

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**VBP22-002 „Hedwigs Einkaufs Park in
Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“
nach § 12 BauGB**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf



Ohne Grenzen. Bez granic.

Stadt Frankfurt (Oder)

Bearbeitungsstand August 2023

Plangeber:

Stadt Frankfurt (Oder)
Dezernat II Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung
Stadthaus 1
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)
stadtplanung@frankfurt-oder.de
0335 / 552 – 6115

Investor:

Immopol 2 GmbH
Diepenauer Heide 1
31603 Diepenau

IMMOPOL

Immobilien

Planverfasser:

kollektiv stadtsucht
Lucas Opitz &
Joachim Faßmann GbR
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11



Mitarbeitende:

Stadtplaner Lucas Opitz, M. Sc.
Stadtplaner Joachim Faßmann, M. Sc.,
Moritz Dix, B. Sc.
Lukas Breuning

Umweltplanung:

Günter Walczak
Fachberater für Natur- und Artenschutz
Calauer Straße 67
01983 Großräschen
guenterwalczak@vodafone.de
0357 / 53 14 06 2

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 22-002 „Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan beinhaltet:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B textliche Festsetzungen
- Begründung

Inhalt

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .	4
2.1 Abgrenzung	4
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Entwicklung des Gebietes	6
2.4 Topografie	6
2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	6
2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung	8
2.7 Verkehrserschließung	8
2.8 Technische Infrastruktur	9
2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation.....	9
2.10 Altlasten	9
3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	10
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	12
4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	17
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
5.1 Bebauung und Nutzung	18
5.2 Verkehrserschließung	18
5.3 Technische Infrastruktur	19
5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung	20
6 PLANINHALT	21
6.1 Nutzung der Baugrundstücke	21
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	25
6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen.....	25
6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen	26
6.2.1 Private Grünflächen.....	26
6.2.2 Immissionsschutz.....	26
6.2.3 Verkehrsflächen	27
6.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28

6.2.5 Garagen und überdachte Stellplätze	28
6.3 Gemeinbedarfsflächen	29
6.3.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	29
6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen	29
6.4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	30
6.5 Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen	30
6.6 Hinweise	30
7 POTENTIALANALYSE ARTENSCHUTZ	32
7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	32
7.1.1 Fledermäuse	32
7.1.2 Brutvögel.....	33
7.2 Gehölzschutz	33
8 BETEILIGUNGEN	34
8.1 Frühzeitige Beteiligung	34
8.2 Förmliche Beteiligung	35
8.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB	35
8.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	35
9 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	36
10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
11 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG	38
12 QUELLENVERZEICHNIS.....	39
13 RECHTSGRUNDLAGEN.....	39

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Einzelhandel hat auf veränderte Konsumgewohnheiten, stagnierende Kaufkraft und zunehmende Mobilität der Verbraucher mit einem Strukturwandel reagiert, der u.a. durch eine Tendenz zu großflächigen Betriebsformen und kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Standorten gekennzeichnet ist. Diese Entwicklungen stehen häufig im Gegensatz zu den planerischen Zielen der nachhaltigen Planung einer Stadt, sowie der Begrenzung des Verkehrsaufkommens ebenjener. Angesichts der Widersprüchlichkeit solcher Planungen besteht in dieser Hinsicht erheblicher Regelungsbedarf. Vorgesehen ist mit diesem Bebauungsplan, in Abwägung der differierenden Positionen, einen Interessenausgleich zu erzielen.

Der Ankermieter des Hedwigs Einkaufs Park (HEP) benötigt für eine langfristige Absicherung seiner Funktion als Grundversorgungszentrum eine Verlagerung der Verkaufsflächen (VKF) ins Erdgeschoss. Nur mit einem starken und zeitgemäß aufgestelltem Ankermieter kann eine Zugkraft für das gesamte Einkaufszentrum und den Stadtteil Neuberesinchen geschaffen werden. So wird die Attraktivität des Standortes HEP auch für andere Mitmieter erhöht, welche wiederum mit einem starken Mix als Impulsgeber für die weitere städtebauliche Entwicklung stehen können. Dahingehend ist auch ein Ausbau der Parkplatzflächen in Planung, da bislang nur ca. 290 Parkplätze mit einer Breite von meist nur 2,3 m vorhanden sind, welche ein Parkraumangebot ausschließlich für Klein- und Mittelwägen darstellen, jedoch nicht für größere PKWs.

Der Einzelhandelskomplex HEP wurde 1997 eröffnet im damals mit knapp 20.000 Einwohner (EW) bevölkerungsreichsten Stadtteil der Stadt Frankfurt (Oder). Durch einen allgemeinen Rückgang der Bevölkerung und Um-/Fortzüge der Bewohner in andere Stadtteile oder aus der Stadt, verlor das HEP einen Großteil an potenziellen Kunden. Dadurch und durch den Leerstand umgebender Gebäude verlor das Einkaufszentrum mitsamt seiner Umgebung an Aufenthaltsqualität, welche elementar für die Attraktivität des Einkaufszentrums ist.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)** der Stadt Frankfurt (Oder) formuliert hinsichtlich der Quartiersentwicklung das Ziel, das Quartier Neuberesinchen zu stärken, um dem neuen Leitbild als Stadtteil des „Wohnens am grünen Stadtrand“ zu entsprechen. Konkret soll dies die Sicherung des Grundversorgungszentrums HEP und damit einhergehend die Weiterentwicklung des Stadtviertels zu fördern.

Der Erhalt und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) soll gemäß des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** (EHK) der Stadt Frankfurt (Oder) im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Kommunen erfolgen. Ein Teil des hier vorgesehenen Plangebietes (HEP) wird im EHK der Stadt Frankfurt (Oder) als Zentraler Versorgungsbereich definiert.

Mit der Aufstellung des B-Plans werden folgende Ziele verfolgt (die im Rahmen des Verfahrens weiter konkretisiert werden):

- Erhalt zentraler Versorgungsbereich
- Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Steuerung der Baugrenzen
- Steuerung der Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet MK, Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel SO EZH)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vzb. B-Plan) Nr. 22-002 „Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Aufgrund der innerhalb des B-Plans Nr. 22-002 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von voraussichtlich ca. 24.371,82 m² ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für B-Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 wurden die Merkmale des B-Plans geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der vhb. B-Plan Nr. 22-002 „Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Umweltbelange vorgebracht. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22-002 „Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geäußert.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der vhb B-Plan Nr. 22-002 „Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Die Prüfung des Einzelfalls erfolgte durch die Stadt Frankfurt (Oder) im Zuge der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) liegt ca. 80 km östlich der Bundeshauptstadt Berlin im weiteren Metropolraum direkt am deutsch-polnischen Grenzstrom, der Oder. Unmittelbar östlich der Oder grenzt die polnische Stadt Słubice an (siehe Abb. 1).

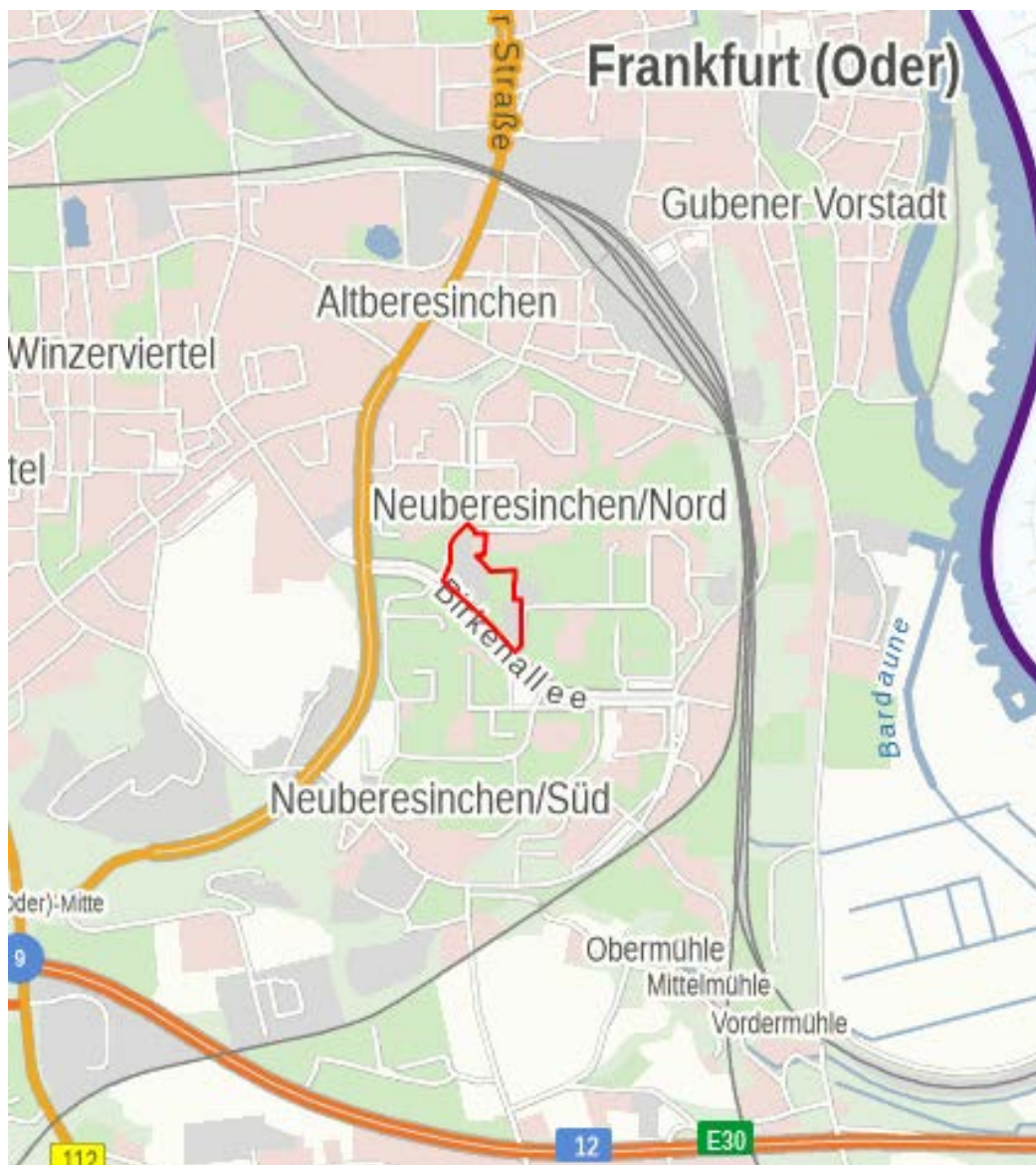


Abbildung 1 Übersichtskarte Frankfurt (Oder) mit dem Geltungsbereich, Quelle: BRANDENBURGVIEWER

Das Plangebiet liegt nördlich der A12 in der Gemarkung Frankfurt (Oder) auf der Flur 151. Laut Aufstellungsbeschluss sind die Flurstücke (FS) 42, 56, 168, 169, 170, 174, 175, 222, 223, 224, 225, 226 und tlw. 176 von der Planung betroffen. Der Geltungsbereich wurde im Entwurf um das FS 54, auf welchem sich ein Einzelhandelsbetrieb befindet, erweitert (s. Abb. 2). Die Notwendigkeit zur Erweiterung des Geltungsbereichs ergab sich aus der städtebaulichen, und funktionalen Verflechtung des HEP mit seinem direkten Umfeld. So ist es erst durch die integrierte Betrachtungsweise der beiden Standorte möglich, die verkehrstechnischen Sachzusammenhänge gesamtheitlich zu begutachten und die Auswirkungen der Planung allseitig darzustellen.

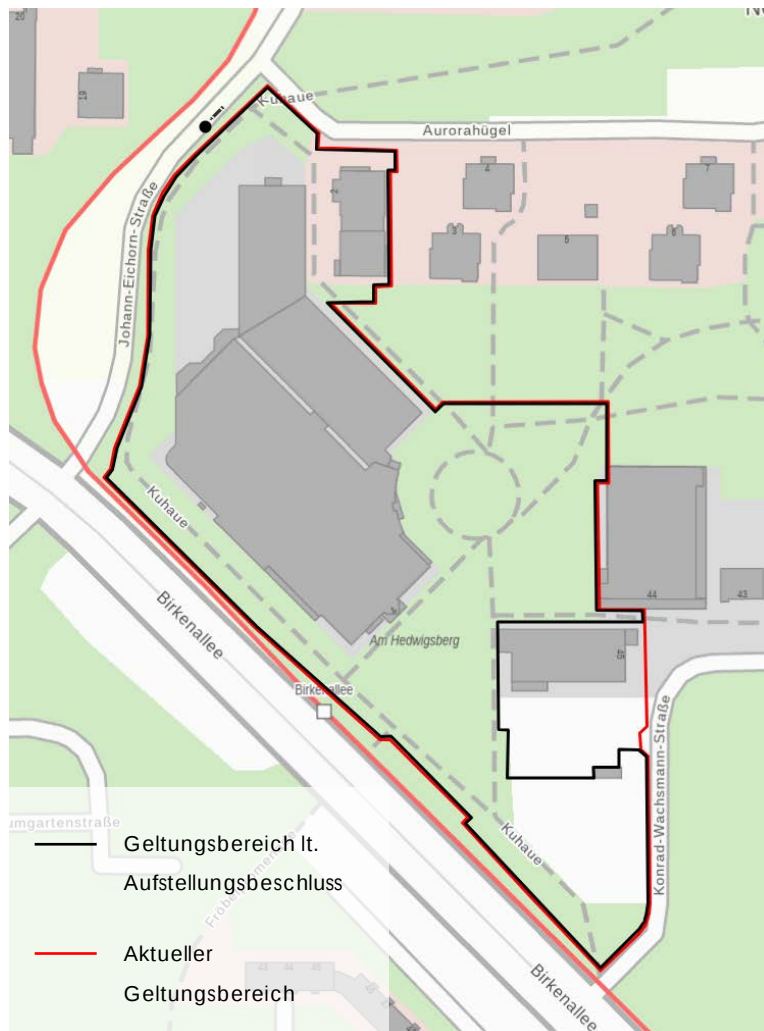


Abbildung 2 Übersichtskarte Geltungsbereich, Quelle: BRANDENBURGVIEWER

Von Nordwesten gen Süden verlaufend, bindet die Johann-Eichorn-Straße an die Birkenallee an, welche im Westen des HEPs verläuft. Parallel hierzu verläuft die

Tramstrecke, welche gemeinsam mit der Birkenallee den südlichen Teil Neuberesinchens erschließt.

Der Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück 54 ist über die Konrad-Wachsmann-Straße an den öffentlichen Verkehrsraum angebunden.

Im Osten ist das Plangebiet über den Schluchtweg-Park zu Fuß an weitere Wohnkomplexe angeschlossen. Diese sind fußläufig erreichbar.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Eigentum des Vorhabenträgers, der Erwerb weiterer städtischer Flächen wird derzeit vorbereitet.

2.3 Entwicklung des Gebietes

Das Plangebiet soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet weiterentwickelt und revitalisiert werden.

2.4 Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben. Eine Ausnahme bildet eine Böschung zwischen FS 54 und den nördlich und westlich angrenzenden Flurstücken 174 und 176. An dieser Kante besteht ein Höhenunterschied von ca. 2 m.

Auf MK1 liegen die Geländehöhen zwischen 71 m und 75 m über NN, in MK2 zwischen 69 m und 71 m über NN im Bezugssystem DHHN2016. Das Gelände fällt dementsprechend in südöstlicher Richtung bis zu 6 m ab.

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Der Großteil des Bestands im Plangebiet wird vom bestehenden Einkaufszentrum eingenommen. Im Südosten des Plangebiets grenzt ein Einzelhandel an. Im Norden des Plangebiets ist auf den FS 42 und 224 das Gebäude eines ehemaligen Babyfachmarktes vorhanden (s. Abb. 3).

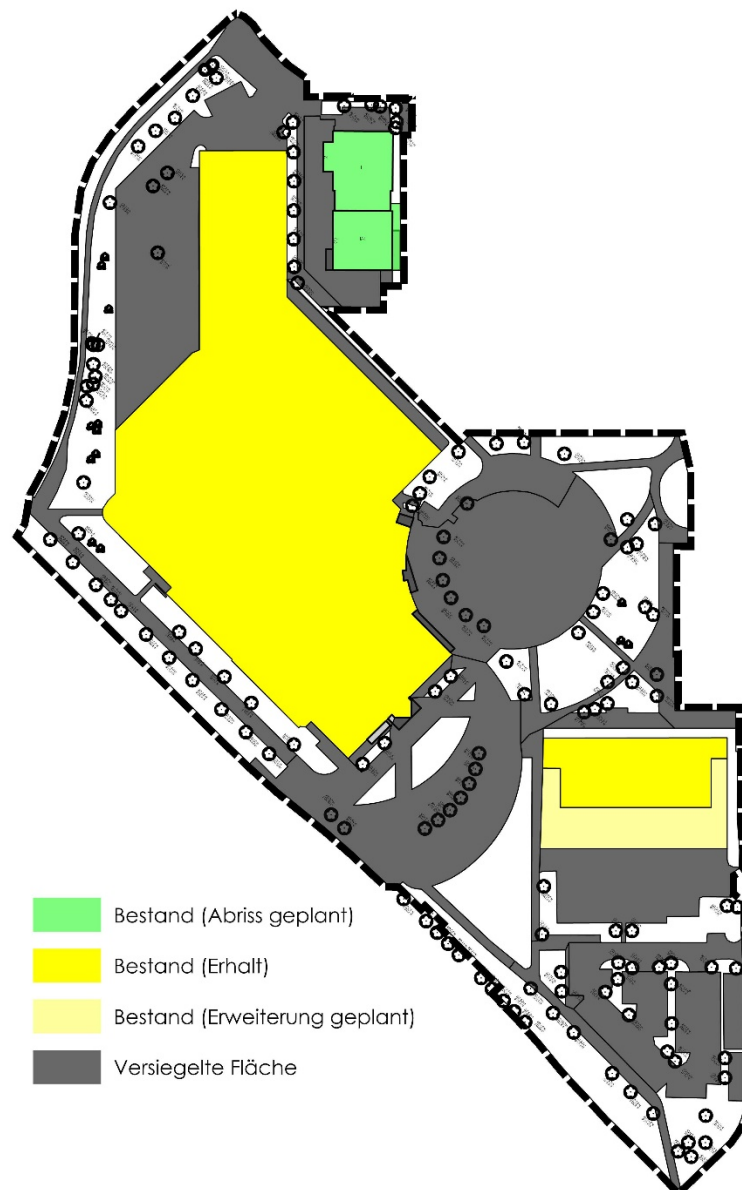


Abbildung 3 Bestandskarte mit baulichen Anlagen und versiegelter Fläche

Im Osten des HEP-Gebäudes liegt ein Stadtplatz, welcher nach der Sondernutzungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder) als Platz für den mobilen Handel ausgewiesen ist (§ 2 Abs. 3 Buchstabe b Sondernutzungssatzung Stadt FFO) und durch Handel an nicht ortsfesten Verkaufsständen genutzt werden kann.

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Der gesamte westliche Teil des Plangebiets wird vom bestehenden Einkaufszentrum eingenommen. Im Norden schließt eine Stellplatzfläche an, welche aktuell knapp 20 Parkplätze für Betriebsangehörige bietet sowie die Anlieferzone des HEPs bildet.

Im HEP stehen aktuell einzelne Ladeneinheiten leer. Bezogen auf die Grundfläche sind diese aber nicht als großer Leerstand zu werten. Ende 2018 waren 9.263 m² der potenziellen 10.585 m² Mietfläche vermietet. Die auf diesen Flächen angebotenen Einzelhandelsangebote umfassen Lebensmittel, Blumen, Bekleidung, Drogerieartikel, Spielwaren, Hausrat, Gastronomie, eine Bank sowie eine Apotheke. Des Weiteren bieten drei Ärzte sowie ein Friseur in dem Gebäudekomplex ihre Dienstleistungen an (Stand 2018).

Der Einzelhandelsbetrieb im Süden des Plangebiets auf FS 54 umfasst aktuell auf ca. 1.100 m² Bruttogrundfläche (BGF) 730m² VKF und besitzt direkt südlich angrenzend eine versiegelte Stellplatzfläche mit 61 Parkplätzen.

2.7 Verkehrserschließung

Der Standort HEP ist verkehrstechnisch mit unterschiedlichen Wegen und Verkehrsträgern erschlossen. Aktuell erfolgt die Zufahrt nördlich des Plangebiets über die Straße Aurorahügel, welche direkt angrenzend über die Johann-Eichorn-Straße in Richtung Norden die Anbindung an die Innenstadt gewährleistet. Der Aurorahügel ist eine Sackgasse, welche im weiteren Verlauf gen Osten zur Erschließung mehrerer Wohnkomplexe dient (s. Abb. 2).

Im Südwesten verläuft die Birkenallee, welche über die B112 in Richtung Norden die Anbindung in die Innenstadt, als auch in Richtung Süden den Anschluss an die A12 sichert. Hier ist eine Tram- und Bushaltestelle vorhanden, welche von den Tramlinien 1, 3, 4 und 5 sowie von den Buslinien 987 und N2 frequentiert wird.

Der Einzelhandelsbetrieb auf FS 54 verfügt aktuell über eine Ausfahrt auf die Konrad-Wachsmann-Straße, welche über eine mit einer Lichtsignalanlage (LSA) geregelte Kreuzung an die Birkenallee angeschlossen ist.

Fußläufig ist der Standort komplett umschlossen und aus allen Richtungen gut erreichbar.

2.8 Technische Infrastruktur

Es sind einzelne Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet vorhanden. Im Plangebiet sind außerdem Leitungen der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, der Stadtwerke Frankfurt (Oder) zur Wärmeversorgung sowie Kabel für die Straßenbeleuchtung verlegt.

Entlang der Straßenbahntrasse an der Birkenallee sowie der Johann-Eichorn-Straße befinden sich Kabel zum Betrieb der Straßenbahn. Diese betreffen das Plangebiet nicht.

Jegliche technische Infrastruktur ist im beigefügten koordinierten Leitungsplan dargestellt.

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Der aktuelle Versiegelungsgrad liegt bei 71,6% (s. Abb. 3). Insgesamt sind 12.557 m² durch die Bestandgebäude überbaut. 3.186 m² sind versiegelte Fläche im Plangebiet. Insgesamt ergibt sich so eine Fläche von 15.743 m².

Die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) legt fest, wie das Beseitigen von Bäumen auszugleichen ist. Die Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungsmaßnahmen sind abhängig vom Stammumfang des zu ersetzenden Baumes.

2.10 Altlasten

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine mit Altlasten belasteten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet bekannt.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

„Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wird die Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum ausgewiesen und hat somit die Funktion als Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum von überregionaler Bedeutung. Bezeichnend für ein Oberzentrum sind vielfältige Einzelhandelsangebote sowie Spezialgeschäfte, welche als Magnete für einen starken Arbeitsmarkt dienen. Diese Funktion kann der HEP mit seinen aktuellen Ausstattungsmerkmalen nicht mehr langfristig erfüllen, weswegen diese Planung als Grundlage für eine nachhaltige Sicherung des Einzelhandelsangebots notwendig wird. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde am 03.02.2022 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung festgestellt, dass „der eingereichte Planentwurf (VBP-22-002 „Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“) hinsichtlich der Ziele der Raumordnung derzeit nicht ausreichend beurteilt werden kann.“

Für die landesplanerische Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-22-002 „Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“ sind die Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich. Danach sollten grundsätzlich folgende Ziele als Grundlage für die Planung herangezogen werden:

- Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte. HEP als ZVB festgesetzt.
- Z 2.7 LEP HR: Der Schutz benachbarter Zentren muss gewahrt werden.
- Z 2.10 LEP HR: Umgang mit Bestandssituationen.
- Z 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte. HEP als ZVB festgesetzt.
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

- G 2.8 LEP HR: Angemessene Dimensionierung entsprechend des Kongruenzangebots.
- G 2.11 LEP HR: Strukturverträgliche Kaufkraftbindung der Verkaufssortimente beachten.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist aktuell als Kerngebiet (MK) mit Zweckbestimmung Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) dargestellt. Der Babyfachmarkt auf dem Gelände, welcher sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Stadtplatzes ist trotz seiner Versiegelung als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstücksgetreu, weswegen dies keine Fehldarstellung ist.

Da eine Festsetzung des HEP mit dieser Planung als Kerngebiet vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Abb. 4).

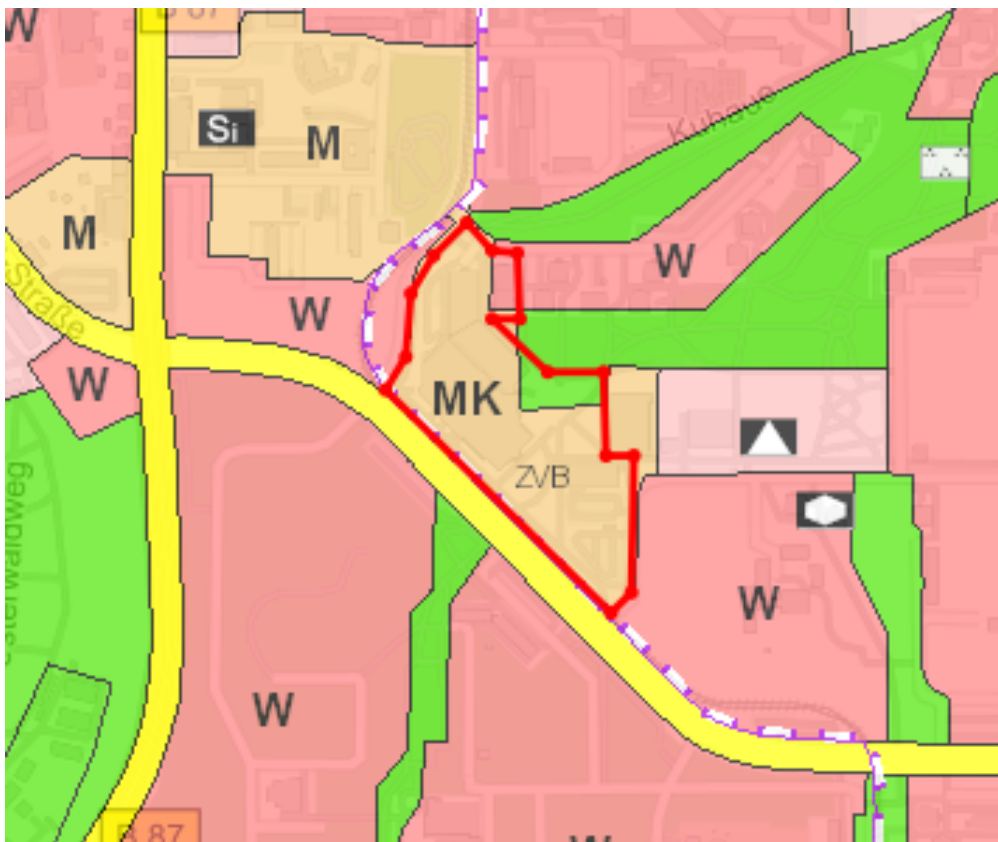


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Frankfurt (Oder)** regelt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels. Es stellt Hierarchien zwischen den einzelnen Versorgungsstandorten auf und steuert die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels der Stadt. Die Stadt hat ein A-Zentrum, welches den drei C-Zentren übergeordnet ist. Ein B-Zentrum ist nicht vorhanden. Die drei C-Zentren übernehmen mit einzelnen Ergänzungsstandorten die Grundversorgungsfunktionen in den Lagen außerhalb der Kernstadt. Speziell in Stadtgebieten mit rückläufigen Bevölkerungszahlen sichert die angestrebte Konzentration auf Versorgungszentren den Erhalt einer möglichst wohnungsnahen und somit für weite Teile der Bevölkerung auch fußläufig erreichbaren Grundversorgung. In diesem Sinne bilden C-Zentren einen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Stadtteil und entsprechen ebenfalls schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB).

Das HEP ist dem EHK nach ein C-Zentrum, welches als Grundversorgungszentrum ein städtebaulich integriertes Zentrum mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion bildet.

Die „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“ definiert im Rahmen des EHK die verschiedenen vorhandenen Sortimente, welche in der Stadt aufzufinden sind. Es wird unterschieden zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereichs prägend und daher für eine starke und intakte Zentrumsfunktion bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind gemäß EHK der Stadt Frankfurt (Oder) grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen können. Besondere Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind zudem eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine

hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität sowie eine gute Handlichkeit.

Als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu erwähnen. Sie zeichnet eine hohe Nachfrage in allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen aus. Sie werden öfter und regelmäßiger benötigt, weswegen eine primäre Ansiedelung in zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an anderen Standorten mit einem deutlichen Wohngebietsbezug empfehlenswert ist.

Es gibt auch einige Ausnahmen, auf welche innerhalb des EHK vertiefter eingegangen wird. Diese werden als nicht-zentrenrelevante Sortimente bezeichnet. Diese sollten nicht oder nur im geringen Umfang in der Innenstadt oder in zentralen Versorgungsbereichen in Innenstadtnähe vertreten sein, da sie wenig bis gar keine Synergieeffekte für das innerstädtische Angebotsspektrum bewirken.

Der bestehende Ankermieter des HEPs ist ein Edeka-Verbrauchermarkt, welcher laut dem EHK vorrangig Autokunden bedient, die unter anderem im Rahmen des einmaligen wöchentlichen Großeinkaufs den Markt besuchen.

Der Stadtteil Neuberesinchen ist seit den 2000er Jahren durch den Wegzug vieler Einwohner geprägt. Dem damit einhergehenden Leerstand wurde durch einen umfassenden Rückbau von Wohneinheiten entgegengewirkt. Laut des **Stadtumbaukonzeptes** (STUK) ist Neuberesinchen ein zukünftiger Standort für Einfamilienhäuser (EFH) und Doppelhaushälften (DHH). Das STUK benennt die zum Zeitpunkt der Fortschreibung mittelfristig unklare Perspektive des HEPs als Risiko. Eine langfristige Sicherung des Grundversorgungszentrums ist daher elementar für die Stadtumbaustrategie (siehe Abb. 5).

Der **Einzelhandelsbebauungsplan BP-EH-003** regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im südlichen Teil der Stadt Frankfurt (Oder). Der Bebauungsplan legt jedoch nur für den Hedwigs Einkaufspark einen zentralen Versorgungsbereich fest. Der Einzelhandelsstandort im Osten des Plangebiets ist nicht Geltungsbereich des BP-EH-003 enthalten. Hier erfolgt die Festsetzung des HEP als zentraler Versorgungsbereich und C-Zentrum in der Einzelhandelshierarchie der Stadt

Frankfurt (Oder). Die Festsetzungen aus diesem einfachen Bebauungsplan gelten aktuell für den Bereich des HEP, da kein anderer rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22-002 rechtskräftig ist, gilt der Einzelhandelsbebauungsplan **BP-EH-003** nicht mehr für den Geltungsbereich des VBP.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel widerspricht nicht den zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereichen, da er das Angebot des HEP als Discounter vervollständigt und nicht mit dem Supermarkt im Einkaufspark konkurriert.

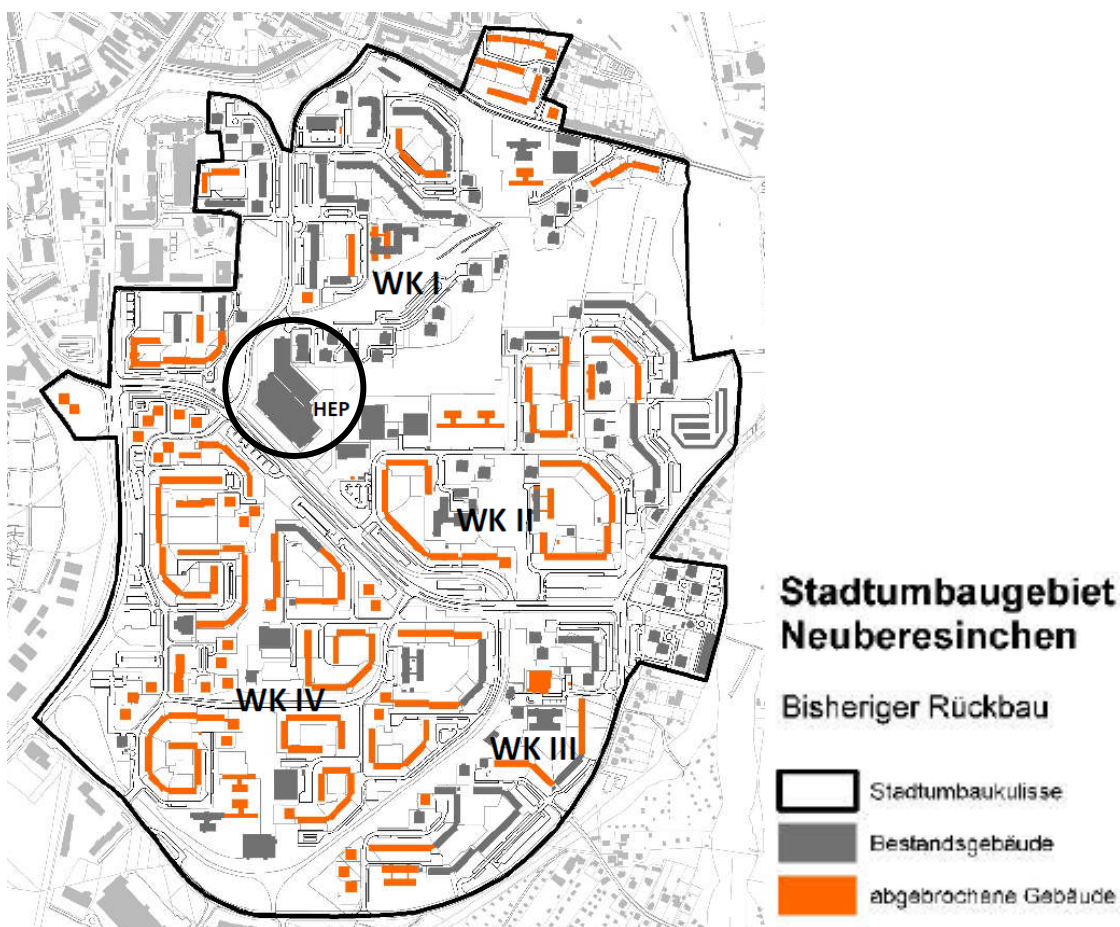


Abbildung 5 Stadtumbaugebiet Neuberesinchen, Quelle: Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder)

Das **integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Frankfurt (Oder)** (INSEK) nennt für Neuberesinchen das Leitbild „Wohnen am grünen Stadtrand“. Um diesem Leitbild zu entsprechen, muss Neuberesinchen eine hohe Anziehungskraft durch ein breites Angebot an Wohnungen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und Naherholung ausüben. Darüber hinaus wird eine leistungsfähige digitale Infrastruktur benötigt. Das

HEP bietet primär eine Einzelhandelsfunktion, ist jedoch auch als zentraler Treffpunkt für die Bevölkerung Neuberesinchen anzusehen und nimmt somit auch eine Funktion in der sozialen Stadt wahr.

Mit dem angrenzenden Schluchtwegpark sowie der grünen und naturnahen Umnutzung des ehemaligen WK IV als Park, kann hier also eine hohe Anziehungskraft ausgeübt werden.

Das **integrierte Teilräumliche Konzept Neuberesinchen** (ITK Neuberesinchen) aus dem Jahr 2007 beschreibt das HEP als Stadtteilzentrum und Begegnungsort. Von hoher Relevanz ist das HEP auch hinsichtlich der Einzelhandelsangebote und der Synergien, die es damals mit dem Lebensmitteldiscounter Plus ausgeübt hat.

Mit der Fortschreibung des ITK im Jahr 2020 wurde an dieser Bedeutung nicht viel geändert. Das HEP fungiert immer noch als Stadtteilzentrum mit einem Einzelhandelsangebot mit hoher Bedeutung über den Stadtteil Neuberesinchen hinaus und als großes Ziel für Neuberesinchen wird die Sicherung des HEP genannt.

Die **Baumschutzverordnung** (BaumSchVOFF) der Stadt Frankfurt (Oder) regelt die zu treffenden Maßnahmen, welche zu ergreifen sind, sollte ein geschützter Baum im Rahmen von Baumaßnahmen beseitigt werden müssen. Wie Ausgleich geschaffen werden muss, ist durch § 6 und § 7 BaumSchVOFF geregelt. Welche Bäume hiervon betroffen sind, und welche Ausgleichsmaßnahmen gegebenenfalls getroffen werden muss, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ersichtlich und wird mit den zuständigen Behörden abgesprochen.

§ 5 der **Stellplatzsatzung** (StplS) der Stadt Frankfurt (Oder) sieht bei einer Nutzungsveränderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vor, dass die Stellplatzsatzung, welche nach Anlage 1 für ein Planvorhaben im Einzelhandelsbereich 1 Pkw-Stellplatz pro 20 m² Bruttogrundfläche (BGF) vorgibt, nicht zur Anwendung kommt. Es muss nur die Anzahl an Stellplätzen hergestellt werden, welche notwendig ist, um die infolge der Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen zu können.

Die **Sondernutzungssatzung** der Stadt Frankfurt (Oder) sieht auf dem Stadtplatz beim HEP aktuell eine Sondernutzung als Ort des mobilen Handels vor. Erlaubt ist die Aufstellung von nicht ortsfesten Verkaufsständen und -einrichtungen, als auch die Nutzung als Ort für Wochenmärkte.

Angrenzend an den Geltungsbereich wird derzeit ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Durch den **Bebauungsplan BP-22-001 „Wohnungsbaustandort Jungclaussenviertel“** soll eine Aufwertung des Stadtteils Neuberesinchens erzielt und eine Neuansiedelung potenzieller Nutzer des HEPs erzielt werden.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Planverfahrens ist eine nachhaltige Sicherung des Grundversorgungszentrums. Diese erfolgt nicht durch eine Ausweitung der Verkaufsflächen, sondern primär durch die Verlegung der Verkaufsflächen des Ankermieters EDEKA in das Erdgeschoss und sekundär durch eine Umgestaltung und Erweiterung des Parkplatzangebots für ein komfortableres Einkaufserlebnis. Damit einhergehend soll eine Neuaufteilung und -gestaltung der Verkaufsflächen erfolgen, um eine Konzentration aller nötigen Nutzungen zu ermöglichen. Aufgrund des aktuell herrschenden Leerstands besteht ein großes Potenzial für Neueinmietungen und damit für die Reaktivierung des HEP.

Um ein besseres Parkleitsystem zu etablieren und den Suchverkehr zu minimieren, ist eine weitere Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr, zusätzlich zu der bereits vorhandenen über den Aurorahügel, vorgesehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde ein Konzept erarbeitet, welches eine neue Erschließungsstraße über die Konrad-Wachsmann-Straße entlang des benachbarten Einzelhandelsbetriebs nutzt.

Für den neu geplanten Parkplatz auf den Flurstücken 42, 222, 224, 225 und 226 wird je eine Ein- sowie eine Ausfahrt des Kundenparkplatzes auf FS 221 erfolgen.

Die gestiegene Anzahl an Parkplätzen liegt in der bisherigen Breite der Parkplätze begründet. Diese waren bisher nur 2,3 m breit. Um Parkkonflikte und -unfälle im Vor herein zu vermeiden, wurden die Parkplätze neu arrangiert und auf 2,75 m verbreitet. Außerdem für den EDEKA eine Mindestanzahl an Parkplätzen aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Nutzung

Die Gebäudekubatur des HEP bleibt unverändert bestehen. Im Bestand wird der Haupteingang von der südlichen Seite auf die östliche Seite verlegt und hierbei neugestaltet. Gleichzeitig erfolgt eine Attraktivitätssteigerung des Außenbereichs und der Fassade durch eine farbliche Umgestaltung und einzelne Maßnahmen für eine energetische Sanierung des Bestands.

Auch der Parkplatz im Norden des Plangebiets wird beibehalten und um Stellplätze auf den FS 42, 222, 224, 225 und 226 erweitert. Hierbei werden die vorhandenen Stellplätze umgestaltet, sodass sie eine Breite von 2,75 m aufweisen, um aktuellen Entwicklungen und Bedürfnissen der Mobilität zu entsprechen.

Die vorhandenen Parkplätze im Parkhaus werden beibehalten und neu angeordnet, sodass auch sie eine Breite von 2,75 m aufweisen.

Für den Einzelhandelsbetrieb auf FS 54 ergibt sich eine leicht veränderte Bebauung durch eine Ausweitung des Baufeldes, eine veränderte Nutzung ist nicht vorgesehen.

5.2 Verkehrserschließung

Die sich ändernde Erschließung des HEP erfordert einen größeren Planungsbedarf. Um eine gute Anbindung an den öffentlichen Straßenraum zu schaffen und den Suchverkehr der Kunden zu minimieren, wird eine zweite Erschließungsstraße umgesetzt. Im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung wurde ein Erschließungskonzept erstellt, welches die Anbindung des HEP anstatt, wie zunächst geplant, über eine Anbindung an die Birkenallee durch eine neue Stichstraße direkt vor dem HEP-Gebäude, nun über eine neue Erschließungsstraße entlang des Einzelhandelsbetriebs auf FS 54 an der Konrad-Wachsmann-Straße vorsieht. Diese schließt von Süden an das Parkhaus an, um eine zweiseitige Erschließung zu sichern. Bei diesem Konzept entstehen entlang der Straße zwei Parkplatzflächen mit insgesamt ca. 142 Pkw-Stellplätzen. Im Norden entstehen auf den FS 42, 222, 224, 225 und 226 Stellplatzflächen

für ca. 50 PKWs. Des Weiteren werden ca. 28 Stellplätze im Nordwesten des HEPs entstehen, es verbleiben ca. 176 Stellplätze im Parkhaus.

Im gesamten Plangebiet ergibt sich so eine Summe von ca. 396 Stellplätze.

Beibehalten wird die Zufahrt von Norden, vom Aurorahügel aus, als Zufahrt für das Parkhaus.

Die vorhandenen Verkehrsstrukturen für Fußgänger und Radfahrer bleiben größtenteils erhalten und werden in die neu gestalteten Flächen integriert, um die Wegeführung zu verbessern.

5.3 Technische Infrastruktur

Im Anhang befindet sich ein koordinierter Leitungsplan, welcher jegliche technische Infrastruktur im Plangebiet darstellt und auf Kompatibilität mit dem aktuellen Bebauungskonzept prüft. Anhand dieses Plans können dann genauere Aussagen über die eventuell anfallenden Umbaumaßnahmen getroffen werden. Dies erfolgt in enger Absprache mit den zuständigen Trägern.

Die Darstellung aller im Gebiet vorhandenen Medien erfolgt ausschließlich im beigelegten koordinierten Leitungsplan, da eine Darstellung im Rahmen der Begründung nicht ausreichend lesbar gestaltet werden kann und die daraus gewonnenen Informationen dementsprechend höchstens irreführend sein könnten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme diesbezüglich aufgefordert, deren Belange durch die Planung berührt sein könnten. Allgemein wurde der Hinweis gegeben, die betreffenden Behörden im weiteren Verlauf des Planverfahrens und später bei der Umsetzung zu beteiligen und rechtzeitig zu kommunizieren, ob eventuelle Leitungsverlegungen in Auftrag zu geben sind.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Die Grünflächen entlang der Birkenallee und der Johann-Eichorn-Straße bleiben erhalten. Es ist beabsichtigt, die umliegenden Grünflächen des Stadtplatzes im Rahmen der Parkplatznutzung größtenteils umzunutzen bzw. zu überbauen.

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze orientiert sich an den Forderungen des Ankermieters Edeka, welcher aufgrund der zu erwartenden Kraftfahrzeuge einen Stellplatzbedarf von knapp 300 ebenerdigen Parkplätzen zur Sicherung seiner Nutzung am Standort errechnet hat. Auf Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) wurde anhand der geplanten Nutzungen und deren Größen mit einem Neubau in gleichem Umfang verglichen, wie viele Stellplätze zulässig bzw. notwendig wären. Dabei konnte herausgestellt werden, dass die laut Satzung bereitzustellenden Parkplätze das notwendige und gewünschte Maß überschreiten, sodass unter Berücksichtigung der bestehenden Platzverhältnisse und der gewünschten Anzahl an Parkplätzen durch den Ankermieter, sich auf die unter 5.2 genannten Parkplätze geeinigt werden konnte.

Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt, um § 1a Abs. 2 BauGB („*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;*“) gerecht zu werden und gleichzeitig den allgemein formulierten und zukünftigen Zielen der Nachhaltigkeit zu entsprechen.

Die aktuell versiegelten ehemaligen Stellplatzflächen auf FS 56 werden südlich der neu geplanten Erschließungsstraße entsiegelt, um eine Begrünung ermöglichen zu können.

Aufgrund von vorzunehmenden Entsiegelungsmaßnahmen in großem und kleinem Maßstab und der Modernisierung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt eine Aufwertung der Fläche erfolgt, welche eine erhöhte Aufenthaltsqualität bringen wird, und somit den Grundsätzen der Stadt Frankfurt (Oder) hinsichtlich der Entwicklung von Neuberesinchen mit dem Leitziel „Wohnen am grünen Stadtrand“ entspricht.

6 Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

Es sind folgende Flächennutzungen im Baugebiet vorgesehen.

- HEP (MK)
- Einzelhandel (SO EZH)
- private Verkehrsflächen
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Private Grünflächen (inklusive Spielplatz im Eingangsbereich)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 7 und 11 BauNVO wird ein Kerngebiet (MK) sowie ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

Kerngebiete dienen nach § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Sonstige Sondergebiete sind als solche festzusetzen, wenn sich ihre Nutzungen wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Als Sonstiges Sondergebiet kommen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO unter anderem Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht.

6.1.1.1 MK (HEP)

Allgemein zulässig sind nach § 7 Abs. 1 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Räume für freie Berufe und ähnliche Gewerbetreibende

Im Gebiet zulässig ist u.a. eine großflächige Einzelhandelsnutzung in Form eines Verbrauchermarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m². Weiter zulässig sind Fachmärkte, welche zusätzlich zum Verbrauchermarkt ein spezialisiertes

tief und breit gestaffeltes zielgruppen- oder bedarfsorientiertes Sortiment primär im Non-Food-Bereich anbieten.

Nach § 13 BauNVO sind Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig. Entsprechende Berufe (wie z. B. Ärzte, Physiotherapeuten, Steuerberater, und dergleichen) dienen in unterschiedlichem Maß auch der Versorgung der Bevölkerung und sollen sich demnach im Gebiet auch niederlassen können. Da das Plangebiet nicht zu einer Art „Gewerbegebiet für Freiberufler“ werden soll, sind allerdings nur Räume (keine Gebäude) für entsprechende Berufsgruppen zugelassen. Im Rahmen der für das MK-Gebiet definierten Zweckbestimmung können also einzelne Büros bzw. Praxen, z. B. für Humanmediziner, für Tierärzte, für Physiotherapeuten, für Masseur, für Krankengymnasten, für Fußpfleger, für Heilpraktiker und dergleichen im Gebiet untergebracht werden. Sie können auf Grund der Zweckbestimmung das Baugebiet nicht dominieren.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans
- Gebäude für freie Berufe und ähnlicher Gewerbetreibender

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zugelassenen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht aufgenommen und sind dementsprechend nicht zulässig.

Diese Festsetzungen sind deshalb zu treffen, um den Gebietscharakter nicht zu verändern. Für die Fläche des Plangebiets sagt das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt aus, dass „im Bestand ausreichende, aber nicht ausgeschöpfte

Flächenpotenziale“ vorherrschen. Um eine Ausschöpfung ebenjener Potenziale gewährleisten zu können, bedarf es dieser gesammelten Festsetzungen für Ausnahmen der Zulässigkeit.

Innerhalb des HEP sind im Allgemeinen folgende zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig (gemäß „Frankfurter Sortimentsliste“):

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen
- Apotheken

Zentrenrelevante Sortimente:

- Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Fahrräder und -zubehör

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente:

- Sportartikel
- Tiernahrung/Zooartikel

Eine Obergrenze für die jeweiligen Verkaufsflächen einzelner Sortimente ist aktuell nicht festzusetzen. Sollten bereits konkrete Vorhaben bekannt sein, können Verkaufsflächenfestsetzungen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Im Teil A des Bebauungsplans sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten. Ein Verorten der Position der Parkplätze ist von großer Bedeutung, da die Parkplätze in ihrer geplanten Position den verkehrsplanerischen Vorstellungen des Vorhabens entsprechen müssen. Dieses Verorten ist im VEP vorgenommen worden.

6.1.1.2 SO Einzelhandel

FS 54 wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die Planung sieht einen Einzelhandelsbetrieb bis zu 1.200 m² VKF vor, welche durch seine Bestimmung als Lebensmitteldiscounter vorrangig dem Lebensmittel- und Getränkesortiment angehören wird.

Im Sondergebiet ist folgende Art von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig:

- Lebensmittel-Discounter mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche

Mit der Beschränkung auf diese Verkaufsfläche und dieses Sortiment wird auf eine verträgliche Nutzung mit dem HEP in seiner Funktion als C-Zentrum und anderen vereinzelt Ergänzungsstandorten nach EHK der Stadt Frankfurt (Oder) hingezielt.

Im Gebiet außerdem zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Festsetzungen sind deshalb zwingend, da so die Hierarchie laut EHK und Einzelhandelsbebauungsplan BP-EH-003 gewahrt werden kann. Die C-Zentren (u.a. das HEP) sind dem A-Zentrum (Innenstadt) unterstellt und werden durch einzelne Ergänzungsstandorte unterstützt. Durch die Beschränkung des Sortiments und der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters kann so eine Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung der Stadt Frankfurt (Oder) ausgeschlossen werden.

Im Teil A des Bebauungsplans sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten. Ein Verorten der Position der Parkplätze ist von großer Bedeutung, da die Parkplätze in ihrer geplanten Position den verkehrsplanerischen Vorstellungen des Vorhabens entsprechen müssen. Dieses Verorten ist im VEP vorgenommen worden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) wird unter anderem durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl von 1,0 wird in dem Kerngebiet (MK) durch den Wert 0,9 ersetzt. Für das SO EZH wird die zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Das Abweichen vom Orientierungswert im MK dient der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf im MK auf 2 und im SO EZH auf 1 begrenzt. Dies leitet sich aus der Ausgangssituation und zur Steuerung des Erscheinungsbildes ab.

Die Firsthöhe im MK wird auf 15m und im SO EZH auf 9 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für das MK wird der Höhenbezugspunkt (HB) 75,0 m und für das SO EZH der HB 71,0 m über NN im Bezugssystem DHHN2016 zu Grunde gelegt.

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die vorhandenen baulichen Anlagen keiner Bauweise nach rechtlichen Rahmenbedingungen zugeordnet werden können. Eine offene Bauweise setzt voraus, dass die Länge der Gebäude maximal 50 m betragen darf, welches beide Gebäude übertreffen. Bei der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne Abstand zueinander errichtet. Da beide geplanten Gebäude einzeln stehen und keine Umbaumaßnahmen oder eine Erweiterung geplant sind, trifft keine der beiden Bauweisen zu und es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

6.2.1 Private Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen bleiben größtenteils bestehen und werden als private Grünflächen festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet die Grünfläche um den aktuellen Stadtplatz herum. Durch die Umnutzung dieser Fläche zu einem Parkplatz wird eine Umgestaltung durchgeführt. Die historische Wegeverbindung der Kuhaue nördlich des Plangebiets sowie zwischen der Fröbelpromenade und dem Schluchtwegpark wird erhalten.

6.2.2 Immissionsschutz

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung ergab, dass bei den aktuellen Planungen tagsüber eine leichte Mehrbelastung von bis zu 2dB der umgebenden Wohnnutzungen zu erwarten ist.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen, um die Lärmbelastung gering zu halten.

Für den Netto-Markt:

- Errichtung einer 3,5 m hohen und etwa 17 m langen Lärmschutzwand an der Ostseite der Laderampe; Lärmschutzwand ist an der Seite zur Ladezone hin (Westseite) absorbierend auszuführen
- keine Warenanlieferung im Nachtzeitraum
- Beibehaltung des Lieferumfangs im Tagzeitraum gemäß Betriebsbeschreibung
 - a. 3 x Lkw zw. 6 u. 7 o. 20 u. 22 Uhr mit insges. 150 Roll-containern
 - b. 12 x Lkw zw. 7 u. 20 Uhr mit insges. 200 Rollcontainern und 90 Paletten
 - c. 5 x Transporter zw. 7 u. 20 Uhr mit insges. 25 Roll-containern
- Einsatz von lärmarmen Kunststoff- oder Metalleinkaufswagen

Für das HEP:

- Errichtung einer 3,5 m hohen und etwa 40,5 m langen Lärmschutzwand westlich des Parkplatzes PP2 zur Abschirmung der Geräusche aus dem unteren Parkdeck (Kompensation der Abschirmwirkung des zukünftig nicht mehr

existierenden Babymarkts); Lärmschutzwand ist an der Seite zum Parkplatz PP2 (Ostseite) absorbierend auszuführen

- Einsatz von lärmarmen Kunststoff-Einkaufswagen
- Einhausung der EKW-Boxen
- Ebene 2 des Parkhauses wird ab 19:30 Uhr gesperrt, so dass innerhalb der Ruhezeit dort keine Verkehre mehr stattfinden
- maximal 3 Lkw-Anlieferung der EDEKA innerhalb der Ruhezeiten
- keine Lkw-Anlieferung innerhalb des Nachtzeitraums
- maximal 2 Transporter-Anlieferungen pro volle Stunde in der Nacht mit insges. maximal 10 Rollcontainern an dem westlichen Bereich der Laderampe

Die aktuell vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung im Gebiet werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

Aufgrund eines erhöhten anlagenbedingten Verkehrs auf der Konrad-Wachsmann-Straße ist eine weitere organisatorische Maßnahme aktuell in Abstimmung. Diese umfasst eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Konrad-Wachsmann-Straße. Bei Umsetzung dieser Maßnahme können an allen Immissionsorten des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-22-001 eingehalten werden.

6.2.3 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen einerseits die Flächen für den fließenden, andererseits die Flächen für den ruhenden Verkehr.

Der Geltungsbereich wird von vier Straßen nahezu komplett umschlossen. Im Osten gen Südosten verlaufend befindet sich die Konrad-Wachsmann-Straße, von Südosten gen Osten verlaufend die Birkenallee. Im Osten und Norden schließen die Johann-Eichorn-Straße und der Aurorahügel an das Plangebiet an.

Die bereits bestehende Verkehrsfläche im Norden mit Zufahrt vom Aurorahügel bildet die Zufahrt zu ca. 79 ebenerdigen Stellplätzen sowie ca. 176 Stellplätzen im Parkhaus.

Bei einer Durchfahrtsstraße von der Konrad-Wachsmann-Straße durch das Parkhaus hin zum Aurorahügel werden entlang der Straße vorläufig 2 Parkplatzflächen mit bis zu

142 Pkw-Stellplätzen entstehen, welche durch die des Parkhauses und des nördlichen Parkplatzes ergänzt werden.

Die Fläche der Erschließungsstraße im Geltungsbereich wird als private Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6 m festgesetzt.

6.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es werden für die Hauptversorgungsleitungen der FWA mbH Leitungsrechte im Geltungsbereich festgesetzt. Diese umfassen einen beidseitig 2 m breiten Schutzstreifen an den jeweiligen Leitungsanlagen und sind in Teil A des Bebauungsplans kenntlich gemacht worden.

Es wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher die technische Infrastruktur betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau im Zusammenhang mit der aktuellen Planung darstellt. Sollten, je nach Planungsverlauf, Umbaumaßnahmen nötig werden, werden diese mit allen Beteiligten abgesprochen und bei Bedarf Leitungsrechte festgelegt. Ersichtlich sind diese Leitungen im beigefügten koordinierten Leitungsplan.

Um die unter 6.2.3 genannten Wegeverbindungen rechtlich abzusichern, wurde ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

6.2.5 Garagen und überdachte Stellplätze

Im MK und SO EZH sind Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen unzulässig.

6.3 Gemeinbedarfsflächen

6.3.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend den Aussagen einer Baugrunduntersuchung ist grundsätzlich eine Versickerung auf den neu zu gestaltenden und zu befestigenden Flächen möglich.

Folgende Hinweise sind hier zu geben:

- Zufahrtsstraße von der Konrad-Wachsmann-Straße bis zur Zuwegung alter Haupteingang - Muldenversickerung neben der Straße
- Bereich neuer Haupteingang mit den westlich liegenden Stellplatzflächen (großer Parkplatz) - Rigolenversickerung unter den Stellplatzflächen
- Bereich alter Haupteingang mit den dortigen Stellplatzflächen - Rigolenversickerung unter den Stellplatzflächen
- Stellplatzflächen am Aurorahügel (Parkplatz Babymarkt) - Rigolenversickerung unter den Stellplatzflächen
- Die detaillierte Einordnung der Rigolenversickerungskörper mit ggf. vorzuschaltenden Behandlungsanlagen erfolgt zur Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen und neuen Leitungen sowie Baumpflanzungen
- Die Bestandsflächen, Parkdecks und das Gebäude werden wie bisher in das Netz der FWA mbH abgeleitet.

Die aktuell vorgeschlagenen Maßnahmen zur Entwässerung im Gebiet werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

6.4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird ein Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine genaue Verortung ist in Teil A des Bebauungsplanes in der

Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Insgesamt werden ca. 56 Bäume gefällt und ca. 85 neue Bäume gepflanzt.

Dabei ist die jeweils rechtskräftige Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Frankfurt (Oder) (Baumschutzverordnung) zu berücksichtigen (siehe Kapitel 7.6).

Hinweis von der Telekom Deutschland GmbH:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

6.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Bebauungsplan werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen zum Ausgleich der zu fällenden Bäume und zum anderen zur Aufwertung des Stadtbildes sowie zur Erhaltung einer menschenwürdigen Umwelt. Außerdem sorgt die Bepflanzung zur allgemeinen Abkühlung des Gebiets bei.

6.5 Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen

Kampfmittel:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6.6 Hinweise

Denkmalschutz:

Derzeit befindet sich im Plangebiet kein eingetragenes Bodendenkmal. Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z. B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Artenschutz:

- Bei Neupflanzungen und -gestaltungen der Grünflächen ist auf entsprechendes Pflanzmaterial zu achten, welches durch Blühintensität Insektenmagnete darstellt und somit für regionale Fledermäuse das Nahrungspotential bereichert, sowie Nahrungspotential und Niststätten für Vögel bieten.
- Um baubedingte Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna zu vermeiden, sind bauvorbereitende und Baumaßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen, wie Beseitigungen von Gehölzen und Unterholz, außerhalb der festgesetzten Brutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen (Brutzeitenregelung).
- Bei Eingriffen während der Vegetationszeit (Brutzeit) sind die bewachsenen Eingriffsflächen, ebenso die zu entnehmenden Bäume, vor dem Eingriff auf Brutvorkommen von einer fachkundigen Person zu prüfen. Bei Brutfeststellungen sind Beseitigungen des Unterholzes/der Bäume erst nach Beendigung der nachgewiesenen Brut(en) vorzunehmen.
- Bei Baumersatzpflanzungen sind Starkbäume heimischer Herkunft mit einer Pflanzqualität von 3xv; 20-22 StU zu wählen.

Hinweise von der Stadt Frankfurt (Oder):

Widmungen derzeit öffentlicher Bereiche entfallen mit Satzung des VBP.

7 Potentialanalyse Artenschutz

Die Potentialanalyse prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen.

Bei einer örtlichen Begehung wurden die Bestände im Plangebiet auf mögliche Rückzugsorte für Fledermäuse und Brutvögel untersucht. Es wurde eine relevante Höhlenbildung in einem Baum festgestellt, welche als geeignet erscheint, Fledermäusen ein potenzielles Quartier zu bieten.

Im Plangebiet wurden mehrere Stand-Vogelarten nachgewiesen. Zugvögelarten sind nicht zu erwarten, jedoch werden hier vorsorglich für potenziell einige Arten Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Nach Auswertung der Befunde im Gebiet wurden Maßnahmen gemäß § 45 BNatSchG erarbeitet, um einen artenschutzrechtlichen Konflikt im Gebiet zu vermeiden

Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag abgesichert und sind aufgrund fehlender städtebaulicher Begründung sowie fehlenden Bodenbezuges nicht möglich im Bebauungsplan festzusetzen. Sie wurden deshalb in die Hinweise aufgenommen.

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Fledermäuse

- Die auf dem Lieferparkplatz nördlich des Gebäudekomplexes stehende Robinie mit Längsriss (Spalt) ist unmittelbar vor der Fällung von einer fachkundigen Person auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.
- Bei Neupflanzungen und -gestaltungen der Grünflächen sollte auf entsprechendes Pflanzmaterial geachtet werden, welches durch Blühintensität Insektenmagnete darstellen und somit für regionale Fledermäuse das Nahrungspotenzial bereichern.

7.1.2 Brutvögel

- Um baubedingte Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna zu vermeiden, sollten die bauvorbereitenden und eigentlichen Baumaßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen, wie Beseitigungen von Gehölzen und Unterholz, außerhalb der festgesetzten Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden (Brutzeitenregelung).
- Bei Eingriffen während der Vegetationszeit (Brutzeit) sind die bewachsenen Eingriffsflächen, ebenso wie die zu entnehmenden Bäume, vor dem Eingriff auf Brutvorkommen von einer fachkundigen Person zu überprüfen. Bei Brutfeststellungen sind Beseitigungen des Unterholzes/der Bäume erst nach Beendigung der nachgewiesenen Brut(en) vorzunehmen.
- Bei Neupflanzungen und -gestaltungen von Grünflächen sollte auf entsprechendes Pflanzmaterial geachtet werden, welches für Vögel Nahrungspotenzial und Niststätten gleichermaßen bietet.
- Bei Baumersatzpflanzungen sollten möglichst Starkbäume heimischer Herkunft mit einer Pflanzqualität von 3xv; 16-18 cm (bis max. 18-20 cm) StU zum Einsatz kommen.

7.2 Gehölzschutz

Gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) sind über 90% des aktuellen Bestandsgehölzes im Vorhabengebiet als schützenswert zu deklarieren. Somit ist für alle Bäume mit einem Stammumfang >60 cm, welche im Zuge der Baumaßnahmen entnommen werden sollen, eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (siehe Rechtliche Grundlagen zum Gehölzschutz § 6 BaumSchVOFF).

Es wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher den Baumbestand auf Kompatibilität mit dem aktuellen Bebauungskonzept geprüft hat. Anhand dieses Plans konnten genauere Aussagen über die zu erhaltenden Bäume und die zu fällenden Bäume getroffen werden. Insgesamt werden ca. 56 Bäume gefällt und ca. 85 neue Bäume gepflanzt. Welche Bäume dies betrifft, ist in Teil A des Bebauungsplans in der Planzeichnung sowie im VEP ersichtlich.

Alle erforderlichen Maßnahmen erfolgen in enger Absprache mit den zuständigen Behörden.

8 Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich bei den angegebenen Stellen über die Planung zu informieren und Stellungnahmen zur Niederschrift zu bringen. Der Beteiligungszeitraum lief vom 22.12.2021 bis einschließlich zu 26.01.2022. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB wurde auch eine frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 04.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 durchgeführt. Es wurden 28 Stellungnahmen abgegeben.

Es kam vereinzelt die Frage auf, wie viele Parkplätze neu geschaffen werden müssen. Als Grund für die Frage wurden mögliche Umweltauswirkungen, sowie der damit einhergehende hohe Flächenverbrauch genannt. Ob die geplante Anzahl an Parkplätzen benötigt wird, wird nicht vom Bebauungsplan geklärt. Die Planung beruht jedoch auf der Stellplatzsatzung (StpIS) der Stadt Frankfurt (Oder). § 5 der StpIS der Stadt Frankfurt (Oder) sieht bei einer Nutzungsveränderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vor, dass die Stellplatzsatzung, welche nach Anlage 1 Spalte 3 für ein Planvorhaben im Einzelhandelsbereich 1 Pkw-Stellplatz pro 20 m² Bruttogrundfläche (BGF) vorgibt, nicht zur Anwendung kommt. Es muss nur die Anzahl an Stellplätzen hergestellt werden, welche notwendig ist, um die infolge der Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen zu können.

Die mit den Parkplätzen einhergehende Versiegelung stellte ein weiteres Problem dar, welches in mehreren Stellungnahmen aufkam. Wasserwirtschaftliche Aspekte wurden hier als Problem genannt. Ein Entwässerungskonzept wurde infolgedessen in Auftrag gegeben, um den möglichen Rahmen einer Versiegelung und damit einhergehenden

Folgen für den Wasserhaushalt zu prüfen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet sogar verringert.

Einige weitere Stellungnahmen bezogen sich auch auf die mögliche Anbindung des HEPs an die Birkenallee und verwiesen auf die existierende Tramhaltestelle, welche eventuell verlegt werden müsste, würde diese verkehrstechnische Anbindung realisiert werden. Des Weiteren müsste eine LSA eingerichtet werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Verlegung der Tramhaltestelle, sowie die Planung einer LSA wurden vom Vorhabensträger geprüft. Die Alternative ist ein Anschluss über die östliche angrenzende Konrad-Wachsmann-Straße, welche über eine bereits bestehende LSA an die Birkenallee angeschlossen ist. Durch die Entscheidung für diese Variante konnten alle Belange, welche sich mit dem Anschluss an die Birkenallee beschäftigt haben, abgewogen werden.

Außerdem wurde auf die seit 2021 bestehende Sondernutzungssatzung verwiesen, welche den aktuellen Stadtplatz östlich des HEPs als Platz für den mobilen Handel ausgewiesen hat. Im Rahmen der geplanten Umgestaltung/Umnutzung dieses Platzes wird der Platz auch als Solches erhalten bleiben.

Die Belange des Lärmschutzes, welche in einigen Stellungnahmen aufgegriffen wurden, wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht.

8.2 Förmliche Beteiligung

8.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

8.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Eine Potentialanalyse Artenschutz liegt vor. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in Kapitel 7 eingearbeitet.

Weitere Gutachten, die zur Abgrenzung der rechtlichen Rahmenbedingungen nötig sind, sind unter anderem eine schalltechnische Untersuchung, welche die zu erwartenden Lärmemissionen misst sowie ein Erschließungskonzept, welches die unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten untersucht und die Stellplatzanlagen betrachtet hat.

Mithilfe das Erschließungskonzepts konnte eine koordinierte Leitungsplanung angefertigt werden, die sich mit der gegebenenfalls nötigen Verlegung von technischer Infrastruktur oder der Umpflanzung von Bäumen beschäftigt.

Als letzte Maßnahme ist noch ein Entwässerungskonzept zu nennen, dass die wasserwirtschaftlichen Aspekte innerhalb des Geltungsbereichs untersucht.

Der Stadtplatz ist aktuell noch als laufende Förderkulisse bei der Stadt Frankfurt (Oder) vermerkt. Die Inanspruchnahme wird durch eine Entschädigungszahlung des Vorhabenträgers an die Stadt ausgeglichen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Frankfurt (Oder) wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschlossen.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch eine Revitalisierung des HEP erfolgt auch eine Aufwertung des Stadtteils Neuberesinchen. Es ist zu erwarten, dass der Einkaufspark seine Nutzung als zentraler Versorgungsbereich wieder besser erfüllen kann und damit auch zu einem zentralen Versammlungsort für die Bewohner ebenjenes Stadtteils werden kann. Dies wird auch durch eine Weiternutzung des Stadtplatzes als Platz für den mobilen Handel gemäß Sondernutzungssatzung ermöglicht.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan BP-22-001 „Wohnungsbaustandort Jungclaussenviertel“ wird eine Aufwertung des Stadtteils Neuberesinchens erzielt, welche der Grundstein für weitere Entwicklungen in der Zukunft darstellen kann. Zur Ergänzung zum Angebotsspektrum des HEP, bietet der Einzelhandel auf FS 54 ein weiteres Einzelhandelsangebot für die Bewohner in direkter Umgebung.

Die Neugestaltung wird die Attraktivität des Standortes steigern, da die neu geplanten baulichen Anlagen den höchsten aktuellen Standards entsprechen werden. Durch ein demzufolge angenehmeres Einkaufserlebnis wird hierbei auch der soziale Aspekt gefördert durch ein Zusammenkommen in einem schönen und zentral gelegenen Umfeld.

Durch Entsiegelungsmaßnahmen, Neupflanzungen im Plangebiet und lärmschutzrechtliche Anpassungen wird der Aspekt der Umweltverträglichkeit für alle Schutzgüter beachtet.

11 Flächenbilanz und Kostenschätzung

	Fläche in m ²	Fläche in ha
MK	22.290,1	2,22
Baugrenze HEP	11.178,0	1,12
Parkplatz 1	3.009,5	0,30
Parkplatz 2	2.699,8	0,27
Parkplatz 3	3.887,0	0,39
Parkplatz 4	905,8	0,09
Spielfplatz	232,4	0,02
SO EZH	5.388,4	0,53
Baugrenze EZH	2.047,0	0,20
Parkplatz 5	1.769,7	0,18
private Verkehrsfläche (insg.)	1.423,4	0,14
öffentliche Verkehrsfläche (insg.)	266,1	0,02
Private Grünfläche (insg.)	10.202,3	1,02
Gesamt	39.568,0	3,96

Für die Stadt entstehen keine Investitionskosten.

12 Quellenverzeichnis

- Potenzialanalyse Artenschutz
- Erschließungskonzept
- Entwässerungskonzept
- Schalltechnische Untersuchung
- Koordinierter Leitungsplan
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Frankfurt (Oder)
- Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder)
- Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder)
- Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder)
- Sondernutzungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder)

13 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz** – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundeswaldgesetz** (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18])
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])
- **Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG)** vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])
- **Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr.06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr.15])

- **Brandenburgisches Straßengesetz** (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 15] S. 358) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 37] S.3)
- **Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg** (ÖPNV- Gesetz - ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl. I/95, [Nr. 20], S.252) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 21])
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16])
- **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 mit Rechtskraft 01.02.2008 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)
- **Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)** vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 27.11.2020, bekannt gemacht am 16.12.2020
- **Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder)** (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)
- **Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder)** (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012
- **Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt** (Gestaltungssatzung) vom 16.10.2001
- **Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt** (Werbesatzung) vom 26.11.2012
- **Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen** (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997 zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 13.12.2001, bekannt gemacht am 19.12.2001.