetzungen der Grünordnung

Eine Veränderung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ist nicht erforderlich, da die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe9 und GEe10 bereits zuvor Baugebietsfläche waren und nur die Art der baulichen Nutzung geändert wurde.

Ebenso ist eine Veränderung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung nicht erforderlich, da die festgesetzte Straßenverkehrsfläche D5.1 bereits eine geplante

versiegelte Fläche dargestellt hat und erforderliche Maßnahmen zur Grünordnungsplanung bereits einbezogen wurden.

# 6 Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

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

# 7 Beteiligungen

## 7.1 Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

| | |
|---|---|
| 1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung |
| 2 | Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander |
| 3 | Sichern einer menschenwürdigen Umwelt, Schützen und Entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen, fördern von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung |
| 4 | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung |
| 5 | Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung |
| 6 | Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung |
| 7 | Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche |
| 8 | Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes |
| 9 | Berücksichtigung der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge |
| 10 | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit<br>a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,<br>b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,<br>c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,<br>d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,<br>e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,<br>f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,<br>g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,<br>h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,<br>i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, |
| 11 | Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung |
| 12 | Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft |
| 13 | Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen |

| | |
|---|---|
| 14 | Berücksichtigung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens |
| 15 | Berücksichtigung der Belange die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit |
| 16 | Berücksichtigung der Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen |
| 17 | Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung |
| 18 | Berücksichtigung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften |
| 19 | Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung |
| 20 | Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes |
| 21 | Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung |
| 22 | Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung |
| 23 | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität |
| 24 | Informationsbedarf der Öffentlichkeit |
| 25 | Privates Eigentum |

## 7.2 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

### 7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

| Lfd.-Nr. | Vorliegende Äußerungen | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend: | | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ortsbeirat Markendorf 04.12.2019 | Der Ortsbeirat Markendorf stimmt der 2. Änderung des BP-93-002 ohne Einschränkungen zu. | | | Keine Abwägung erforderlich. | Nein |

### 7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend: | | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Name Adresse Datum | | Öffentliche Belange | Private Belange | | |
| 1 | Landesamt für Umweltschutz, Abt. Techn. Umweltschutz | Belang: Wasserwirtschaft keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen<br>Name<br>Adresse<br>Datum | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend:<br>Öffentliche Belange | Private Belange | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2, Seeburger Chaussee 2, OT Groß Glienicke<br>14476 Potsdam<br>14.01.2020 | | | | | |
| 2 | Landesamt für Umweltschutz, Abt. Techn. Umweltschutz<br>2, Seeburger Chaussee 2, OT Groß Glienicke<br>14476 Potsdam<br>14.01.2020 | Belang: Immissionsschutz<br>Gegen die geplante Umwidmung und Umnutzung der Flächen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.<br><u>Hinweis:</u><br>Problematisch gestaltet sich jedoch der Verweis auf die Abstandsklassen der außer Kraft gesetzten Abstandsleitlinie, die die "Zulässigkeit" von genehmigungsbedürftigen Anlagen regelt, die in eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Aus Sicht des LfU sind die TF daher teilweise nicht belastbar. Es wird dringend empfohlen die textlichen Festsetzungen anzupassen. | | | In einem räumlich und sachlich begrenzten Änderungsgeltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Durch die Änderung der baulichen Nutzung ist das hohe Maß an Umweltbelastungen, wie Lärm, Staub, Geruch etc., eines Industriegebietes nicht mehr zulässig. Stattdessen ist eine Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Die Abstandsliste dient als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen industrieller und gewerblicher Art zu schutzwürdigen Nutzungen. Durch die Änderung der Gebietsart wird keine Änderung der erforderlichen Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen vorgenommen. Der Bezug auf die Abstandsleitlinie kann somit weiterhin gelten, die Regelung über die Abstandsklassen wird grundsätzlich beibehalten. Die negativen Einflüsse auf die Umwelt werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung verringert - Die Begründung wurde unter 5.3 Immissionsschutz ergänzt. | nein |
| 3 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>T NL Ost<br>Dresdner Str. 78A/B<br>01445 Radebeul<br>13.01.2020 | Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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. | 14 | | Straßen und Gehwege sind nicht Teil der 2. Änderung des BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I". Aus diesem Grund bleiben diese Festsetzungen unberührt und werden nicht in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen - Die Begründung wurde unter 5.4 Verkehrsflächen ergänzt. | Nein |
| 4 | Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH<br>Buschmühlenweg 171<br>15230 Frankfurt (Oder)<br>05.12.2019 | Bitten um entsprechende Anpassung des Abschnittes 2.8.:<br>Für die Ansiedlung neuer Objekte in den unbebauten südlichen Bereichen ist eine grundsätzliche Neuerschließung für Trink-, Schmutz- und Regenwasser notwendig. Eine komplexe Erschließung hat durch einen Investor zu erfolgen. Reine Hausanschlüsse werden durch die FWA realisiert. Die Kosten sind in jedem Fall durch den Antragsteller zu übernehmen. | 15 | | Die Begründung wurde unter 2.8 Technische Infrastruktur ergänzt. Es wurde keine Neuausweisung von Baugebieten vorgenommen. Die grundsätzliche Erschließung ist durch die Medienversorger gesichert. Erforderliche Ergänzungen (südliche Bereiche) für Trink-, Schmutz- und Regenwasser sind im Rahmen von Ansiedlungen mit dem Investor zu sichern. Reine Hausanschlüsse werden durch die FWA realisiert. Die Kosten sind durch den Antragsteller zu übernehmen.<br>Geändert wurde mit der vorliegenden 2.Änderung des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung in einem | nein |

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen<br>Name<br>Adresse<br>Datum | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend:<br>Öffentliche Belange | Private Belange | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Teilgebiet des Gesamtgebietes. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung bezieht sich (lediglich) auf die im Teilbereich vorzunehmenden Änderungen. Eine Festsetzung der maximalen Einleitmenge im Teilplan (2.Änderung BP) kann auf Grund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht erfolgen, hier bietet der §9 des Baugesetzbuches keine Festsetzungsgrundlage. Eine Begründungsergänzung für einen Teilbereich ohne Bezug im Änderungsbebauungsplan trägt nicht zur Rechtsklarheit bei.<br>Eine Änderung der maximalen Einleitmenge von 15 l/s*ha als Maximalwert bei freien Abflusskapazitäten verminderte Einleitmenge ist durch die verantwortlich Beteiligten (Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen bzw. FWA mbH) zu vertreten und zu begründen. | |
| 5 | Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) GmbH<br>Karl-Marx-Straße 195<br>15230 Frankfurt (Oder)<br>02.01.2020 | Gegen Ihre Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 6 | Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde<br>Oberförsterei Siehdichum<br>Hohenwalder Weg 33<br>15299 Müllrose<br>13.12.2019 | Bei einer notwendigen Waldumwandlung ist mit den erforderlichen Antragsunterlagen zum konzentrierten Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 L WaldG mit einzureichen. Bei Berücksichtigung und Einhaltung der vorgenannten Bedingungen stimmt die untere Forstbehörde der 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" zu. | 12 | | Hinweis: Waldflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" Frankfurt (Oder). Darum ist keine Berücksichtigung des vorgetragenen Belanges im Änderungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. | Nein |
| 7 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Ziegelleite 2-4<br>95448 Bayreuth<br>21.11.2020 | Die durchgeführte Trassenschutzprüfung ergab keine Beeinträchtigung einer unserer Richtfunkstrecken. Deshalb haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 8 | Ericsson Services GmbH<br>Washingtonstraße 16<br>01139 Dresden<br>09.12.2019 | Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen<br>Name<br>Adresse<br>Datum | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend:<br>Öffentliche Belange | Private Belange | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Gesundheitsamt Frankfurt (Oder)<br>17.12.2019 | Dem Planvorhaben stehen keine Belange des Gesundheitsamtes entgegen. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 10 | Handwerkskammer Frankfurt (Oder)<br>Abt. Gewerbeförderung<br>Bahnhofstraße 12<br>15230 Frankfurt (Oder)<br>06.01.2020 | Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) sieht im vorliegenden Bebauungsplan die handwerklichen Belange berücksichtigt und stimmt deshalb zu. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 11 | Deutsche Funkturm Produktion Nord<br>Buchberger Str. 4-12,<br>10365 Berlin<br>18.12.2019 | Der geplanten Änderung in der zugelassenen Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet steht unseren Interessen nicht entgegen und berührt in keiner Weise unsere Belange. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 12 | Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder), Böttnerstraße 1<br>15232 Frankfurt (Oder)<br>21.11.2019 | Wir begrüßen natürlich außerordentlich die erläuterte Planung und gehen davon aus, dass unsere Straßenbahninfrastruktur von den baulichen Maßnahmen nicht betroffen sein wird. Für den Fall, dass doch, bitte ich um Rückinfo. | | | Die Straßenverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) ist nicht von der 2. Änderung betroffen - keine Abwägung erforderlich. | Nein |
| 13 | Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Henning-von-Tresckow-Straße 2-8<br>14467 Potsdam<br>18.12.2019 | Die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch die Änderungsabsichten nicht berührt. Belange der Raumordnung stehen der Änderungsplanung nicht entgegen. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 14 | Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Lindenstraße 34<br>14467 Potsdam<br>02.12.2019 | Grünordnerische Festsetzungen sind an die Änderungen anzupassen. Darüberhinausgehende Bedenken bestehen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft nicht. | | | Hinweis: Grünordnerische Festsetzungen werden durch die Änderungen nicht berührt. Es wurden keine Änderungen vorgenommen, die eine Anpassung bzw. Überprüfung der Festsetzungen erforderlich machen. | Nein |
| 15 | IHK Ostbrandenburg Geschäftsbereich Wirtschaft, Raumordnung und Bauleitplanung | Keine Einwände | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen<br>Name<br>Adresse<br>Datum | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend:<br>Öffentliche Belange | Private Belange | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Puschkinstraße 12b<br>15236 Frankfurt (Oder)<br>06.01.2020 | | | | | |
| 16 | Landkreis Märkisch-Oderland<br>Amt Wirtschaft<br>Puschkinplatz 12<br>15306 Seelow<br>30.12.2019 | Keine Bedenken | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 17 | Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen<br>Müllroser Ch. 48<br>15236 Frankfurt (Oder)<br>18.12.2019 | Keine Äußerungen | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 18 | Landesamt für Bauen und Verkehr<br>Lindenallee 51<br>15366 Hoppegarten<br>19.12.2019 | Gegen die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 19 | Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst<br>Am Baruther Tor 20,<br>15806 Zossen<br>05.12.2019 | Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 20 | Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH<br>Karl-Marx-Straße 195<br>15230 Frankfurt (Oder)<br>28.11.2019 | Belang: Fernwärme<br>Die von der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, Bereich Fernwärme, wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 21 | BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, | Belange der Bodenverwertung- und -verwaltungs GmbH (BVVG) werden durch die Planung nicht berührt. Von weiteren Beteiligungen im Rahmen des | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen<br>Name<br>Adresse<br>Datum | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend:<br>Öffentliche Belange | Private Belange | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Landesniederlassung Brandenburg/Berlin, Schönhauser Allee 120<br>10437 Berlin<br>27.11.2019 | Aufstellungsverfahrens bitten wir abzusehen, sofern damit nicht eine erhebliche Ausweitung des Geltungsbereiches verbunden ist. | | | | |
| 22 | Handelsverband Berlin-Brandenburg Fürstenwalder Poststraße 86<br>15234 Frankfurt (Oder)<br>11.12.2019 | Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB haben wir unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Leerstandsituation von Verkaufsflächen im Stadtgebiet keine Bedenken. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 23 | Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost Müllroser Ch. 51<br>15236 Frankfurt (Oder)<br>28.11.2019 | Dem Bebauungsplan stimme ich grundsätzlich zu. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 24 | Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archiologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5<br>15806 Zossen<br>13.12.2019 | Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt! | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 25 | Stadt Frankfurt (Oder) Untere Naturschutzbehörde<br>02.01.2020 | Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" der Stadt Frankfurt (Oder) bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 26 | Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Attilastraße 61-67<br>12105 Berlin<br>18.12.2019 | Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. | | | Keine Abwägung erforderlich | Nein |
| 27 | Televonica Germany GmbH & Co. OHG | Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um | 14 | | Die Richtfunktrasse wird im Rahmen der 2. Änderung des BP-93-002 berücksichtigt - Die Begründung wurde unter 2.8 Technische | Ja |

| Lfd.- Nr. | Vorliegende Äußerungen<br>Name<br>Adresse<br>Datum | Vorgetragene Belange | Entgegen stehend:<br>Öffentliche Belange | Private Belange | Wertung/ Abwägungsvorschlag | Änderung erfolgt: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Südwestpark 35<br>90449 Nürnberg<br>23.12.2019 | Berücksichtigung und Übernahme der o. g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen bestzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. | | | Infrastruktur ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. | |

# 8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Für die Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ sind keine Maßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan wird an die aktuellen Gegebenheiten und Bedarfe angepasst. Dafür ist eine Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

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

# 9 Flächenbilanz

**Tab. 1: Flächenbilanz des Plangebietes**

| | Flächenaufgliederung | Plangebiet (m²) | Gesamtgebiet (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | **Bauland** | | |
| 1.3 | **Mischgebiet** | 0 | 54.557 |
| 1.7 | **eingeschränktes Gewerbegebiet** | 72.029 | 199.094 |
| 1.8 | **Eingeschränktes Industriegebiet** | 37.871 | 233.825 |
| 3 | **Grünflächen** | | |
| 3.1 | **öffentliche Grünflächen** | 0 | 28.489 |
| 3.2 | **Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** | 0 | 10.904 |
| 3.4 | **Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** | 0 | 21.908 |
| 4 | **öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn** | 3.731 | 89.289 |
| 5 | **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** | 0 | 870 |
| 6 | **Versorgungsflächen** | 2.345 | 20.590 |
| 7 | **Flächen für Landwirtschaft** | 0 | 36.435 |
| 8 | **Waldflächen** | 0 | 73.298 |
| | **Gesamtfläche** | **115.976** | **765.957** |

## Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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