

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Oktober 2021

Entwurf

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.3 Denkmalschutz

- II. Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Planverfahren
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
 - 3.1.1 bauliche Nutzung
 - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
 - 3.1.3 Emissionen
 - 3.1.4 Umweltbelange
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
 - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 4. Flächenbilanz
 - 5. Durchführung

- IV. Rechts- und Planungsgrundlagen

Planteil: Bebauungsplan

Anlagen: (1) Umweltbericht
(Einschl. Artenschutzfachbeitrag)
(2) Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow –
09/2020 (Stadt und Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH,
Leipzig)
(3) Wasserrechtliche Erlaubnis für Die Einleitung und Versickerung von
nicht und wenig bis normal verschmutztem Niederschlagswasser von



Dachflächen, voll befestigten Flächen und teilweise befestigten Flächen,
Landkreis Oder Spree, 09.01.1996, Aktenzeichen: 3 67 2 05 046/96



Begründung zum Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“

(Gemarkung: Beeskow

Flur: 2

Flurstück: 274/1, 310, 319, 323, 325, 328, 329, 330, 332, 334, 354, 356, 358, 376, 377, 378, 379, 421, 422, 427, 479, 534, 535, 564, 565 tlw., 566)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“).

Für einen Teilbereich des BP H8 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“). Dieser stammt aus dem Jahr 1995 (rechtskräftig seit dem 13.06.1995). Im Laufe der letzten 2,5 Jahrzehnte war es notwendig, aufgrund der fortschreitenden Entwicklung im Handel mehrere Ausnahmen zu den Festsetzungen des VBP zuzulassen. Dieser Handlungsrahmen ist nunmehr ausgeschöpft.

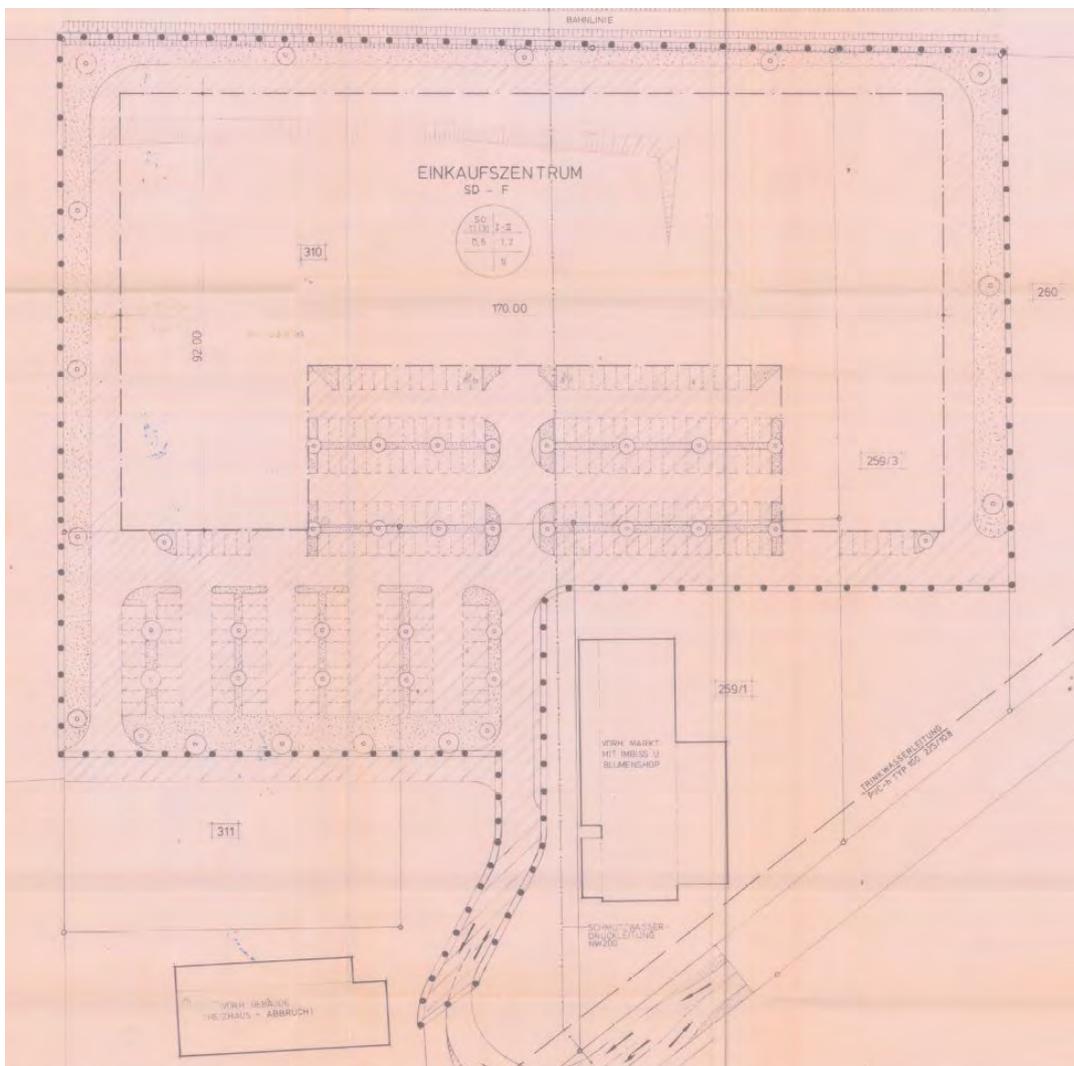


Bild – Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan H1; ersichtlich ist, daß lediglich das hufeisenförmige Hauptgebäude einschl. Stellplätze und Zufahrt von der Fürstenwalder Straße aus zum Plangebiet gehören.



TEIL A - PLANZEICHNUNG

1.0 Abgrenzung

 Geltungsbereich nach
9 (7) BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung

11 (3) BauNVO

SO sonstige Sondergebiete

3.0 Maß der baulichen Nutzung

9 (1) 1 BauGB, 16, 11 BauNVO

1, 11 Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschöffflächenzahl (GFZ)

8,50 Höhe der baulichen Anlagen (u. OFG) in m

4.0 Bauweise (9 (1) 2, BauGB, 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (22 (1) u. (3) BauNVO)

5.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(9 (1) 2, BauGB, 23 BauNVO)

— — — — —

6.0 Verkehrs- und Parkflächen

(9 (1) 11, BauGB)



$\frac{1}{2}$ = Fahrräder

7.0 Grünflächen

(9 (1) 15, 20, 25, BauGB)



Flächen zum anpflanzen von
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



bestehende Bäume



neu anzupflanzende Bäume

8.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

SD Satteldach 25 - 40°

F Flachdach



TEIL B - TEXT

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 259/1, 259/3 und 259/4 in der Flur 2, Fürstenwalder Straße, mit einer Fläche von ca. 28.500 qm.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Das auf Basis des Vorhaben - und Erschließungsplanes auszuweisende Sonstige Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Dabei sollen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung folgende Einzelhandelsflächen zulässig sein :

großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 6.500 qm Verkaufsfläche

- a) Lebensmittel SB - Markt mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche zzgl. Bäck- und Fleischshop
- b) Fachmärkte/ Geschäfte für nichtinnenstadtrelevante Sortimente mit maximal 4.400 qm Verkaufsfläche.
 - davon für Möbel bis 1.500 qm
 - Restposten bis 450 qm
 - Bau - und Heimwerkerbedarf bis 1.500 qm
 - Fußbodenbeläge und Heimtextilien von maximal 2.000 qm.
- c) Blumenshop mit ca. 100 qm
- d) Getränkemarkt sowie Fachgeschäfte für Freizeit-, Camping-, Sportartikel und gegebenenfalls weitere nichtinnenstadtrelevante Sortimente, max. 500 qm
- e) Schank - und Speisewirtschaft
- f) Praxen und Dienstleistungsbetriebe
- g) sonstige nicht störende Gewerbe - und Handwerksbetriebe
- h) ausnahmsweise sollen zulässig sein :
Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonal

3.0 Bauweise - Bauart

Das Einkaufszentrum soll als eingeschossiger Baukörper, evtl. teilweise als zweigeschossiger Baukörper, errichtet werden.

Dachformen : Satteldach und Flachdach

Fassade : Verblendmauerwerk und Putz

4.0 Verkehrs - und Parkflächen

Die Verkehrsflächen (Straßen) werden asphaltiert, Parkplätze aus Öko - Pflaster, Zugänge aus Verbundpflaster erstellt.

5.0 Ver - und Entsorgung

Alle Ver - und Entsorgungsleitungen (Elektro-, Wasser - und Schmutzwasserkanal) liegen am bzw. im Grundstück. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern.



6.D Grünflächen (Bäume und Sträucher)

Die nicht für Bebauung, verkehrliche Belange bzw. Erschließungsanlagen benötigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dienen dem ökologischen Ausgleich gemäß Grünordnungsplan. Es gelten folgende Festsetzungen:

- a) Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind in Übereinstimmung mit der vorläufigen Gehölzliste des Landes Brandenburg auszuführen (möglichst firstüberschreitende Laubbäume und Gehölze). Abweichungen sind auf Flächen mit überwiegend Zierfunktion im zentralen Funktionsbereich des Objektes und einen Anteil von maximal 20% zu begrenzen. Der entlang der Grundstücksränder unter Einbindung vorhandener Gehölzstrukturen anzulegende Pflanzstreifen ist ausschließlich mit heimischen Arten zu realisieren.
- b) Der Versiegelungsgrad im Bereich der Stellplätze ist durch die Verwendung von Pflaster aus wasserdurchlässigen Steinen, Rosenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zu reduzieren.
- c) Zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Fortsetzung des Grünstreifens auf dem Grundstück des Einkaufszentrums auf dem benachbarten Gelände der Solana Beeskow e.G. mit ausschließlich einheimischen Arten ein bahnstreckenbegleitender Gehölzsaum anzulegen.
- d) Hinsichtlich des Oberflächenwassers ist eine möglichst hohe Rückhaltung bzw. Versickerung am Standort anzustreben, um den Eingriff in das Grundwasserdargebot zu minimieren.
- e) Der Kulturboden in den Bereichen der baulich genutzten Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow“ (complan Kommunalberatung, Potsdam, 2. Februar 2011) und dessen Fortschreibungen, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Einzelhandel“ H7 (rechtskräftig seit dem 11.11.2014 und geltend u.a. für die dem BP H8 gegenüberliegende Straßenseite der Fürstenwalder Straße) soll für das Plangebiet des BP H8 in Weiterentwicklung des VBP H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ eine städtebauliche Ordnung bis zur Fürstenwalder Straße hergestellt werden. Gleichzeitig sollen über den BP H8 die im FNP der Stadt Beeskow bereits vorbereiteten Flächen nördlich des bestehenden EKZ (und nördlich der Elektrofreileitung, westlich des Kreisverkehrs) für den Einzelhandel entwickelt werden. Durch den BP H8 werden Flächen des BP H7 überplant – Bereich ehemals Aldi jetzt Gröschke Getränkehandel, Bereich Tankstelle.

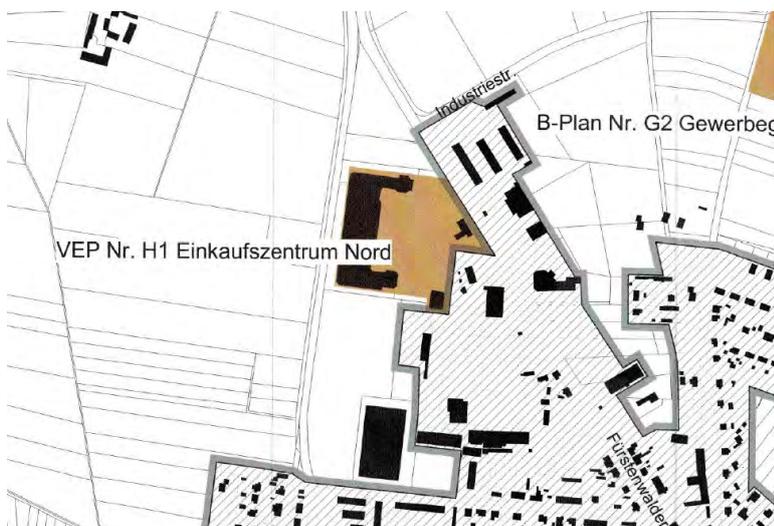


Bild – Ausschnitt BP H7 für den Bereich des Plangebietes BP H8 und Umgebung



Zusätzlich zu den Grundlagen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow“ sind die aktuellen Tendenzen des Einzelhandels zu beachten. Diese sind schnelllebig. So muß der BP H8 die Möglichkeit schaffen, möglichst für das Zentrum von Beeskow missliebige Entwicklungen auszuschließen, jedoch gleichzeitig Handlungsspielräume im Bereich des BP H8 offen halten. Ziel ist, daß möglichst wenig Kaufkraft aus Beeskow abfließt.

Die Stadt Beeskow hat somit aufgrund der anstehenden Situation –
 eine weitere Entwicklung des „Einkaufszentrums Beeskow Nord“ über den VBP H1 und den dazu bereits bestehenden Ausnahmen ist nicht mehr möglich,
 Aktuelle Anforderungen an Handelseinrichtungen (Verkaufsflächen, Erlebniswert, Entwicklungstendenzen),
 Notwendigkeit der Durchsetzung von Regelungen zur Durchsetzung zur Stärkung des Zentrums bei gleichzeitiger Entwicklungsmöglichkeit des EKZ Nord,
 Qualifizierung der Städteingangssituation,
 weitere Verhinderung des Abfließens von Kaufkraft in Konkurrenzstandorte,
 Sicherung des Standortes Beeskow als Handelsstandort im Zusammenhang mit der Funktion als Mittelzentrum -
 beschlossen, den BP H8 zu entwickeln.

Der Planbereich des BP H8 ist der wesentlichste „nicht-integrierte“ Handelsbereich der Stadt Beeskow. Von höherer Bedeutung für den Handel in der Stadt Beeskow ist nur der Zentrumsbereich.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. H8 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2018 gefaßt worden.

Die Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes H8 beträgt ca. 5,88 ha. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.

Da die Ziele der Stadt Beeskow für den BP H8 nicht 100%ig mit dem rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow übereinstimmen, ist es notwendig parallel zum BP-Verfahren eine Änderung des FNP vorzunehmen (70. FNP-Änderung – Änderung Mischbaufläche in Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche, Änderung von Grünfläche in Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche).

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP H8 liegt an der Fürstenwalder Straße im Städteingangsbereich aus Richtung Fürstenwalde und gehört zum Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Der Bereich ist durch weite gewerbliche Gebiete und Handelsflächen geprägt, jedoch auch durch eine Reihe von Wohnquartieren (Eigenheimbau und Mietwohnungsbau – zwischen Bahnlinie und Bereich nördlich „Kurzer Weg“; zwischen Bahnlinie und „Am Spanplattenwerk“; an der „Radinkendorfer Straße“, vorwiegend östlich davon - Ackerweg, Tränkeweg, Waldweg, Wiesenweg). Nordöstlich des BP H8 befindet sich in ca. 300m Entfernung der Ortsteil Neuendorf.



Im Planbereich des BP H8 befanden sich im südlichen Bereich vor 1990 landwirtschaftliche Anlagen.

Die Entwicklung zum Handelsstandort begann nach 1990 mit der Planung zum VEP H1 und der nachfolgenden Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen. Neben den dominierenden Handelseinrichtungen sind auch gewerbliche Einrichtungen (Werkstätten, Niederlassung EWE, Tankstelle) im Plangebietsbereich entstanden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen verfügt das Plangebiet über eine erhebliche Anzahl von Flächen für den ruhenden Verkehr.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst, und dessen Einbindung in den gewerblich geprägten Norden der Stadt Beeskow. Westlich und nördlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an, östlich weitere Handelsflächen und Gewerbebetriebe, südlich Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen/ gewerblichen Nutzung. Jenseits der letztgenannten Nutzung schließen sich bis zur Bahnlinie Wohnareale an.

Das EKZ ist die erste Siedlungsfläche gemeinsam mit der gegenüberliegenden Handelsfläche, die die Stadteingangssituation aus Richtung Fürstenwalde prägt. Der Kreisverkehr vor diesem Bereich ist die verkehrliche Zäsur vor Beginn der Siedlungsfläche. Dessen Ausbau ist bislang noch unvollständig (der westliche Arm des Kreisverkehrs ist vorbereitet, jedoch fehlt noch der Anschluß an die Siedlung).

Das Plangebiet des BP H8 gehört zum durch gewerbliche Areale und Handelseinrichtungen dominierten nördlichen Siedlungsteil von Beeskow, nördlich der Bahnlinie.

Im Plangebiet dominiert der aus dem VEP 01 hervorgegangene Gebäudekomplex des Einkaufszentrums mit einer Grundfläche von ca. 10.000 qm und die zugeordneten Flächen für den ruhenden Verkehr. Alle anderen bestehenden Einrichtungen sind wesentlich kleiner.

Die Gebäudestruktur ist als die großflächiger Handels- und Gewerbeeinrichtungen erkennbar. I.d.R. wird bei der Bebauung ein Vollgeschoß nicht überschritten. Die Grundflächen der Gebäude sind dem jeweiligen Nutzungszweck angepaßt (von ca. 10.000 qm bis ca. 20 qm). Entsprechend der vorherrschenden Handelsnutzung sind großflächige Areale für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Die Höhen im Plangebiet des BP H8 liegen in der Regel bei 47 bis 48 m ü. NHN, in Einzelbereichen bei 46,2 m bzw. 48,8 m (im Bereich des Kreisverkehrs) ü. NHN. Die Bezugshöhe des ca. 100 m entfernten Hochwasserschutzbereichs (zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“) beträgt 42,35 m ü. NN.

Die nächstgelegene überregional bedeutsame Straße ist die Fürstenwalder Straße (Gemeinestraße) östlich des Plangebietes (direkt anliegend und direkt zur B87 führend).





Bild – Luftbild Plangebiet BP H8 und Umgebung (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze BP H8)

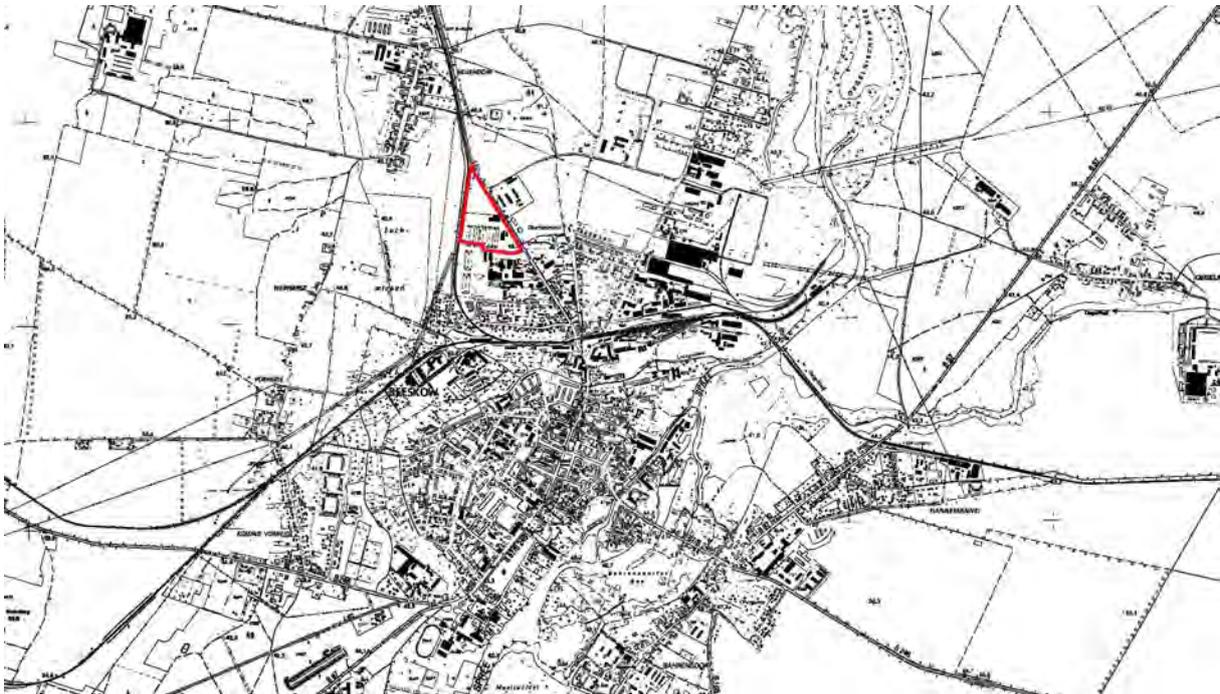


Bild – Übersichtsplan Kernstadt Beeskow, Plangebiet BP H8 (rote Markierung)



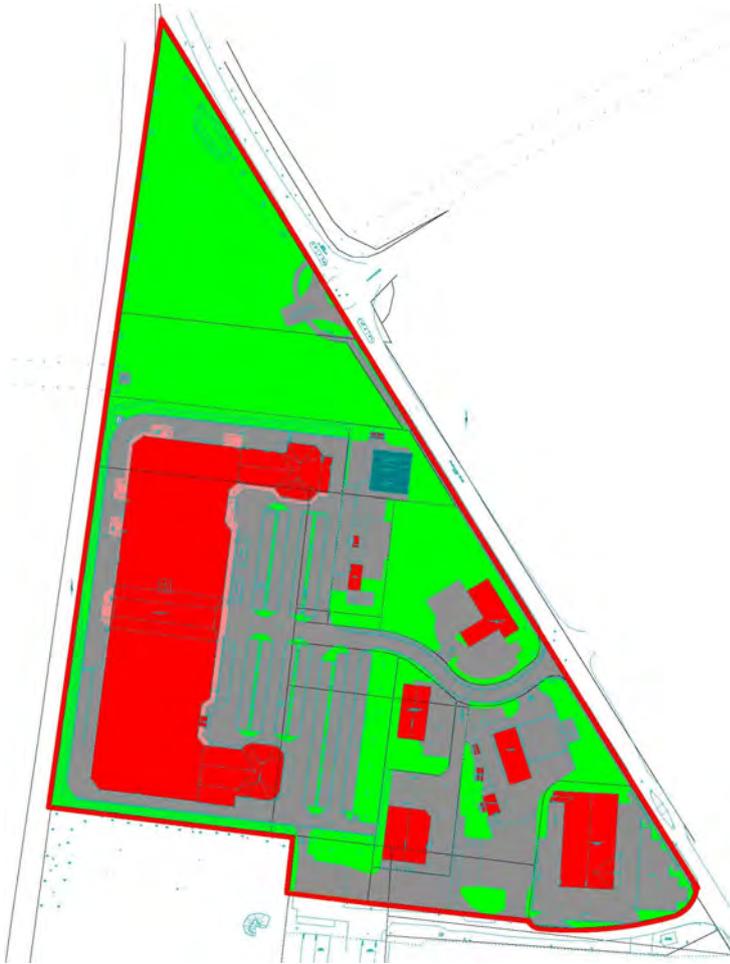


Bild – Plangebiet BP H8 Bestand (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze) – vorhandene Vermessung; rot = Gebäudebestand, hellrot = überdachte versiegelte Flächen, dunkelblau = Gewächshäuser, grau = versiegelte Flächen, grün = unversiegelte Flächen

Fotos Bestand August 2018



Stadteingangsbereich ab Kreisverkehr bis Beginn der Bebauung EKZ





4. Ausfahrt Kreisverkehr



Bereich „EKZ“



Bereich „EKZ-Hauptgebäude“





Bereich „EKZ-Hauptgebäude“



Imbißlinie EKZ



... und dahinterliegende Gewächshäuser



Bereich Getränkemarkt (alt), Werkstatt und Verkauf Gartengeräte (Rasentraktoren u.ä.)





Bereich Tankstelle, bestehende Einfahrt in den Komplex „EKZ“



Bereich ehemals Aldi (Südosten des BP-Gebietes), jetzt Getränkehandel Gröschke



Bereich EWE an der Fürstenwalder Straße





Nördlicher Bereich BP-Gebiet



Die das Plangebiet querende 110kV-Leitung mit dem prägenden Stahlgittermast im nordwestlichen Plangebietsbereich

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 400 m in der Achse von Süd nach Nord und in der Breite von max. etwa 290 m (West zu Ost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 58.827 qm

Im Bestand vorhanden sind:

Gebäudeflächen	12.841 qm
Versiegelte überdachte Flächen	960 qm
Gewächshäuser	346 qm
Versiegelte Flächen	22.610 qm
<u>Unversiegelte Flächen</u>	<u>22.070 qm</u>
Summe	58.827 qm

Die Flächen, soweit bebaut, sind durch Handelseinrichtungen geprägt. Ergänzend sind vorhanden 1 Tankstelle, Imbißeinrichtungen, Werkstätten, eine EWE-Niederlassung.

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP H8 liegt am nördlichen Siedlungsrand von Beeskow (Kernstadt) südöstlich des Ortsteils Neuendorf an der Fürstenwalder Straße und bildet mit der gegenüberliegenden Bebauung den Stadteingang aus Richtung Fürstenwalde. Das BP-Gebiet gehört zum Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Der Be-



reich ist durch weite gewerbliche Gebiete geprägt, jedoch auch durch eine Reihe von Wohnquartieren (Eigenheimbau und Mietwohnungsbau – zwischen Bahnlinie und Bereich nördlich „Kurzer Weg“; zwischen Bahnlinie und „Am Spanplattenwerk“; an der „Radinkendorfer Straße“, vorwiegend östlich davon - Ackerweg, Tränkeweg, Waldweg, Wiesenweg).



Bild – Lage BP H8 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Fürstenwalder Straße. Diese flankiert das BP-Gebiet auf einer Länge von ca. 485 m. Von der Fürstenwalder Straße aus erfolgt keine direkte Erschließung einzelner Einrichtungen/ Grundstücke. Für die innere Erschließung des BP-Gebietes sind von der Fürstenwalder Straße abgehend Richtung Westen 2 Erschließungstrassen angelegt – ca. mittig zum bestehenden Gebäudekomplex befindet sich die Haupterschließung des BP-Gebietes (von hier aus werden alle bestehenden Einrichtungen, mit Ausnahme des ehemaligen Aldi-Marktes (jetzt Getränke Gröschke) erschlossen); am südlichen Ende des Plangebietes und außerhalb der Plangebietsgrenze gelegen zur Erschließung des ehemaligen Aldi-Marktes (jetzt Getränke Gröschke) und zur rückwärtigen Erschließung (Belieferung) des ehemaligen Getränkemarktes. Die ebenfalls in das Plangebiet führende westliche Anbindung des Kreisverkehrs ist bislang noch funktionslos.

Darüber hinaus sind für innere Erschließungen für Grundstücke/ Nutzungen, die nicht direkt Anlieger an einer Verkehrsfläche sind, Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern vorhanden.

Der Anschluß der Fürstenwalder Straße an die Ortsumfahrung (B 87) befindet sich nördlich des BP H8 in ca. 1,5 km Entfernung. Zwischen dem BP H8 und der Auffahrt auf die B87 befinden sich direkt anliegend keine Siedlungsbereiche.

Ein Anschluß an eine Autobahn ist in der Nähe nicht gegeben.



Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 650 m (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 750 m). Ein Gleisanschluß ist für das Plangebiet nicht gegeben. Die ehemals benachbarte Bahnlinie Fürstenwalde-Beeskow ist nicht mehr vorhanden. Die Bahntrasse ist als Bahnanlage entwidmet, die Gleisanlagen sind zurückgebaut.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen für den südlichen Bereich (ca. 2/3 des Plangebietes) für alle üblichen Medien (Wasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Telefon) gegeben. Der nördliche Bereich ist im Inneren noch unerschlossen. Die Versorgung auch für diesen Teil sollte jedoch aufgrund der anliegenden Medien grundsätzlich kein Problem darstellen.

Zu beachten sind Querungen des Plangebietes durch Hauptleitungen der Medienversorgung (110kV-Freileitung von Nordost nach Südwest nördlich der bereits bebauten Fläche und eine Trinkwasserversorgungshauptleitung DN 200 PVC entlang der Fürstenwalder Straße, die südlich des Kreisverkehr nach Westen abknickt). Für die 110kV-Freileitung sind Abstände für eine Bebauung zu beachten, die Trinkwasserversorgungshauptleitung darf nicht durch Hochbauten überbaut werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland (12.03.2019)*
 - *Das Planungsgebiet wird von einer Trinkwasserversorgungshauptleitung in der Dimension DN 200 PVC durchkreuzt. (Bestandsplan s. Anlage 3). Eine Überbauung der Trinkwasserversorgungshauptleitung ist grundsätzlich ausgeschlossen.*
 - *Zur Anfrage zur Sicherung der Löschwasserversorgung für dieses Gebiet ist diesem Schreiben die Stellungnahme an das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wiebicke GbR mit einem aktuellen Zusatz beigefügt.*
 - *Löschwasserversorgung Grundschatz Einkaufszentrum Beeskow; Fürstenwalder Straße – die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m³/h (Grundschatz) für einen Zeitraum von 2 Stunden. Um das Einkaufszentrum herum ist eine Trinkwasserringleitung (110PE/DN100) verlegt. An den Eckpunkten befindet sich jeweils ein Hydrant Aus diesen 4 Hydranten können in der Summe 48 m³/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.*
 - *Hinweise: Die Hydranten sind im Abstand von 2 Jahren durch die Feuerwehr Beeskow einer wiederkehrenden Prüfung nach DVGW- Arbeitsblatt W 331 zu unterziehen, Die Überprüfung ist zu dokumentieren. Sofern sich keine technologischen Bedingungen im Wasserwerk oder Rohrnetz ändern, gilt diese Bestätigung für 5 Jahre und ist danach beim Wasser- und Abwasserzweckverband zur Verlängerung 'vorzulegen, Über eventuell auftretende Veränderungen informiert der WAZV die Stadtverwaltung Beeskow.*
 - *Vorbehaltlich evtl. notwendiger Umverlegungen der das Plangebiet kreuzenden Trinkwasserleitung behält diese Bestätigung ihre Gültigkeit.*
 - *Planungen für zukünftige Maßnahmen im o. g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland nicht.*



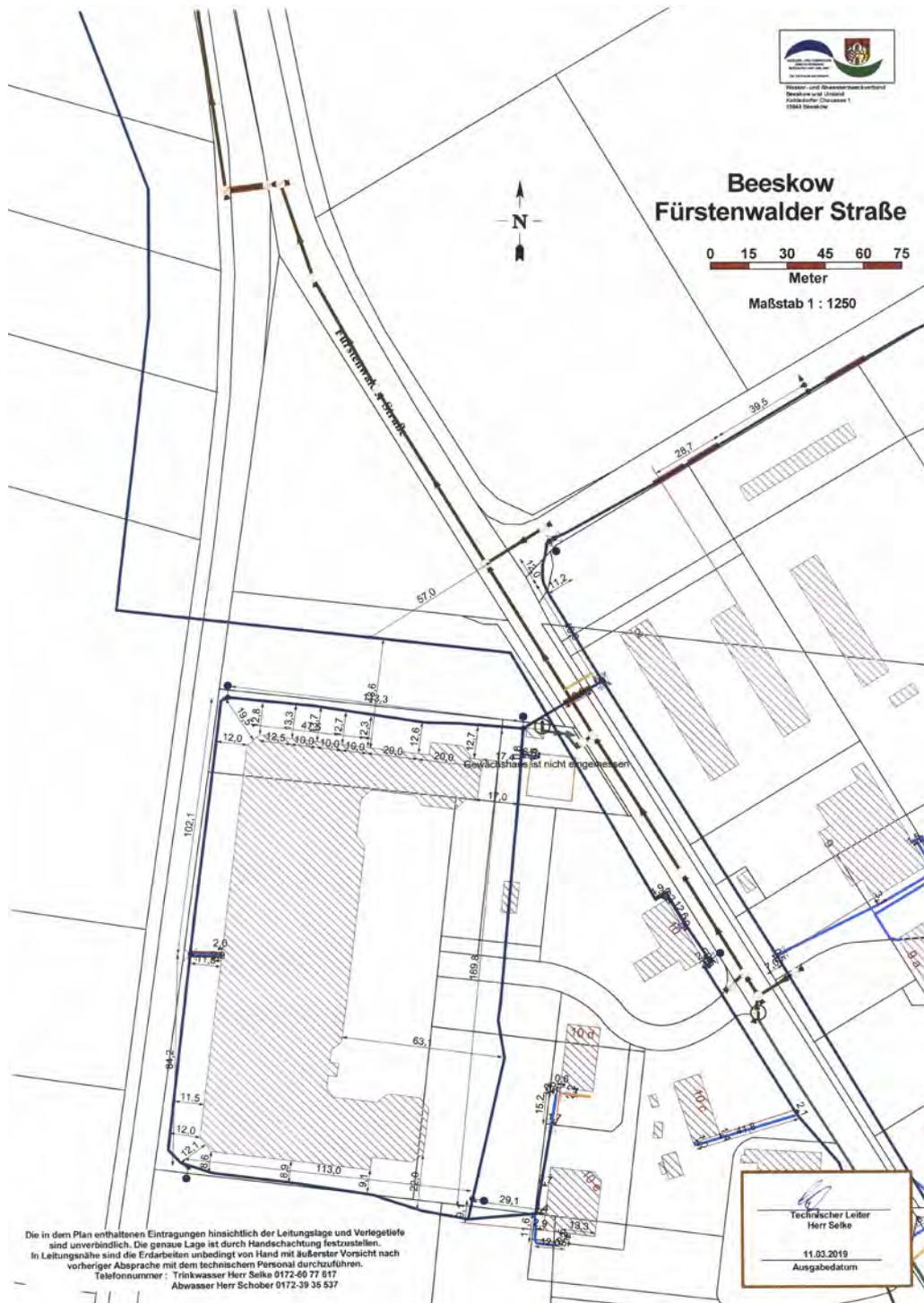


Bild - Leitungsplan Wasser- und Abwasserzweckverband

▪ EWE Netz GmbH (01.03.2019)

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben



und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.



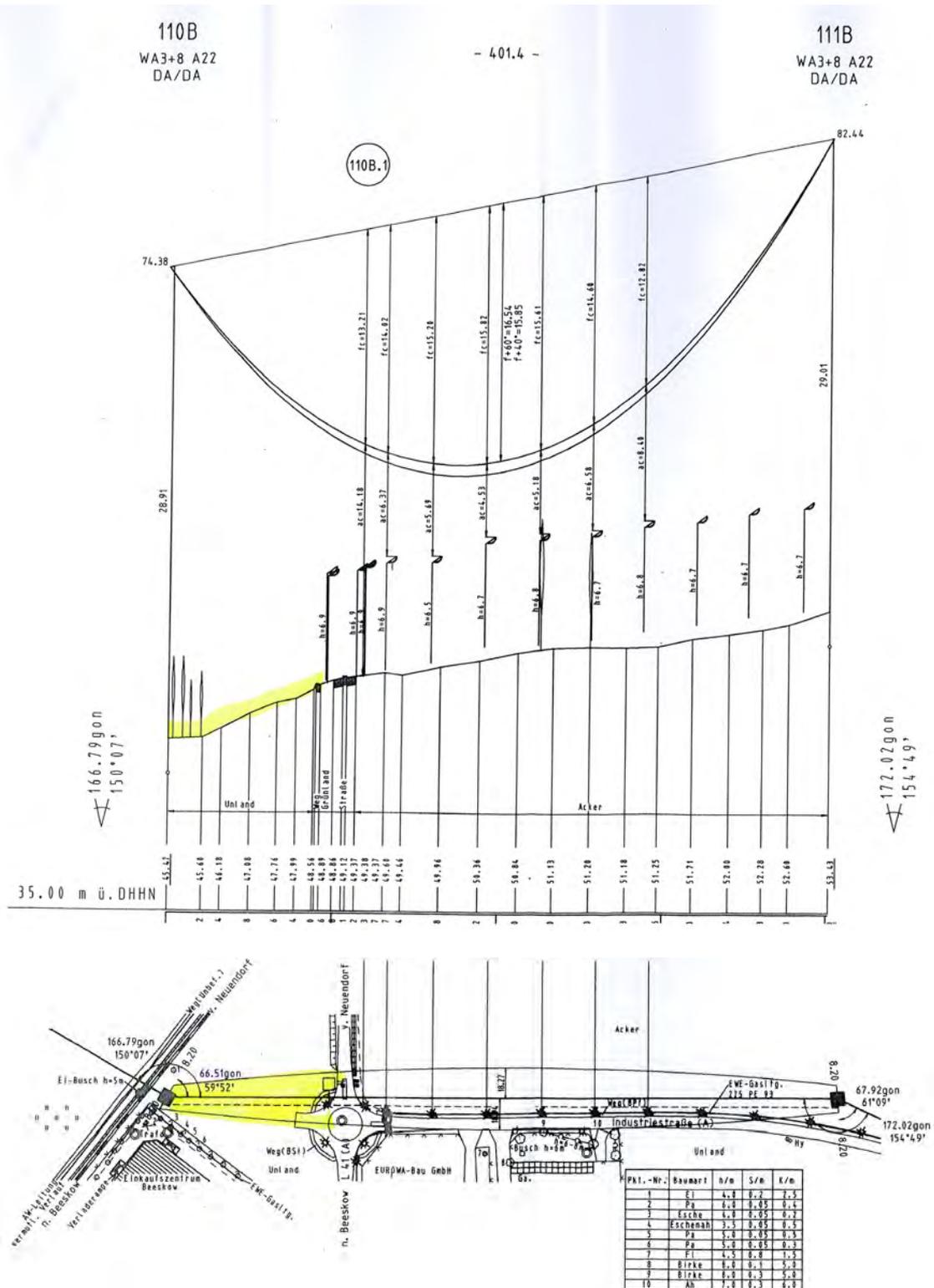
Bild – Leitungsplan EWE Netz GmbH

▪ *E.DIS AG (18.02.2020)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 110-kV-Freileitung Storkow - Beeskow 3, Fürstenwalde - Beeskow 4, Mastfeld 110B/111B überkreuzt. Die minimale Leiterseilhöhe beträgt ca. 14,00 m.

Im Schutzbereich der Freileitung muss der Mindestabstand Ihrer geplanten Gebäude zum Leiterseil entsprechend der EN 50341-2-4:2019-09 "Freileitungen über AC 1kV" in alle Richtungen 5m betragen. Die Planung der Bebauung sind bitte zur Genehmigung einzureichen beim Meisterbereich 110-kV-Leitungen Netzregion Ost Brandenburg Ansprechpartner Herr Thomas Friske, Handy-Nummer: (01 52) 54 70 04 07.





Bilder – 110kV-Freileitung, Schutzbereich im Plangebiet des BP H8 gelb gekennzeichnet

- Deutsche Telekom Technik GmbH (26.03.2019)
 - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
 - Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:



- *In allen Straßen und 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.*
- *Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*
- *Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*
- *Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit uns abzustimmen hat, damit die notwendigen Sicherungsmaßnahmen bzw. es zu Umverlegungsmaßnahmen kommen sollte rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von 2 Monaten.*

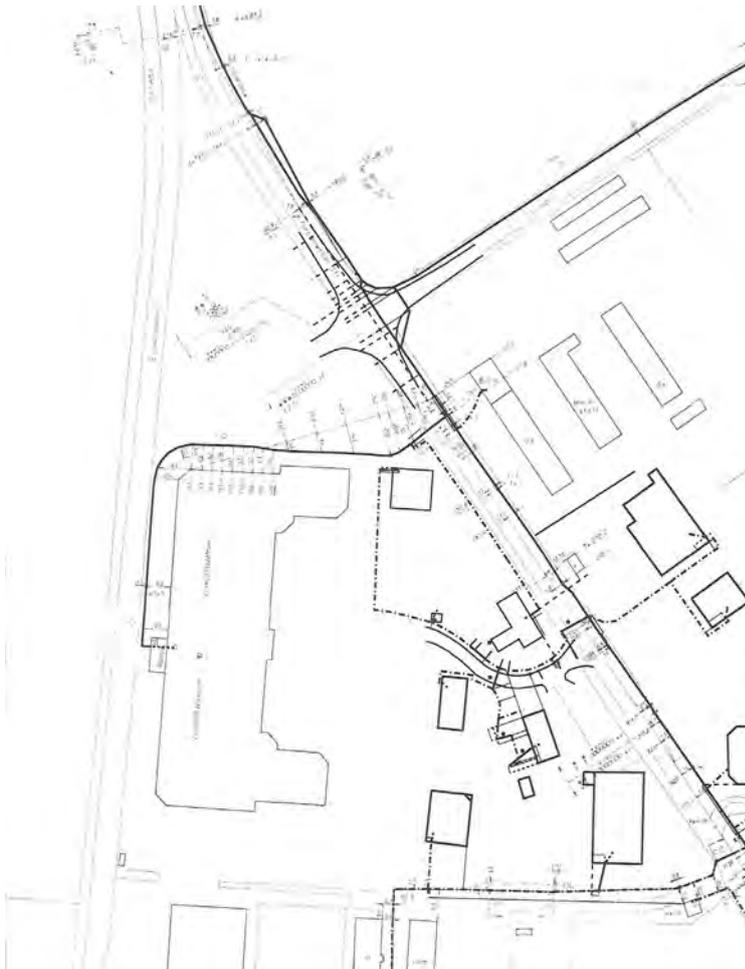


Bild – Leitungsplan Deutsche Telekom Technik GmbH



Folgende überregionale Medienversorger haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung genommen:

GDMcom (13.03.2019)

- *Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:*
- *Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, Gas-LINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG *, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.*
- ** GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur z.T. zuständig. Es wird darum gebeten, den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen.*
- *ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der vorgenannten Anlagenbetreiber. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.*

Löschwasserentsorgung

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland ist die Löschwasserversorgung wie folgt abgesichert: die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m³/h (Grundschutz) für einen Zeitraum von 2 Stunden. Um das Einkaufszentrum herum ist eine Trinkwasserringleitung (110PE/DN100) verlegt. An den Eckpunkten befindet sich jeweils ein Hydrant Aus diesen 4 Hydranten können in der Summe 48 m³/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Regenwasserentsorgung

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser liegt für eine Teilfläche des Plangebietes eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung und Versickerung von nicht und wenig bis normal verschmutztem Niederschlagswasser von den Dachflächen (14570 m²), voll befestigten Flächen (8371 m²) und teilweise befestigten Flächen (6093 m²) vom 09.01.1996 vor (s. Anlage 3 zur Begründung). Diese beinhaltet auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den westlich zum Plangebiet liegenden Luchgraben. Darüber hinaus ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort, ggf. über bauliche Einrichtungen (Rückhaltebecken, etc.) zu versickern. Die Höhenlagen der Flächen liegen bei ca. 47 m ü. NHN teilweise darunter. Die Höhe des Wasserspiegels im Luchgraben wird in der topographischen Karte mit 40,9 m ü. HN angegeben.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Entsprechend naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plangebiet der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dieser der Untereinheit „Beeskower Platte“ zuzuordnen.



Relief

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem Geländeniveau von ca. 46,5 m bis etwa 48,8 über NHN. Das Relief fällt insgesamt Osten nach Westen hin leicht ab, ist aber über große Flächen sehr eben (z.B. Bereich Hauptgebäude EKZ und die dazu gehörenden Flächen für den ruhenden Verkehr).

Geologie und Boden

Das zu überplanende Gebiet ist in geologischer Hinsicht im östlichen Randbereich der Beeskower Platte. Es handelt sich bei dieser um ein gegenüber dem Berliner Urstromtal im Norden und dem Baruther Urstromtal im Süden insgesamt höher gelegenes Gebiet.

Die nachfolgende Abbildung bietet einen Ausschnitt aus der Geologischen Karte des Landes Brandenburg im Maßstab 1 : 100.00.

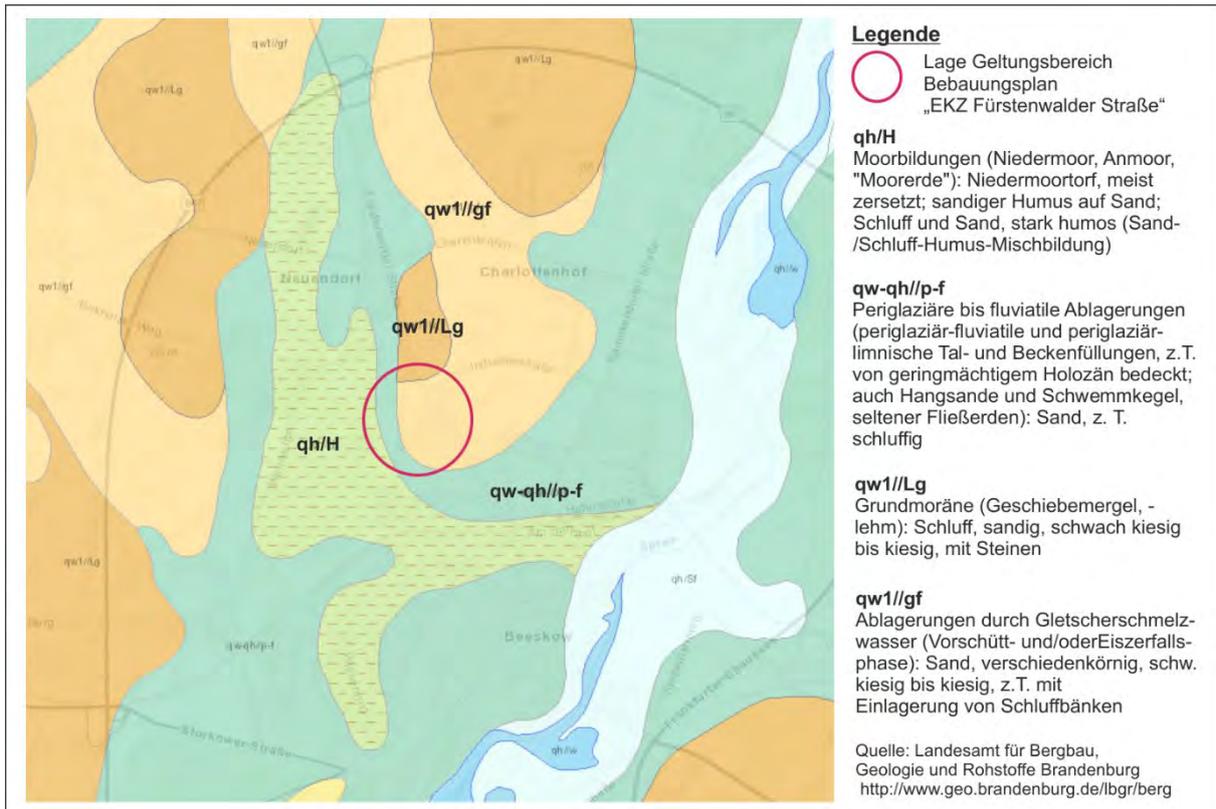


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1 : 100 000 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Hinsichtlich der Böden ist der Bodenübersichtskarte zu entnehmen, dass die Böden im Geltungsbereich überwiegend versiegelt sind. Mit geringer Verbreitung kommen Lockersyroseme oder Pararendzinen als Rohböden mit Industrie- und z.T. Bauschutt über tiefem periglaziär-fluviatitem Sand vor.

Für den nördlichen unverbauten Abschnitt werden als Bodentypen überwiegend Braunerden angegeben.



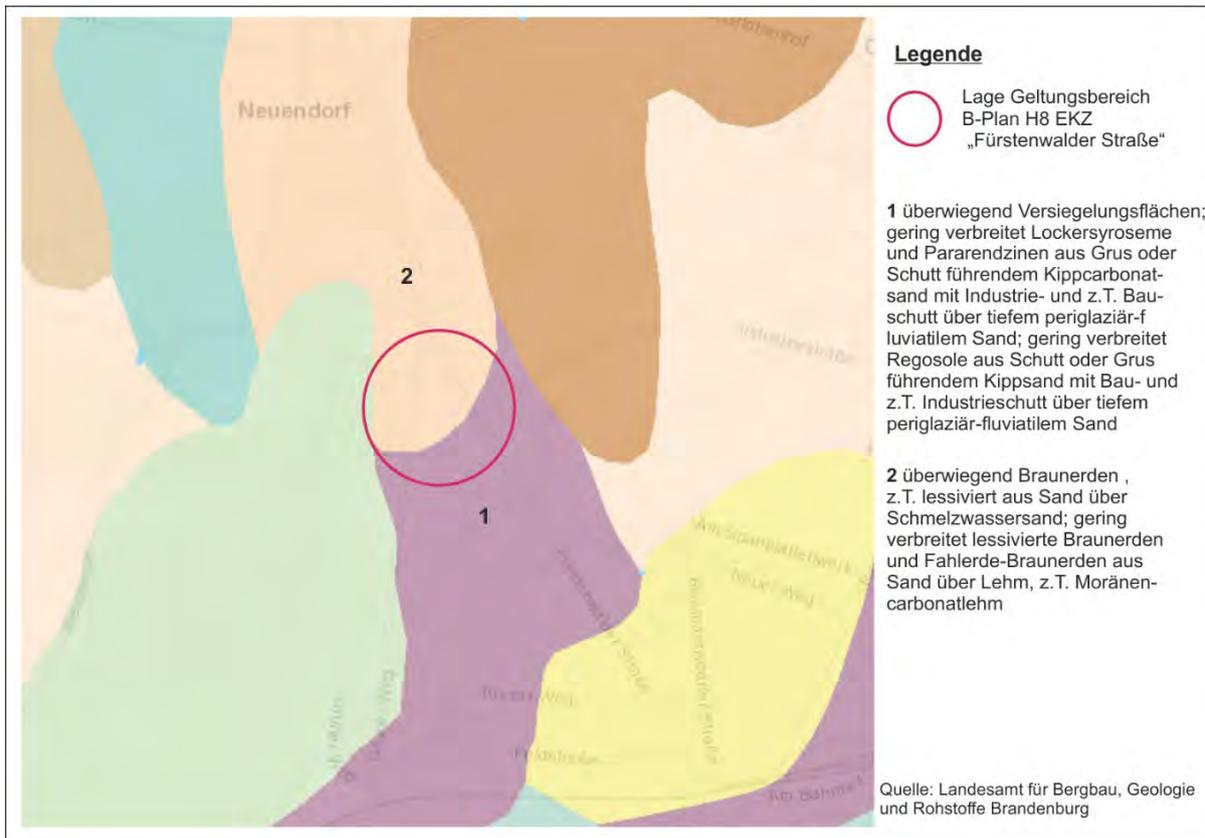


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Plangebietsareal ist zu 2/3 durch den vorhandenen Gebäudebestand und daher durch die vorhandene hohe Versiegelung geprägt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 58.827 m².

Die Übersicht der Flächenkategorien zeigt den Anteil an gegenwärtig bebauten Flächen:

Bebauung (Gebäude)	ca. 12.841 m ²
Flächenbefestigungen Beton, Asphalt, Pflaster, sonst.	ca. 22.610 m ²
Versiegelte überdachte Flächen	ca. 960 m ²
Gewächshäuser	ca. 346 m ²
unversiegelte Flächen	ca. 22.070 m ²

Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des ostdeutschen kontinentalen Binnenklimas.

Die jährliche Niederschlagshöhe liegt entsprechend Daten des Deutschen Wetterdienstes am Referenzstandort Coschen im langjährigen Mittel bei 566 mm (1991 - 2020). Das Jahresmittel der Lufttemperatur lag am Standort Klettwitz, der als am nächsten gelegener Referenzstandort aufgefasst wird, im Zeitraum von 1991 bis 2020 bei 9,6 °C.

Der Einfluss des Kontinentalklimas widerspiegelt sich in einer relativ hohen jährlichen Temperaturamplitude und in der verhältnismäßig niedrigen jährlichen Niederschlagssumme.

Wasser

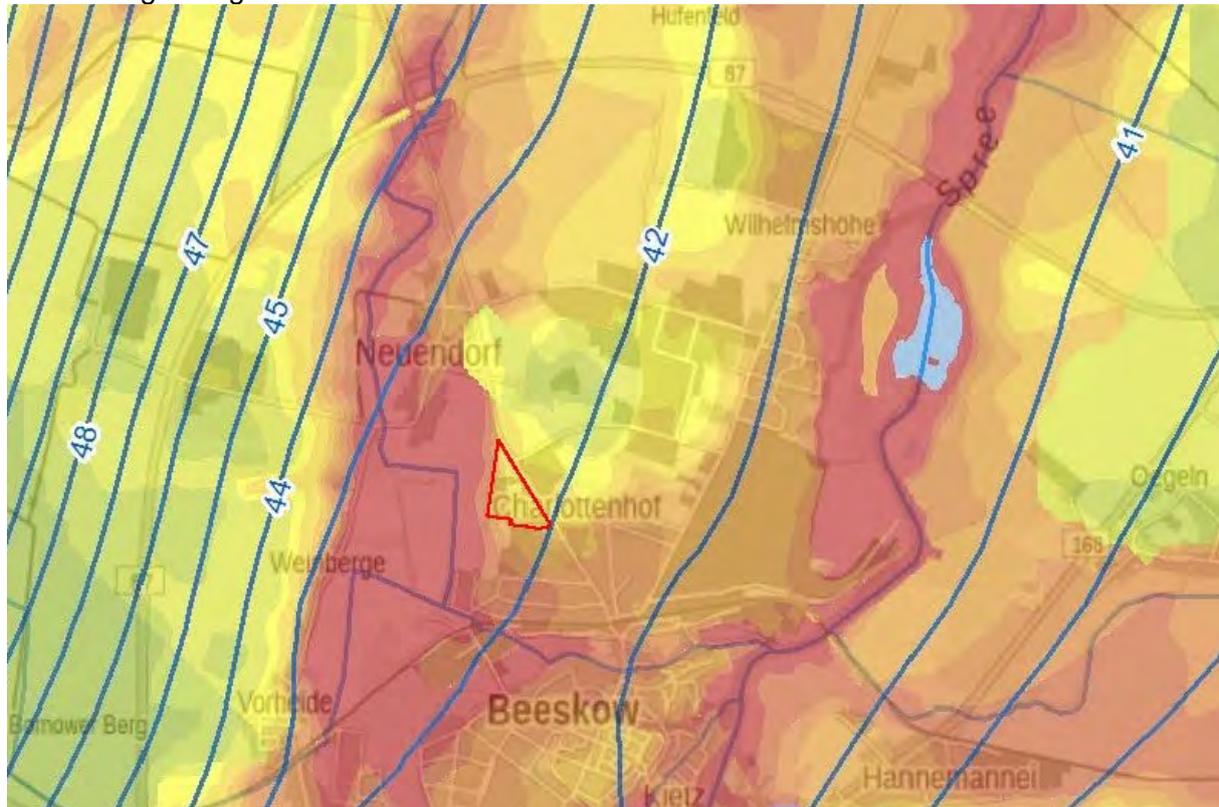
Grundwasser:

Der Geltungsbereich des BP H8 befindet sich am westlichen Rand in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen überwiegend zwischen > 5 m und 7,5 m (siehe nachfolgende Abbildung). Für den westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches des BP werden



Grundwasserflurabstände von > 4 m bis 5 m festgestellt. Richtung Osten (jenseits der Plangebietsgrenzen des BP H8, im Bereich des Luchgrabens und der Hochwasserschutzzone) fallen die Flurabstände ab.

Vor Ort liegen folgende Grundwasserverhältnisse vor:



Grundwasserflurabstand 2013 Brandenburg



Bild – Grundwasserabstände in und um das Plangebiet BP H8 (rote Linie = Plangebietsgrenze BP). Quelle: Landesamt für Umwelt

Entsprechend der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg befindet sich die Grundwasserhöhengleiche des Grundwasserleiterkomplexes 1 bei etwa 42 m bis ca. 42,5 m über NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit einem Wasserschutzgebiet, liegt auch nicht in der Nähe eines solchen. (s. Abschnitt I.3.2 „Übergeordnete Planungen“)

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist der Luchgraben in einer Mindestentfernung von ca. 125 m zur Plangebietsgrenze des BP H8.

Die Spree befindet sich östlich des Plangebietes des BP H8 in einer Entfernung von mindestens ca. 1,5 km und ist als Gewässer für den BP nicht relevant.



Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko.

Es befinden sich auch westlich des Plangebietes des BP H8 Hochwasserschutzzonen der Spree. Die Bezugshöhe des ca. 100 m entfernten Hochwasserschutzbereichs (zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“) beträgt 42,35 m ü. NN.

Dieser Bereich westlich vom Plangebiet ist dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) „Untere Spree“¹ zuzuordnen.

Biotope, Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich des BP ist durch einen hohen Versiegelungsgrad, insbesondere im Süden und in der Mitte des Plangebietes, bestimmt.

Insbesondere die Flächen um das bestehende Einkaufszentrum wurden entsprechend der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes H1 mit mehrreihigen Hecken umpflanzt (Süden, Norden, Westen).

Die Parkplatzflächen im Plangebiet werden durch begrünte Mittelstreifen gegliedert.

Einzelne Flächen entlang der Fürstenwalder Straße sind mit Zierbepflanzungen begrünt.

Im Norden schließt der Bebauungsplan eine Fläche ein, die gegenwärtig als Grünland frischer Standorte anzusprechen ist. Augenscheinlich wird das Grünland durch Mahd bewirtschaftet bzw. gepflegt. Randlich befinden sich Gehölzstrukturen. Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches stocken die Gehölze entlang einer ehemaligen Eisenbahnlinie. Es handelt sich um Laubbäume unterschiedlicher Altersklassen. Die nordöstliche Flanke des Geltungsbereiches wird ebenfalls von einem Baumbestand begleitet, mit dem Berg-Ahorn als Bestandsbildner. Einzelne Eichen höheren Alters treten hinzu. Der Gehölzbestand schließt eine Niederschlagswasserversickerungsmulde ein.

Unweit des Kreisverkehrs hat sich ein kleinflächiger, spontan aufgewachsener Gehölzbestand etabliert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP H8 sowie im nahen Umfeld sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen.

Fauna (Besonderer Artenschutz)

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereiches bietet dieser bezüglich der Vertreter der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten ein Potential als ein Lebensraum von gebäudebrütenden bzw. in Gehölzen frei oder in Nischen und Höhlen sowie am Boden brütenden Vogelarten. Zudem ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vollständig auszuschließen. Aus diesem Grunde wurden im Zeitraum vom 11.03.2019 bis 17.07.2019 insgesamt 14 Kartierungsgänge durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde vorab mit der uNB LOS angestimmt. Die Ergebnisse sind im der Begründung beiliegenden Artenschutzfachbeitrag verarbeitet worden (s. Umweltbericht und dessen Anhang 2)

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Landschaftsausschnittes wird durch die vorhandene massive Bebauung im südlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprägt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist gegenwärtig unbebaut und wird im Nordwesten und Nordosten von linienförmigen Gehölzstrukturen begleitet. Ein das Landschaftsbild in

¹ Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 12. Dezember 2016



diesem Bereich prägendes Element stellt die Hochspannungsleitung mit ihren Stahlgittermasten dar.

Von der Fürstenwalder Straße, die aus Richtung Norden in das Zentrum von Beeskow führt, ist der Geltungsbereich des BP H8 einsehbar und das Stadtbild prägend.

B) Bewertung

Boden

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich erhöhen. Die GRZ innerhalb der einzelnen geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen soll mit 0,8 festgesetzt werden. Ausgewiesene Verkehrsflächen und Fußwege werden sich in ihren Zustand nicht wesentlich verändern (Versiegelung 100% bzw. 90 %).

Es wird eine Mehrversiegelung aufgrund der Planfestsetzungen von 10.693 qm erwartet.

Damit sind für das Schutzgut Boden durch die angestrebte bauliche Entwicklung Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Arten / Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Nutzungen im Geltungsbereich nicht betroffen.

Für die vorhandene Fauna müssen für Zauneidechsen und die Heidelerche außerhalb des Plangebietes des BP H8 Ausgleichshabitats/-maßnahmen bereitgestellt werden (s. auch Artenschutzfachbeitrag Anhang 2 zum Umweltbericht)

Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes erreicht auf ca. 2/3 des Plangebietes bereits sehr hohe Werte (tendenziell werden die im BP festgesetzten Werte der GRZ von 0,8 bereits erreicht). Lediglich im nördlichen Drittel sind weitere wesentliche bauliche Entwicklungen möglich. Der Siedlungsbereich der Kernstadt Beeskow nördlich der Bahnlinie ist bereits durch weitflächige gewerbliche und Handelseinrichtungen geprägt. Die mögliche Entwicklung im Bereich des BP H8 fällt in dieser Gesamtbetrachtung nicht wesentlich ins Gewicht.

Insgesamt ist deshalb zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt. Der BP H8 setzt hier auch für den noch nicht baulich genutzten Bereich keine neuen Qualitäten fest.

Der Gehölzsaum im nördlichen Plangebietsbereich, der den für eine neue bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereich einbindet, wird zu Erhalt festgesetzt.

D. h. durch die Festsetzungen des BP H8 sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten

Kleinere Verbesserungen sind zu erwarten durch eine Verbesserung des Stadteingangsbereichs (bauliche Einbindung) und Festsetzungen zu geordneter Werbung außerhalb der Städte der Leistung.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach Reduzierung des Plangebietes und nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten vorhanden.



Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises vom 20.03.2019) dazu folgende Aussagen getroffen:

- *Das Grundstück in der Gemarkung Beeskow, Flur 2, Flurstück 313 wird im Altlastenkataster als festgestellte schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG unter der Registriernummer 0224672011 geführt. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde im April 2018 angezeigt, dass in der Vergangenheit auf dem in Rede stehenden Grundstück Abfälle wie Autoteile, Asbest, Glas und Bauschutt abgelagert wurden. Laut Anzeige sollen die Abfälle großflächig in Baugruben auf dem Grundstück verbracht worden sein. Anschließend wurde das Gelände mit Bodenmaterialien verfüllt und im Frühjahr 2018 planiert. Bei einer Besichtigung wurde festgestellt, dass sich neben dem Mutterboden ca. 30 weitere Haufwerke unterschiedlicher Herkunftschichten auf dem Grundstück befanden. Die einzelnen Haufwerke wiesen eine unterschiedliche stoffliche Beschaffenheit auf. Augenscheinlich waren neben dem Bodenmaterial, Ziegel- und Bauschuttbruch, sowie andere Störstoffe (u.a. Metall und Glas) enthalten. Aufgrund der aufgetragenen Menge sowie der nicht bekannten stofflich-chemischen Beschaffenheit des Materials wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung nach den Maßstäben der BBodSchV gefordert. Auf dem Gelände erfolgte am 17.05.2018 eine Probenahme durch die Firma EUC GmbH. Anhand der vorliegenden bodenchemischen Untersuchungen vom 29.05.2018 geht hervor, dass im Vergleich zu den im Vorfeld festgelegten Referenzflächen (kein Auftrag von Bodenmaterial), deutliche Überschreitungen des aufgetragenen Bodenmaterials hinsichtlich der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV vorliegen. Infolgedessen wurde das Grundstück in das Altlastenkataster aufgenommen.*
- *Mit Bezug auf den oben genannten Sachverhalt, ist die gegenständliche Fläche als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu kennzeichnen. Dies entfällt, soweit das eingebaute Bodenmaterial rückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt wird.*

Durch die zwischenzeitliche Planungsentwicklung ist das Flurstück 313 der Flur 2 nicht mehr Bestandteil des Plangebietes des BP H8 (nach derzeitigem Kenntnisstand wird dieser Bereich Bestandteil des zum BP H8 südlich benachbarten BP „Raiffeisenmarkt“). Somit kann für den BP H8 eine Kennzeichnung als *erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche* entfallen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen entlang der Fürstenwalder Straße (Eigentümer: Stadt Beeskow) im Eigentum verschiedener Privateigentümer.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. H8 als Sonderbaufläche Handel (ca. 4,13 ha) und als Gemischte Baufläche (ca. 1,15 ha) (soweit Bauflächen ausgewiesen sind), sowie als Grünfläche (ca. 0,6 ha – straßenbegleitend zur Fürstenwalder Straße und im Norden) eingetragen.

Südlich schließen weitere Mischbauflächen und im Weiteren Wohnbauflächen an.

Im Osten (jenseits der Fürstenwalder Straße) sind gewerbliche Bauflächen im FNP eingetragen (südlich davon bis zur Bahnlinie weitere Mischbauflächen).

Westlich und nördlich zum Plangebiet sind Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Die nordöstlich gelegene Ortslage von Neuendorf (Ortsteil von Beeskow) ist als Mischbaufläche ausgewiesen.



Die Grenze der Hochwasserschutzzone, die im rechtskräftigen FNP eingetragen ist, verläuft westlich des BP-Gebietes des BP H8 (s. auch o.). Die im FNP noch ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks Neuendorf entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand, der Brunnen ist außer Betrieb.

Schutzausweisungen oder Aussagen zum Denkmalschutz sind aus dem FNP für das Plangebiet nicht entnehmbar.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP H8 sind dem FNP nicht zu entnehmen.

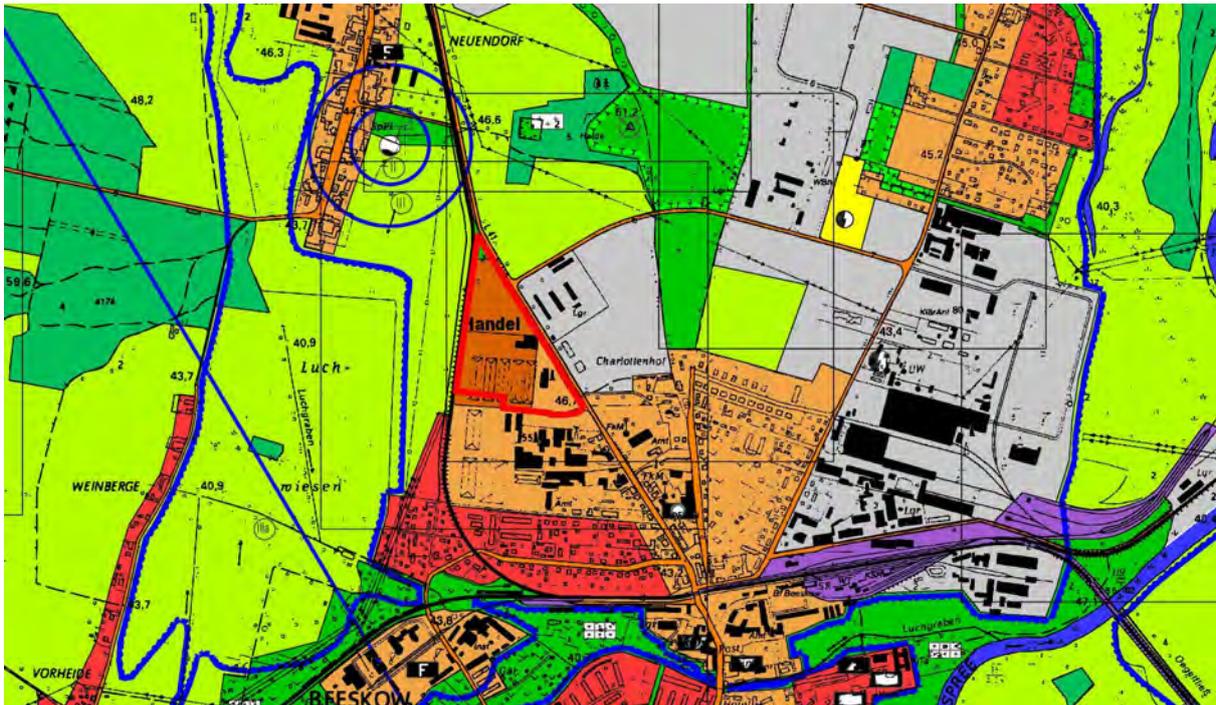


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP H8 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Die Grenzen der Sonderbauflächen stimmen nicht mit den Ausweisungen im BP H8 überein. Der Bereich der Mischbauflächen soll im BP H8 als Sonderbauflächen Handel und eingeschränktes Gewerbegebiet (hier sollen nur Gewerbe mit mischgebietsverträglichen Immissionswerten zulässig sein) ausgewiesen werden. Die Grünfläche entlang der Fürstenwalder Straße wird im BP H8 nicht festgesetzt. Hier sind Sonderbauflächen Handel und Flächen für eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. H8 mit der angestrebten Entwicklung derzeit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Mit Beginn des BP-Verfahrens ist jedoch auch das Verfahren für eine FNP-Änderung (FNP-Änderung Nr. 70) eingeleitet worden, d. h. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H8 und die 70. FNP-Änderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.



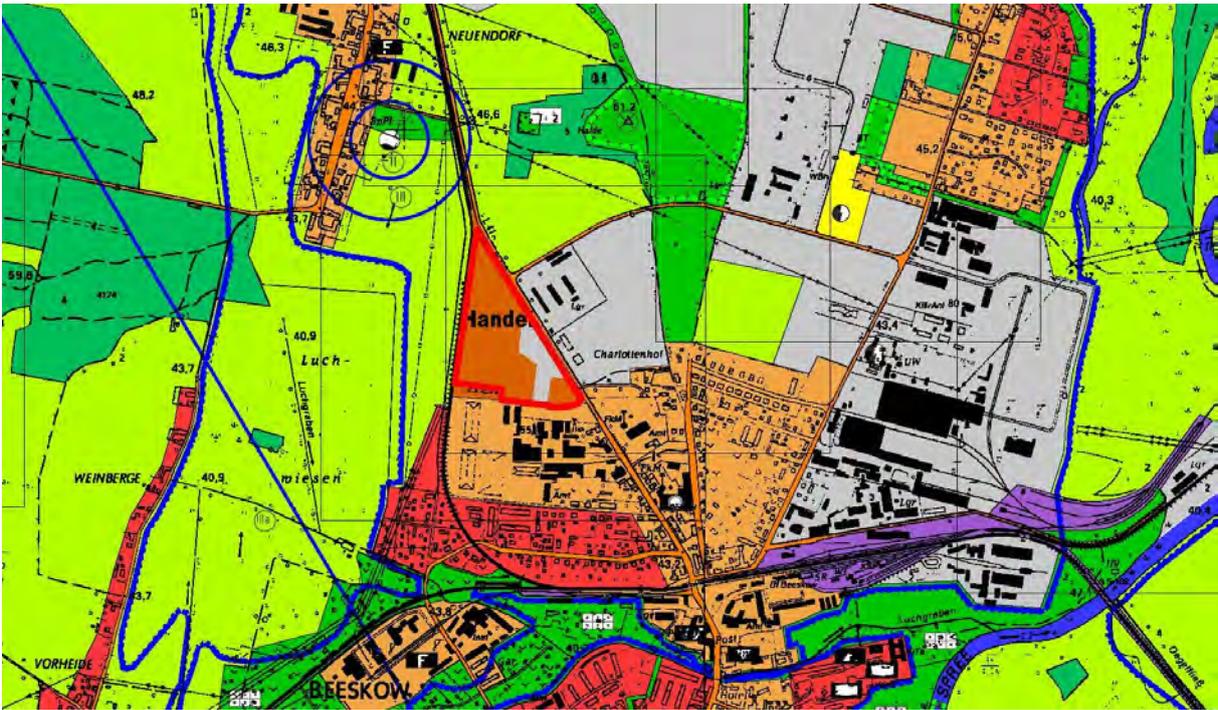


Bild - Ausschnitt FNP - 70. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP H8 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, Regionalplanung, LEP HR

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die *Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5* mit Schreiben vom 26.03.2019 folgende Stellungnahme abgegeben:

- *Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.*
- *Auf die vorliegenden Planungen bezogene Ziele der Raumordnung:*
 - *Ziel 2.9 LEP B-B – Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System*
 - *Ziel 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten, vorbehaltlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes*
- *Zur Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung wird speziell auf folgende Grundsätze der Raumordnung hingewiesen:*
 - *Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Festlegung des Kernbereiches in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung*
 - *Grundsatz 4.8 Abs. 4 LEP B-B: Veränderung vorhandener oder genehmigter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtischer Kernbereiche, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird*
 - *Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche in Mittelzentren nicht 2500 m² überschreitet und auf mindestens 75 der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden*
 - *Grundsatz 4.9 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Zentralen Orten auch außerhalb der Städti-*



schen Kernbereiche, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet

- Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Städtischen Kernbereiches, in städtebaulich nicht integrierter Lage und auch abseits von wohngebietsbezogenen Versorgungsbereichen. Das Plangebiet umfasst ein vorhandenes Einkaufszentrum, das mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert ist und 8600 m² Verkaufsfläche umfasst. Davon sind mindestens 4400 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. In das Plangebiet werden eine weitere bestehende Einzelhandelseinrichtung mit 700 m², im nördlichen Bereich eine Fläche für die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (2500 m²) sowie Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen einbezogen. Der Verbrauchermarkt ersetzt eine bestehende Einzelhandelseinrichtung, die für diese Nutzung aufgegeben werden soll, so dass sich ein realer Verkaufsflächenzuwachs von 1800 m² ergibt. Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand gesichert werden. Es sollen grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein, zuzüglich maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz 4.9 des LEP B-B. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes ist eine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente der Nahversorgung verbunden, es ergibt sich auch eine höhere Gesamtverkaufsfläche, die nunmehr 11700 m² beträgt. Daraus ergeben sich Widersprüche zum Grundsatz 4.8 des LEP B-B, die im Rahmennachfolgender Abwägungs- und Ermessensentscheidungen durch die Kommune aufzulösen sind.
- Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.
- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass sich die landesplanerische Bewertung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach Inkrafttreten des LEP HR ändern wird. So wird das Integrationsgebot als Ziel 2.13 (Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte) für Bauleitplanungen beachtungspflichtig sein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Schreiben vom 09.04.2019 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Beeskow plant die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf der Fläche des bestehenden Einkaufszentrums an der Fürstenwalder Straße. Die bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeflächen sollen erweitert und städtebaulich neu geordnet werden. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6 ha. Der Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" der Stadt Beeskow ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot nach Ziel 4.7 (1) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B). Die Stadt Beeskow ist im LEP B-B als Mittelzentrum festgelegt.

Der LEP HR ist mittlerweile in Kraft (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019). Im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs zum BP H8 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow fortgeschrieben. (s. Anlage 2 zur Begründung) Im Ergebnis erfolgt im BP H8 für die zentrenrelevanten Handelsflächen eine Festschreibung auf die Größenordnung des aktuellen Bestandes.



FFH

Das Plangebiet des BP H8 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spree“ – im Nordosten in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet des BP H8.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Süden zum Plangebiet des BP H8 – FFH „Spree-wiesen südlich Beeskow“ – in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

Da der BP-Bereich bereits weitgehend besiedelt ist (im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem BP-Gebiet und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den FFH-Gebieten und dem BP-Gebiet befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf die FFH-Gebiete durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP H8 zu rechnen

In Bezug auf die genannten FFH ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP H8 keine Wirkungen.

*Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete***LSG**

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Süden in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Plangebiet des BP H8.

Da der BP-Bereich bereits weitgehend besiedelt ist (im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem BP-Gebiet und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den LSG und dem BP-Gebiet befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf das LSG durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP H8 zu rechnen

In Bezug auf das LSG „Schwielochsee“ ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP H8 keine Wirkungen.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Süden in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Ein weiteres NSG befindet sich im Nordosten zum Plangebiet des BP H8 – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Da der BP-Bereich bereits weitgehend besiedelt ist (im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem BP-Gebiet und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den NSG und dem BP-Gebiet befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf die NSG durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP H8 zu rechnen

In Bezug auf die genannten NSG ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP H8 keine Wirkungen.



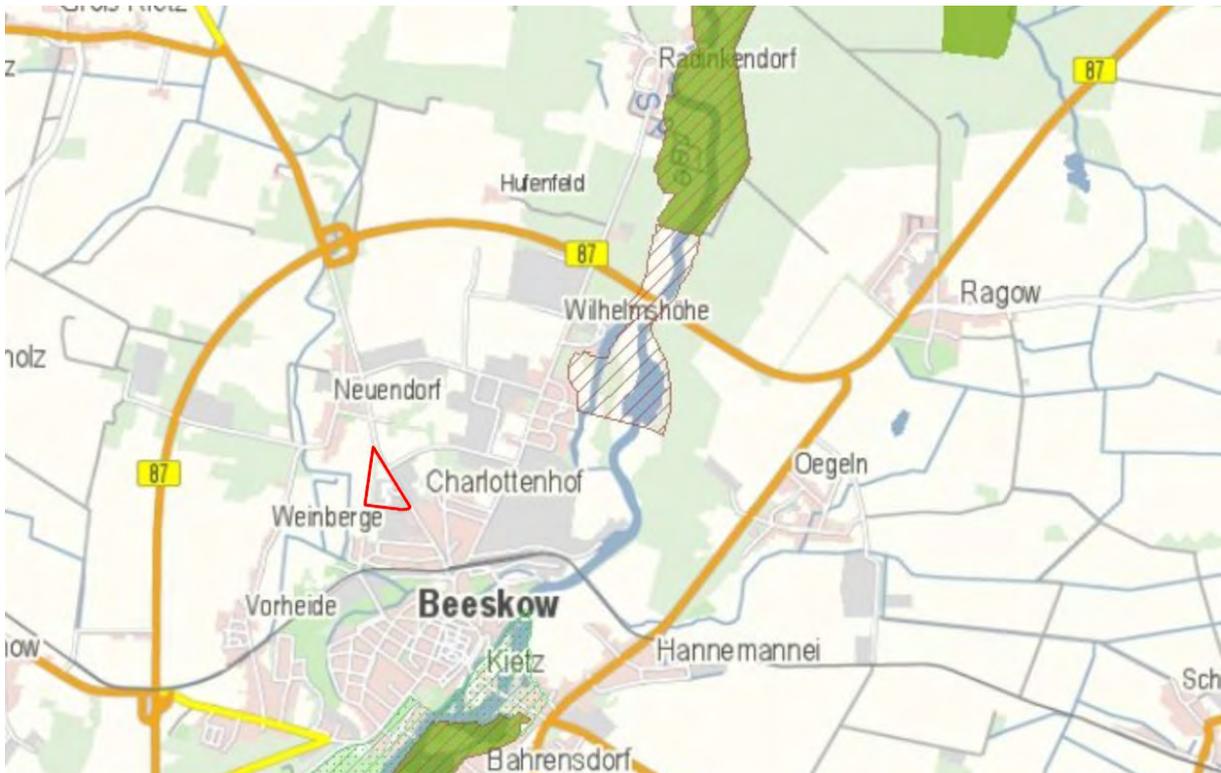


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP H8 (rote Markierung) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 20.03.2019 werden seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen.

Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde zur frühzeitigen Beteiligung:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP H8 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 1,6 km) und außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Beeskow (Entfernung ca. 1,3 km).



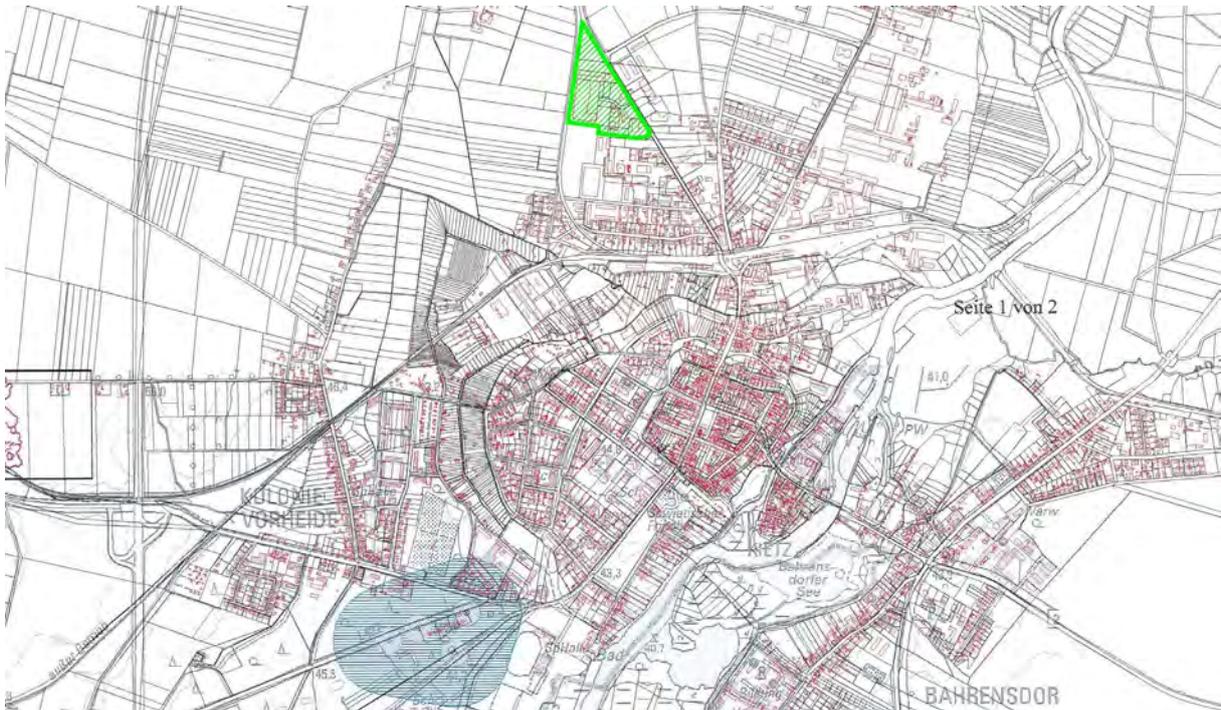


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutz-zonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP H8 = grüne Markierung)

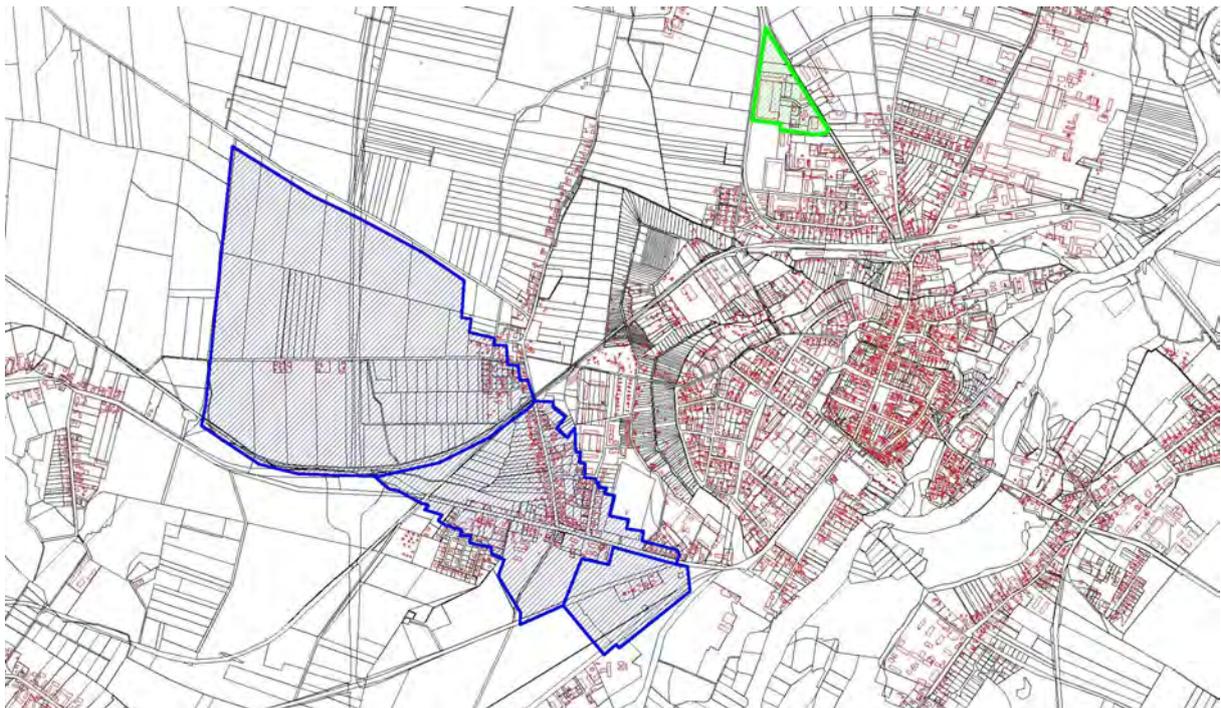


Bild - geplante Trinkwasserschutz-zonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP H8 = grüne Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutz-zonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP H8 ist jedoch sicher davon aus-zugehen, dass durch die Entwicklung des BP H8 keine Berührungspunkte zu den Trinkwas-serschutzgebieten vorhanden sind.



Hochwasserschutzgebiet Spree

Das Plangebiet des BP H8 liegt östlich des Hochwasserschutzgebietes der Spree (Bereich Luchwiesen); Entfernung Plangebietsgrenze BP H8 – Grenze Hochwasserschutzgebiet ca. 100 m; s. auch o. Karte zum FNP der Stadt Beeskow. Zwischen dem Plangebiet und dem Hochwasserschutzgebiet liegt der Bahndamm der ehemaligen Bahnverbindung Fürstenwalde – Beeskow.

Der Bezugspegel des Hochwasserschutzbereichs liegt bei max. 42,35 m ü. HN, das Höhen-niveau des Plangebietes des BP H8 unterschreitet nicht 46,2 m ü. NHN am westlichen und südlichen Plangebietsrand und der Umgebung der 110 kV-Freileitung westlicher Abschnitt. Die überwiegende Fläche des Plangebietes hat ein Höhenniveau von über 47,0 m ü. NHN.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP H8 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 20.03.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet des BP H8 und dessen direkter Umgebung nicht von der Planung betroffen.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 20.03.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation – eine weitere Entwicklung des „Einkaufszentrums Beeskow Nord“ über den VBP H1 und den dazu bereits bestehenden Ausnahmen ist nicht mehr möglich,



Aktuelle Anforderungen an Handelseinrichtungen (Verkaufsflächen, Erlebniswert, Entwicklungstendenzen),
 Notwendigkeit der Durchsetzung von Regelungen zur Durchsetzung zur Stärkung des Zentrums bei gleichzeitiger Entwicklungsmöglichkeit des EKZ Nord,
 Qualifizierung der Städteingangssituation,
 weitere Verhinderung des Abfließens von Kaufkraft in Konkurrenzstandorte,
 Sicherung des Standortes Beeskow als Handelsstandort im Zusammenhang mit der Funktion als Mittelzentrum -

beschlossen, den BP H8 zu entwickeln.

Die Begründung zur Aufstellung des BP H8 liegt in folgenden Punkten:

Der Planbereich des BP H8 ist der wesentlichste „nicht-integrierte“ Handelsbereich der Stadt Beeskow. Von höherer Bedeutung für den Handel in der Stadt Beeskow ist nur der Zentrumsbereich.

Bei der Aufstellung des BP Nr. H7 „Einfacher B-Plan Einzelhandel“ ist der Bereich des BP H8 aufgrund der eigenen Bedeutung und des vorliegenden VBP H 1 im Wesentlichen nicht durch den BP H 7 überplant worden. (Lediglich der Bereich ehemaliger Aldi-Markt, jetzt Getränke-Gröschke und der Bereich der Tankstelle sind Bestandteil des Plangebietes des BP H7 und werden jetzt durch den BP H8 überplant.)

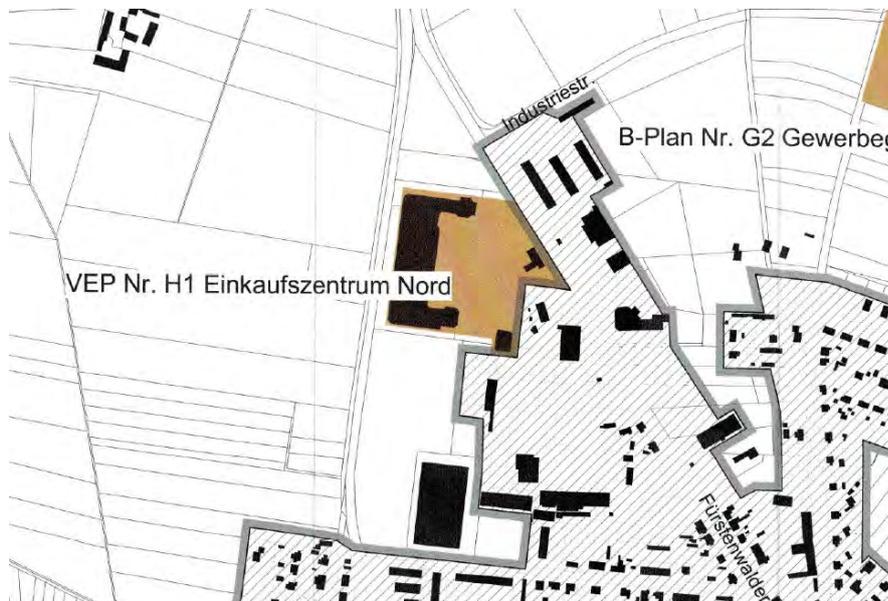


Bild – Ausschnitt BP H7 für den Bereich des Plangebietes BP H8 und Umgebung

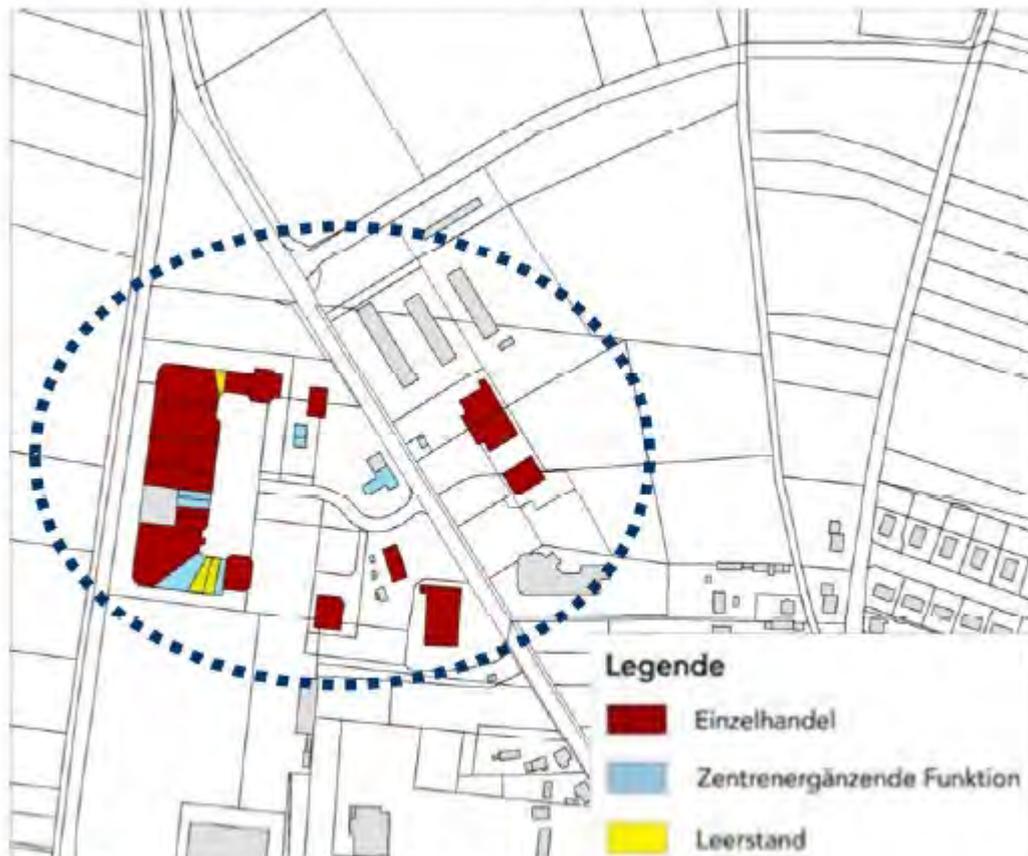
Im Vorentwurf zum BP H8 zur frühzeitigen Beteiligung wurde noch beschrieben, daß der Standort des ALDI-Marktes zukünftig nicht mehr für den Einzelhandel zur Verfügung stehen sollte. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens hat sich die Stadt Beeskow jedoch entschlossen, dem einheimischen Gewerbetreibenden „Getränke-Gröschke“ (der bereits vor Ort vertreten war), eine Weiterentwicklung durch die Übernahme des ehemaligen Aldi-Marktes zu ermöglichen. Im Gegenzug wird der bisherige Standort von „Getränke-Gröschke“ dem SO5 (sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel und Dienstleistungen mit zulässigen gewerblichen Nutzungen) zugeordnet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Beeskow ist das Plangebiet des BP H8 Bestandteil des „Sonderstandorts Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“.

In diesem Konzept wird die Bedeutung des Bereichs, im Wesentlichen geprägt durch den Plangebietsbereich des BP H8, für den Handel in Beeskow dargestellt. (Inhalte des Konzepts im Weiteren *kursiv* dargestellt)



Abbildung 19: Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung complan, Stadt + Handel, 06/2010,

Kartengrundlage: Stadt Beeskow

Bild – Eingrenzung des „Sonderstandorts Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow

Bestandteil des Sonderstandortes sind 3 Lebensmitteldiscounter. 2 liegen im Bereich des BP H8 – Edeka und Aldi

Beschreibung des „**Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße**“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Beeskow:

Das Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße stellt im Einzelhandelsstandortgefüge neben der Innenstadt eine weitere Einzelhandelsagglomeration in der Stadt Beeskow dar. Der Standort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in nicht-integrierter Lage. Mit dem Auto ist der Standort aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ein- und Ausfallstraße L 41 Fürstenwalder Straße sowohl aus der Stadtmitte als auch aus dem Umland optimal zu erreichen. Der Standort verfügt über eine überörtliche Ausstrahlung und ist für Kunden durch die Angebotsausstattung in verschiedenen Sortimentsbereichen und die gute Verkehrserschließung in der Standortqualität ansprechend.

Im Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow werden im Konzept folgende auch für den Bereich des BP H8 für die Entwicklung ausschlaggebende Leitsätze aufgestellt:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig nur im Innenstadtzentrum („Positivraum“) zulässig sein.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig



wird die Streuung wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert. Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder in der Nebenlage angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im Innenstadtzentrum sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zulässig sein.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum haben, sowie unter Berücksichtigung der quantitativ hohen Ausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll an sonstigen integrierten Standorten, in den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, zur Versorgung des Gebietes zugelassen werden, sofern es der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung dient und keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und seine Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

Leitsatz III: Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist mit Blick auf Agglomerationsvorteile an den Sonderstandorten Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße sowie am Sonderstandort Charlottenhof zulässig.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich an den Sonderstandorten realisierbar. Mit Blick auf die Agglomerationsvorteile wird empfohlen, Angebote mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment an diesen Standorten zu konzentrieren, um vorhandene und etablierte Standortstrukturen zu erhalten, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges entgegenzuwirken.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Randsortiment begrenzt zulässig.

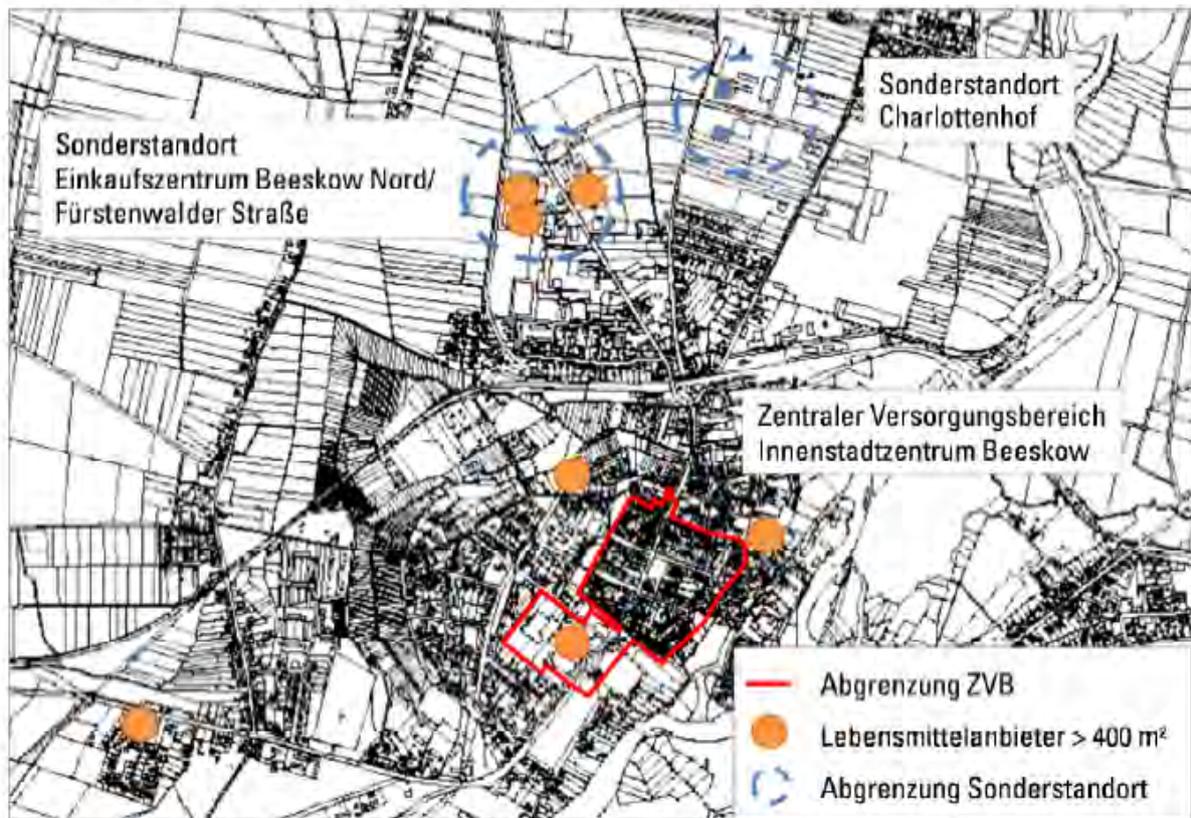
Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Die zentrenrelevanten Randsortimente können je nach Verkaufsflächenumfang den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie seine Entwicklung gefährden. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungsrahmen für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt an der Innenstadtstruktur zu orientieren. Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im Innenstadtzentrum sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt. Nicht -zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden (u. a. Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs).



Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Abbildung 22: Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Beeskow



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung complan, Stadt + Handel, 06/2010; Kartengrundlage: Stadt Beeskow

Für eine „gewünschte“ Stadtentwicklung muss die Stadt Beeskow die Einzelhandelsentwicklung beeinflussen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient dabei als Bewertungs- und Argumentationsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben bzw. zur Verhinderung von Ansiedlungen an unerwünschten Standorten.

Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadt Beeskow im Wesentlichen daraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen für die Zukunft gesichert und im Besonderen die Innenstadt als Versorgungsstandort und urbanes Zentrum nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Verkaufsflächenseitige und absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale sind angesichts der vorhandenen Ausstattung kaum gegeben. In einzelnen Warengruppen sind zur Qualifizierung des Angebotes ergänzende Ansiedlungen denkbar. Diese sollten unter dem Aspekt einer Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes zielgerichtet in der Innenstadt untergebracht werden. Hauptaugenmerk der zukünftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung in Beeskow liegt auf der Entspannung der innerstädtischen Wettbewerbssituation zwischen den Standorten in nichtintegrierter Lage (Sonderstandorten) und der Innenstadt. Im Hinblick auf eine aktive gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsent-



wicklung wurden die Ziele für die Einzelhandelsentwicklung dezidiert für die Innenstadt bestimmt und der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. Um die Entwicklungschancen im Hinblick auf zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen in der Innenstadt zu ermöglichen, wurde der Zentrale Versorgungsbereich um funktionale Ergänzungsbereiche erweitert.

Zum Standort des Einkaufszentrum Beeskow Nord vermerkt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiterhin folgendes:

Der Standort ist gekennzeichnet durch den als Einkaufszentrum Beeskow benannten zusammenhängenden Gebäudekomplex westlich der Fürstenwalder Straße. Am Standort sind weitere Einzelnutzungen wie u.a. ein Pflanzenmarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Kfz-Betrieb ansässig. Östlich der Fürstenwalder Straße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt die die Einzelhandelsagglomeration Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße ergänzen. Der Sonderstandort wird aufgrund der räumlichen Umgrenzung im Folgenden als Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße bezeichnet. Am Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße sind insgesamt 18 Betriebe ansässig, die gesamtstädtisch einen Anteil von rd. 15 % darstellen. Erst die Gegenüberstellung der Verkaufsflächenausstattungen verdeutlicht das starke Standortgewicht. So besteht im Vergleich zum Innenstadtzentrum mit rd. 6.200 m² Verkaufsfläche am Sonderstandort mit einem Verkaufsflächenangebot von rd. 10.000 m² der wichtige Angebotsschwerpunkt in der Stadt. Die Einzelhandelsbetriebe werden durch weitere Nutzungen wie u.a. ein Fitness-Center, eine Spielothek, ein Versicherungsbüro, einen Friseurbetrieb und gastronomische Angebote ergänzt.

Die größten Einzelhandelsbetriebe stellen „Ihr Teppichfreund“ mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 m² und Thomas Philipps mit rd. 1.400 m² dar. Diese Betriebe werden durch drei Lebensmittelanbieter angebotsseitig ergänzt.

Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße

Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	18
Anteil gesamtstädtisch	rd. 15 %
Verkaufsfläche	rd. 10.000 m ²
Anteil gesamtstädtisch	rd. 37 %
größte Einzelhandelsbetriebe (Hauptsortiment)	Ihr Teppichfreund (Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz) Thomas Philipps (NuG) Edeka (NuG) Aldi (NuG) Lidl (NuG)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung complan GmbH, Stadt + Handel, 06/2010

Im Bereich des Hauptgebäudes = SO 2 im BP H8 sind aktuell folgende Nutzungen vorhanden (Stand 14.02.2020):

Nutzer	Verkaufsfläche (qm)	Zentrenrelevant (qm)
Rossmann	644	644
Tedi	1052	1052
Aldi	1022	1022
KIK	558	558
Thomas Philipps	1312	1312
Dänisches Bettenlager	616	130
EDEKA	1251	1251
NKD	326	326



Blumen Goldschmidt	47	47
Summe	6828	6342

Darüber hinaus sind hier ansässig:

- Sanitätshaus MKC mit einer Nutzfläche von 450 qm + Lager 424 qm
- Spielhalle mit einer Nutzfläche von 145 qm

Im sonstigen Plangebiet des BP H8 sind in Einzelgebäuden folgende Einrichtungen vorhanden:

- Getränke-Handel
- Landmaschinen-/ Gartengerätehandel und –wartung
- Tankstelle
- Imbiss-Einrichtungen
- Blumen, Pflanzen

Außerhalb des Handels- und Dienstleistungsspektrums ist im Bereich des BP H8 folgende Einrichtung ansässig:

- EWE NETZ Bezirksmeisterei Beeskow

Als Einzelhandelsstandort übernimmt Beeskow eine Versorgungsfunktion für die Beeskower Ortsteile und die angrenzenden Kommunen.

Für weitere Planungen weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende **Übergeordnete Zielstellungen zum Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße** aus:

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, in dem sie Sortimente aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenbedarf aufweisen und daher in der Innenstadt schwer anzusiedeln sind und die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Ansiedlungsplanungen liegt trotz dieser Ergänzungsfunktion auf dem Innenstadtzentrum.

Die Formulierung von Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße muss im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance erfolgen. Die Zielstellung ergibt sich aus den aktuellen Angebotsmerkmalen, den Überlegungen zu einer zukünftig ausgewogenen Aufgabenteilung zwischen dem Sonderstandort und dem Innenstadtzentrum, der aktuellen Bedeutung für die Nahversorgung sowie Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung sowie dem ermittelten gesamtstädtischen Entwicklungsrahmen. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden kann, sollte der vorhandene Bestand am Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße geschützt werden, aber keine weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr stattfinden.

Die Entwicklungsziele für den Sonderstandort stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Profilierung als Ergänzungsstandort zur Innenstadt, aber Angebotsergänzung nur mit nichtzentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; bei Betriebsaufgaben Nachnutzung an Anbieter mit entsprechender Sortimentsausstattung
- restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (maximal 10 % der Verkaufsfläche, sortimentsbezogen auch deutlich darunter)
- keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zu Lasten des Innenstadtzentrums durch die bauplanungsrechtliche Absicherung und Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote



So sind am Standort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße in nicht-integrierter Lage drei Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt und zwei Getränkemärkte ansässig. Im Gegensatz dazu befinden sich im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein Lebensmitteldiscounter im Ergänzungsbereich und ein kleinerer Nahversorgungsbetrieb in der Hauptlage Berliner Straße. Insbesondere die Lebensmittelanbieter in unmittelbarer Angrenzung an den Zentralen Versorgungsbereich sorgen für Kaufkraftverlagerungen zu Ungunsten der insbesondere inhabergeführten Lebensmittelbetriebe im Stadtzentrum.

In der Zentrums Lage zeichnen sich somit Probleme hinsichtlich der möglichen Größenordnung für Anbieter ab. (s. nachfolgendes Beispiel)

Der Nahversorgungsbetrieb „nah und gut“ ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in der Hauptgeschäftslage (Zentrumsbereich). Der Betrieb ist selbstständig unternehmergeführt und gehört zur Edeka-Gruppe. Aufgrund der Konzeption als Nachbarschaftsladen weist dieser Markt nur eine Verkaufsfläche von rd. 350 m² auf. Dieser Einkaufsmarkt ist in der aktuellen Betriebsaufstellung als nicht dauerhaft wettbewerbsfähig einzuschätzen, gleichwohl für das Angebotsprofil der Innenstadt von hoher Bedeutung. (Der Betrieb existiert mittlerweile nicht mehr)

Der Innenstadt kommt als Einzelhandelsstandort, aber auch als Standort für Dienstleistungen, Einrichtungen in den Bereichen Kultur, Freizeit, Gesundheit, Bildung eine große Bedeutung zu.

Der Fokus der Entwicklung liegt somit auf der (erweiterten) Zentrums Lage, jedoch muß für die „nicht-integrierten“ Standorte, hier im Besonderen für das EKZ in Beeskow Nord, die Möglichkeit gegeben sein, Handelseinrichtungen zu erhalten und zu entwickeln, dies auch unter dem Aspekt, dass der Handel ständigen Wandlungen unterliegt. So ist allgemein die Tendenz zu größeren Verkaufsflächen / Einzelhandelseinheit zu verzeichnen (600er und 700er Lebensmitteldiscounter (Nahversorger) werden aufgegeben zugunsten 800er bis 1200er Verkaufseinheiten). Der Handel vor Ort muß auch dem steigenden Druck aus dem Internethandel neue Konzepte entgegenstellen, um nicht über das „normale“ Maß Umsatzanteile zu verlieren. Auf diese Tendenzen muß auch der Standort EKZ Beeskow Nord reagieren. Eine Erweiterung der bereits bestehenden Verkaufsflächen für zentrenrelevante Nutzungen ist dabei jedoch nicht möglich. Die Festschreibung der bereits bestehenden diesbezüglichen Kapazitäten soll jedoch Planungssicherheit für den Standort und den Rahmen für zukünftige Neuordnungen ergeben.

s. hierzu auch Anlage 2 zur Begründung (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow – 09/2020)

- S. 7 „Landesplanerische Vorgaben“ Z 2.10 „Umgang mit Bestandssituationen“;
- S. 77 „Konzepte für ergänzende Standorte“
- S. 80 „Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP H8 umfaßt einen Bereich westlich der Fürstenwalder Straße im Ortseingangsbereich der Kernstadt Beeskow und westlich der Spree.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 2

Flurstück: 274/1, 310, 319, 323, 325, 328, 329, 330, 332, 334, 354, 356, 358, 376, 377, 378, 379, 421, 422, 427, 479, 534, 535, 564, 565 tlw., 566.



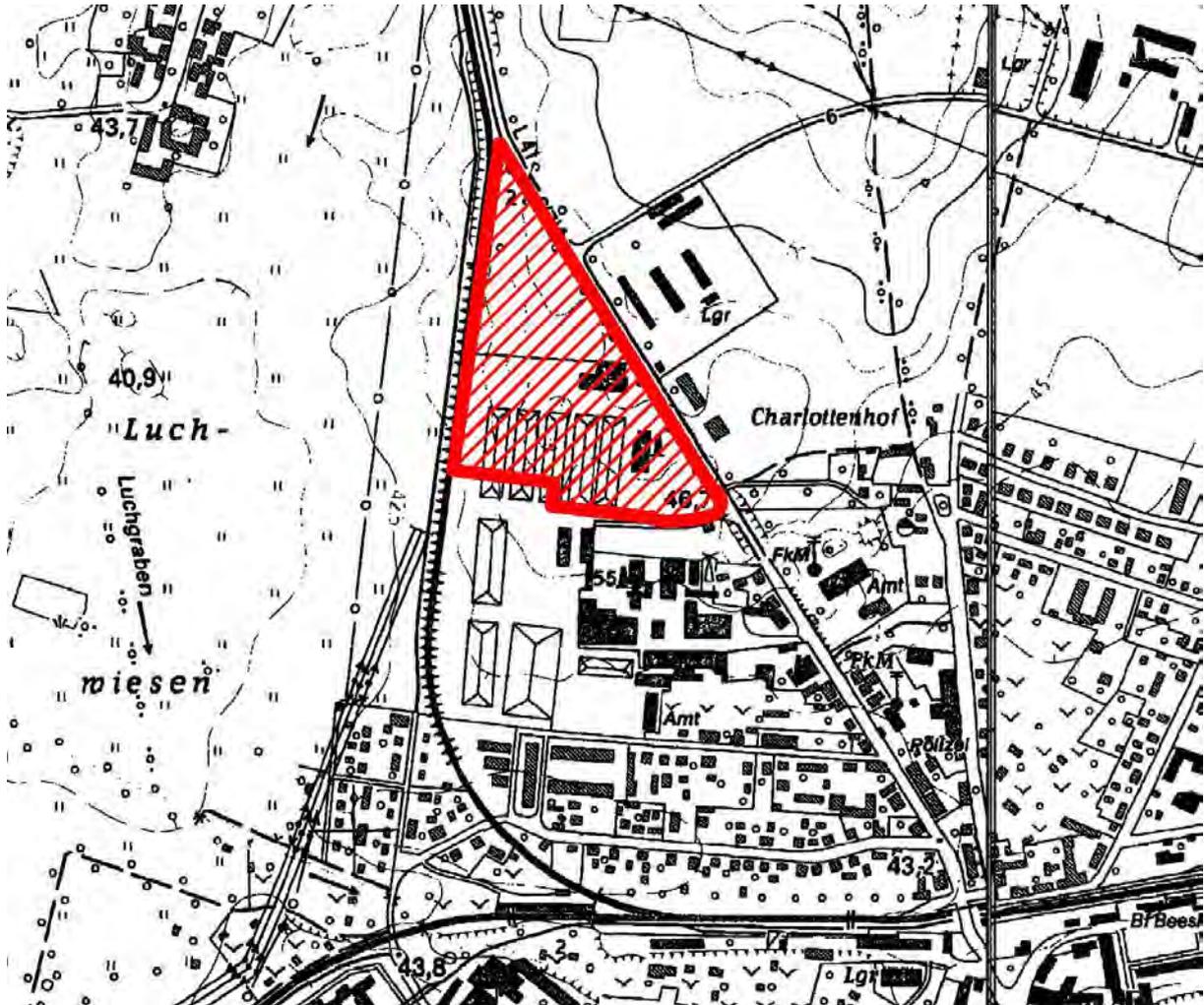


Bild – Bereich BP H8 (rote Markierung)

Bestandteil des Plangebietes sind somit die bestehenden Handelsflächen des EKZ westliche der Fürstenwalder Straße (einschließlich ergänzender Elemente – Werkstattbereiche, Tankstelle, Imbiß, EWE-Standort), die ca. 2/3 des Plangebietes (südlicher Bereich) einnehmen und der noch unbebaute nördliche Bereich (im Wesentlichen nördlich der 110kV-Freileitung).

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. H8 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2018 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 4/ 2019 vom 01.03.2019 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 29.03.2018 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Gleichzeitig wurde bekannt gegeben, daß die 70.FNP-Änderung parallel zum Verfahren des BP H8 durchgeführt wird.

Zur Veranlassung der Planung (Zweck und Ziel der Planung) ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen:



Es ist beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. H8 "EKZ Fürstenwalder Straße"). Zur Umsetzung der Planung ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (70. Änderung). Beide Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die nachfolgenden Unterlagen gelten als frühzeitige Beteiligung für beide Verfahren. Für einen Teilbereich des BP H8 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. H1 "Einkaufszentrum Beeskow Nord") vor. Dieser stammt aus dem Jahr 1995 (rechtskräftig seit dem 13.06.1995). Im Laufe der letzten 2 Jahrzehnte war es notwendig, aufgrund der fortschreitenden Entwicklung im Handel mehrere Ausnahmen zu den Festsetzungen des VBP zuzulassen. Dieser Handlungsrahmen ist nunmehr ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung des "Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow" (complan Kommunalberatung, Potsdam, 2. Februar 2011). des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Einzelhandel" (rechtskräftig seit dem 11.11.2014 und geltend u.a. für die dem BP H8 gegenüberliegende Straßenseite der Fürstenwalder Straße) soll für das Plangebiet des BP H8 in Weiterentwicklung des VBP H1 "Einkaufszentrum Beeskow Nord" eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden.

Zusätzlich zu den Grundlagen des "Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow" sind die aktuellen

Tendenzen des Einzelhandels zu beachten. Diese sind schnelllebig. So muss der BP H8 die Möglichkeit schaffen, möglichst für das Zentrum von Beeskow missliebige Entwicklungen auszuschließen, jedoch gleichzeitig Handlungsspielräume im Bereich des BP H8 offenzulassen. "Moralischer" Druck alleine würde dazu führen, dass Kaufkraft aus Beeskow abfließt und das Zentrum trotzdem nicht gestärkt wird. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. H8 "EKZ Fürstenwalder Straße" wird im "Regelverfahren" durchgeführt. Entsprechend erfolgt im Laufe des Verfahrens mit Erstellung eines Entwurfs zum BP H8 in Vorbereitung der Beteiligung nach §§ 4(2) und 3(2) BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind allgemein keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben eingegangen.

Zusätzlich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Plangebiet tätige Handelseinrichtungen/ Grundstückseigentümer durch Anschreiben beteiligt worden. Hierbei sind folgende Ergebnisse erzielt worden:

- Durch die Aufgabe des bestehenden Aldi-Marktes, der nunmehr in das „EKZ-Hauptgebäude“ integriert ist, hat sich für den Markt „Getränke-Gröschke“ eine Entwicklungsmöglichkeit ergeben. Der bereits bestehende Markt „Getränke-Gröschke“ wird für andere (nicht zentrenrelevante Nutzungen) vorgesehen. – Nebeneffekt: der bisherige Aldi-Markt hat seinen Standort direkt an der Fürstenwalder Straße und ist somit im Stadteingangsbereich direkt einsehbar, durch die unmittelbare Übernahme durch „Getränke-Gröschke“ konnte in diesem wichtigen Bereich längerer Leerstand und somit negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden.
- Der teilweise angestrebten Erweiterung von zentrenrelevanten Verkaufsflächen konnte im Grundsatz nicht entsprochen werden (s. auch landesplanerische Vorgaben, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow).

Mit Schreiben vom 26.02.2019 wurden die Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung

- Die Stadt Beeskow gibt mit Aufstellung des Bebauungsplanes H 8 ihr Ziel (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept) auf, zentralrelevante Sortimente ohne Beschränkung des Umfangs, außerhalb des Innenstadtzentrums zuzulassen. Die gelieferte Begründung ist nachvollziehbar, muss aber hinsichtlich der Auswirkungen ergänzt werden.



- Im Plangebiet sind drei Standorte für Werbeanlagen vorgesehen. Die Anzahl der Aufsteller wird je Standort begrenzt (textl. Festsetzung Nr. 11). Es wird empfohlen, auch die Größe der Aufsteller festzusetzen.
- Es wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten bebaubaren Flächen bestimmt. Für den Bereich entlang der Fürstenwalder Straße ist diese Festsetzung zu überdenken (speziell im Bereich der Ein- und Ausfahrten zum Gebiet).
- Anmerkung zur Beteiligung an der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" der Stadt Beeskow, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Die Unterrichtung der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Stadt Beeskow erfolgte mit Planunterlagen vom Januar 2019 zu den o. g. Planverfahren. Die Behörden des Landkreises äußerten sich inhaltlich bezogen auf die von der Stadt vorgestellte Planungsabsicht. Diese vorgebrachten Belange sind in die jeweiligen Planverfahren zur Flächennutzungsplanänderung sowie in das Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen und auf der jeweiligen Ebene zu behandeln. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde

s. Pkt. I. 3.3 „Denkmalschutz“

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Die angestrebte bauliche Entwicklung und die in diesem Zusammenhang erforderliche artenschutzfachliche Untersuchung wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz können daher erst nach Vorlage der Untersuchung abgestimmt bzw. festgelegt werden.
- Im weiteren Verfahren ist zu klären ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. (§ 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der in der Planung ermittelte Kostenansatz durch die zusätzliche Versiegelung kann für naturschutzfachliche Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz als Grundlage dienen. Eine Ersatzgeldzahlung ist auf Ebene eines B-Planes jedoch nicht möglich. Es sind die Flächen, sowie Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme darzulegen bzw. zu beschreiben. Ziel muss es sein, eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft an anderer Stelle zu erreichen. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

- Das Grundstück in der Gemarkung Beeskow, Flur 2, Flurstück 313 wird im Altlastenkataster als festgestellte schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG unter der Registriernummer 0224672011 geführt. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde im April 2018 angezeigt, dass in der Vergangenheit auf dem in Rede stehenden Grundstück Abfälle wie Autoteile, Asbest, Glas und Bauschutt abgelagert wurden. Laut Anzeige sollen die Abfälle großflächig in Baugruben auf dem Grundstück verbracht worden sein. Anschließend wurde das Gelände mit Bodenmaterialien verfüllt und im Frühjahr 2018 planiert. Bei einer Besichtigung wurde festgestellt, dass sich neben dem Mutterboden ca. 30 weitere Haufwerke unterschiedlicher Herkunftschichten auf dem Grundstück befanden. Die einzelnen Haufwerke wiesen eine unterschiedliche stoffliche Beschaffenheit auf. Augenscheinlich waren neben dem Bodenmaterial, Ziegel- und Bau-



schuttbruch, sowie andere Störstoffe (u.a. Metall und Glas) enthalten. Aufgrund der aufbrachten Menge sowie der nicht bekannten stofflich-chemischen Beschaffenheit des Materials wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung nach den Maßstäben der BBodSchV gefordert. Auf dem Gelände erfolgte am 17.05.2018 eine Probenahme durch die Firma EUC GmbH. Anhand der vorliegenden bodenchemischen Untersuchungen vom 29.05.2018 geht hervor, dass im Vergleich zu den im Vorfeld festgelegten Referenzflächen (kein Auftrag von Bodenmaterial), deutliche Überschreitungen des aufgebrachten Bodenmaterials hinsichtlich der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV vorliegen. Infolgedessen wurde das Grundstück in das Altlastenkataster aufgenommen.

- Mit Bezug auf den oben genannten Sachverhalt, ist die gegenständliche Fläche als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu kennzeichnen. Dies entfällt, soweit das eingebaute Bodenmaterial rückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt wird. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Stärkung des ländlichen Raumes, Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreis- und Verkehrsplanung

- Die Stadt Beeskow ist lt. noch gültigem LEP B-B als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum Beeskow hat die Funktionen der regionalen Versorgung für den Mittelbereich zu erfüllen. Hierzu zählen Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen im Sozialbereich sowie größere Anlagen im Bereich von Freizeit und Sport. Darüber hinaus sind Mittelzentrum Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen wie Behörden, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Zum mittelzentralen Verflechtungsraum (Mittelbereich) der Stadt Beeskow gehören die Städte Storkow (Mark), Friedland, die Gemeinden Rietz-Neuendorf und Tauche sowie das Amt Scharmützelsee. Insgesamt ist das eine Fläche von 863,7 km' mit 37.752 EW. Mit der zentralörtlichen Eingliederung der Stadt Beeskow als Mittelzentrum wird darauf aufgebaut, dass die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen, die über die örtliche Grundversorgung hinausgehen als Daseinsvorsorge vorgehalten werden. Aus der Sicht der Kreisentwicklung ist das Mittelzentrum in seiner Umlandfunktion neben der Funktion als Kreissitz in der Weise auszubauen, dass durch gezielte Maßnahme Voraussetzungen geschaffen werden, um eine ergänzende, bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.
- *Hinweis:* Das Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße befindet sich an der Ein- und Ausfallstraße B168. Nicht wie auf S. 3 beschrieben an der L 41. **(4)**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

s. Pkt. I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

s. Pkt. I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“

Landesamt für Umwelt
Immissionsschutz

s. Pkt. II.3.1.3 „Emissionen“

Landesamt für Umwelt
Wasserwirtschaft

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen - Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefähr-



dende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde

Die eingereichten Unterlagen wurden von der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Briesen geprüft. Es wurde festgestellt dass Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) nicht betroffen ist. Aus diesem Grund bestehen forstbehördlich gegen das oben genannte Vorhaben keine Einwände.

Landesbetrieb Straßenwesen

- Im Textteil (Seite 15) wird die Erschließung des Plangebietes über die Fürstenwalder Straße L 411 innerhalb der Ortslage Beeskow beschrieben. Es wird um Richtigstellung in den Unterlagen gebeten, da die L 411 bereits abgestuft wurde. Die Baulast obliegt nicht mehr dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.
- Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen ansonsten keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Zur Beurteilung lagen erste Unterlagen vor, die im Laufe des Verfahrens noch weiter zu präzisieren sind. Daher können die Verbände vorerst nur erste Hinweise geben. Beabsichtigt ist die Planfläche des rechtskräftigen VEP Nr. H 1 "Einkaufszentrum Beeskow Nord" zu erweitern und den zeitgemäßen Erfordernissen anzupassen. Die Planfläche ist bereits deutlich urban (baulich) vorgeprägt. Die Planfläche ist nicht flächenmäßiger Bestandteil eines LSG und/oder NSG bzw. eines Trinkwasserschutzgebietes. Im Westen grenzt in ca. 100m das Hochwasserschutzgebiet an, das südlich gelegene Wasserwerk ist ca. 1 km entfernt. Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,5km Entfernung. Das Plangebiet selber befindet sich in keinem Schutzgebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine naturverträgliche Nachverdichtung durchaus denkbar. Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft wird jedoch eine Eingriffs/Ausgleichsplanung bzw. ein Grünordnungsplan gefordert. Ebenso ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Nur so ist zu ermitteln in welchem Umfang der notwendige Ausgleich/Ersatz erfolgen muss.
- **FAZIT** - Einer naturverträglichen Nachnutzung kann aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft entsprochen werden, wenn bei der Vorlage einer entsprechenden Grünordnung im Rahmen der Eingriffsregelung die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden. Artenschutzrechtliche Aspekte sind gesondert zu behandeln. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass für Mehrversiegelungen (hier ca. 10.200m²) in erster Linie Entsiegelungsmassnahmen vorzusehen sind. Die beabsichtigte Ausgleichszahlung von ca. 62.000 EURO ist hinsichtlich der Verwendung zu konkretisieren. Es wird natürlich vorausgesetzt, dass der ermittelte Bedarf auch real besteht und nachvollziehbar begründet werden kann. **(5)**

IHK Ostbrandenburg

Derzeit ist keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland



s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

Deutsche Telekom Technik GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

e.dis AG

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

EWE Netz GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

GDMcom

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können – Keine
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands – Keine
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit - Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 28.09.2020 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstraße 95, 10117 Berlin. Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig. Zuletzt wurden im Rahmen der erteilten Erlaubnis auf dem Gebiet der Stadt Beeskow Aufsuchungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes durchgeführt. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Zur Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Busverkehr Oder-Spree GmbH



Belange der Busverkehr Oder-Spree GmbH werden nicht berührt, bzw. es bestehen keine Einwände oder Bedenken. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes und zur Erschließung desselben befindet sich die Haltestelle "EKZ Fürstenwalde Str." der Buslinie 403.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Die hier in Rede stehende Strecke 6521 wurde von der DB an die Scharmützelseebahn GmbH, An den Wutzen 23 in 15806 Zossen verkauft. Es wird gebeten, auch die Scharmützelseebahn GmbH am Verfahren zu beteiligen. Durch das Verfahren zum BP H8 werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Die DB hat daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Zu (1)

- Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP (Vorbereitung der Beteiligung nach § 4(2) BauGB) wurde auf diese Anregung hin das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. (s. Anlage 2 zur Begründung) Im Ergebnis erfolgt für die zentrenrelevanten Handelsflächen eine Festschreibung auf die Größenordnung des aktuellen Bestandes.
- Die textliche Festsetzung wird entsprechend Vorschlag ergänzt – es werden folgende max. Größen festgesetzt – Höhe 10,00 m.
- Die textliche Festsetzung Nr. 14 wird wie folgt ergänzt: „Die Festsetzung gilt nicht im Bereich zwischen der Fürstenwalder Straße und den ersten parallel dazu liegenden Baulinien/ Baugrenzen, mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen.“

Zu (2)

Die angeführten Anregungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP (Vorbereitung der Beteiligung nach § 4(2) BauGB) wurde auf der Grundlage der abgestimmten Erhebungen ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der entsprechende Maßnahmen vorschlägt. Gleichfalls wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der konkrete naturschutzfachliche Maßnahmen beinhaltet. Die Benennung der Geldsumme für die zu erwartende zusätzliche Versiegelung im Vorentwurf zum BP dient lediglich der Orientierung.

Zu (3)

Das benannte Flurstück befand sich tlw. im Südwesten des im Vorentwurf zum BP dargestellten Plangebiets. Aufgrund des von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde dargestellten Sachverhalts wird auf die Aufnahme des Flurstücks in den BP H8 verzichtet. Das Flurstück 313 ist nunmehr als Bestandteil des zukünftigen BP „Raiffeisenmarkt“ vorgesehen.

Zu (4)

Zum Hinweis: **Lt. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen** wird um Richtigstellung in den Unterlagen wie folgt gebeten: Die L 411 wurde bereits abgestuft. Die Baulast obliegt nicht mehr dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

Zu (5)

Die angeführten Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP (Vorbereitung der Beteiligung nach § 4(2) BauGB) wurde auf der Grundlage der mit der uNB LOS abgestimmten Erhebungen zu Artenvorkommen ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der entsprechende Maßnahmen vorschlägt. Gleichfalls wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der konkrete naturschutzfachliche Maßnahmen beinhaltet. Die Benennung der Geldsumme für die zu erwartende zusätzliche Versiegelung im Vorentwurf zum BP dient lediglich der Orientierung.



Mit dem nun vorliegenden Entwurf zum BP H8 kann die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes H8 soll für ein bereits durch Handelseinrichtungen geprägtes Gelände westlich der Fürstenwalder Straße Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung des Sonderstandortes „Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“ abzusichern und den überholten VEP H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ (der jedoch lediglich eine Teilfläche des Plangebietes des BP H8 umfaßt) abzulösen. Somit wird der für Beeskow neben dem Stadtzentrum wichtige Handelsstandort des EKZ für die Zukunft abgesichert und die Entwicklungsmöglichkeiten hier definiert.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Wesentlichen auf Sondergebiete Handel (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Verkaufsflächen) und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen (die Höhenentwicklung der Baukörper orientiert sich am Bestand, im Bereich der 110kV-Freileitung müssen die notwendigen Abstände zu den Leitungsführungen beachtet werden).

Für das bereits bebaute Areal werden die vorhandenen Strukturen bei den Festsetzungen aufgenommen. Für die innere Erschließung werden Festsetzungen nur für bereits bestehende Verkehrswege und für eine Fahr-/ Gehrecht zugunsten eines zum BP H8 benachbarten Areals in den BP aufgenommen.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,88 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (sonstiges Sondergebiet - § 11 BauNVO; eingeschränktes Gewerbegebiet - § 8 BauNVO) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (Handels- und Gewerbeflächen). Ziel ist im Wesentlichen, die Handelsstruktur in diesem Stadtbereich von Beeskow zu sichern. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten werden nur Nutzungen zugelassen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und die max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Für die geplante Nutzung und Strukturierung des Gebietes ist es nicht notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue öffentliche Verkehrsflächen, abgehend von den bestehenden Verkehrsflächen, festzusetzen. Vorhandene Verkehrsflächen werden als solche festgesetzt. Für die Absicherung der Verkehrserschließung (Anlieferungsverkehr) eines benachbarten Areals wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Wesentliche Leitungen der Medienversorger werden nachrichtlich übernommen. Damit verbunden sind Schutzabstände bzw. Einschränkungen für Bebauungen.



3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten. Ein bereits vorhandener Handelsstandort wird in seinem Bestand gesichert und an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landschaftspflege

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage und des Charakters der beabsichtigten Nutzung überwiegend als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel und Dienstleistungen ausgewiesen (ca. 82 % der Plangebietsfläche, davon jedoch 4.704 qm mit Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung). Teile des Plangebietes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen (ca. 13 % der Plangebietsfläche).

Dies ergibt sich aus der bereits vorhandenen Struktur des Plangebietes. Ca. 2/3 des Plangebietes sind bereits bebaut, vorwiegend mit Einrichtungen des Einzelhandels. Ergänzend sind gewerbliche Nutzungen vorhanden (Werkstatt für die Reparatur von Landwirtschafts-/ Gartengeräten/-maschinen, EWE-Niederlassung). Der Bereich der Tankstelle an der Fürstenwalder Straße wird ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Einteilung der Teilgebiete (SO, SO mit zulässigen gewerblichen Nutzungen und GEE) ergibt sich somit aus der Bestandssituation. Lediglich SO3 und SO4 sind bislang unbebaut.

Die geplante Nutzung im Plangebiet fügt sich somit in das Umfeld, den Stadteingangsbereich mit den Handelseinrichtungen beidseits der Fürstenwalder Straße ein.

Da die Handelseinrichtungen hier dominieren, sind gewerbliche Nutzungen nur begleitend und somit nur mit einem Störgrad wie im Mischgebiet zulässig.

Im Plangebiet werden sowohl für die Sondergebietsflächen als auch für die Gewerbegebietsflächen die nach BauNVO höchstmöglichen Grundflächenzahlen festgesetzt – 0,8. Dies geschieht mit dem Hintergrund, daß bereits weite Teile des Plangebietes mit diesem Nutzungsgrad bebaut sind, bislang unbebaute Bereiche nur als Sondergebiet festgesetzt werden und aufgrund der Festsetzung, daß bei letztgenanntem nur nicht zentrenrelevante Handelseinrichtungen zulässig sind und diese üblicherweise großflächig sind (> 1.500/ 2000 qm Verkaufsfläche), die hohe Versiegelungsgrade verursachen. Dieses vorgeprägte Areal mit einer hohen GRZ auszustatten führt auch dazu, daß nicht weitere unbebaute Bereiche als bebaubare Flächen ausgewiesen werden müssen.



Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
SO1	3.861	0,8	3.089	0.0	3.089
SO2	30.795	0,8	24.636	0.0	24.636
SO3	5.272	0,8	4.218	0.0	4.218
SO4	3.724	0,8	2.979	0.0	2.979
SO5	4.704	0,8	3.763	0.0	3.763
GEE1	2.988	0,8	2.390	0.0	2.390
GEE2	4.936	0,8	3.949	0.0	3.949
Summe	56.280		45.025	0.0	45.025
Öff. Verkehrsfläche	1.222		1.100*		1.100*
Priv. Verkehrsfläche	1.325		1.325**		1.325**
Summe Verk.fl.	2.547		2.425		2.425
Summe Gesamt	58.827		47.450		47.450

* Die ist im Bestand ca.90% versiegelt.

** Die Fläche ist im Bestand nahezu 100% versiegelt

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im Plangebietsbereich, sowie der geplanten Nutzung wird für den gesamten Planbereich eine max. Gebäudehöhe festgesetzt – 58,00 m ü. NHN, das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe real von ca. 10,00 m bis 11,00 m. Eine Ausnahme hierzu ist das SO4, hier wird aufgrund der hier querenden 110kV-Freileitung eine max. Gebäudehöhe von 57,00 m ü. NHN festgesetzt das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe real von ca. 9,00 m bis 10,00 m. Die e.dis Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung ausgesagt, *das der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 110-kV-Freileitung Storkow - Beeskow 3, Fürstenwalde - Beeskow 4, Mastfeld 110B/111B überkreuzt wird. Die minimale Leiterseilhöhe beträgt ca. 14,00 m. Im Schutzbereich der Freileitung muss der Mindestabstand Ihrer geplanten Gebäude zum Leiterseil entsprechend der EN 50341-2-4:2019-09 "Freileitungen über AC 1kV" in alle Richtungen 5m betragen.* Die minimale Leiterseilhöhe liegt lt. Zeichnung der e.dis östlich des Kreisverkehrs. Das Gelände steigt in dieser Richtung lt. Topographischer Karte an. Die Geländehöhe im BP-Gebiet liegt im Osten im Bereich der 110kV-Leitung bei 48,00 m ü. NHN, die Leiterseilhöhe muß demnach hier bereits über 62,00 m ü. NHN liegen. Mit 5,00 m Abstand ergibt sich somit die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 57,00 m in diesem Bereich. Der vorgegebene 5,00m-Abstand zwischen Gebäude und Seil kann somit sicher eingehalten werden. SO4 entspricht dem in der Karte der e.dis eingetragenen Schutzbereich + beidseitig 6,00 m. Die beidseitige Zunahme von 6,00 m gleicht ggf. vorhandene Ungenauigkeiten bei der Übereinanderlegung der Karten (Zeichnung e.dis, Vermessung BP) aus, somit kann auch hier in der Horizontalen der vorgegebene 5,00m-Abstand zwischen Gebäude und Seil kann sicher eingehalten werden. Um die Sicherheit zu diesem Sachverhalt weiter zu erhöhen, wird dieser auch als Hinweis auf die Planzeichnung zum BP aufgenommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen/ -linien und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den vorgeprägten Standort und die vorgesehene Nutzung vorwiegend als Sondergebiet Einzelhandel angepasste GRZ von 0,8) bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen auch den Sachverhalt der Nichtüberbaubarkeit von im BP-Gebiet liegenden Hauptversorgungsleitungen.

Baugrenzen/ Baulinien berücksichtigen den baulichen Bestand, lassen jedoch hier auch Veränderungen zu.



Auch die Ausweisungen der Baugrenzen/ Baulinien im bislang unbebauten Bereich SO3/SO4 berücksichtigen den Sachverhalt, daß im Sonderstandort „EKZ“ vorwiegend großflächige Einzelhandelseinrichtungen Platz finden, für die im Stadtzentrum kein Angebot gemacht werden kann. Dabei wird mit den Festsetzungen des BP abgesichert, daß über den Bestand hinaus keine die Zentrumsentwicklung schädigenden zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet Ansiedlungsmöglichkeiten finden. Es wird lediglich die auch im LEP HR zugestandene Möglichkeit eingeräumt, daß innerhalb der SO, die nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind, zentrenrelevante Nutzungen als Nebensortimente zugelassen werden können, wenn der Anteil des zentrenrelevanten Nebensortimentes 10% der Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des SO2 können zusätzlich (über die festgesetzten 6.350 qm Verkaufsraumfläche hinaus) zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung als Hauptsortimente zugelassen werden, sofern der Standort zur Versorgung von Wohngebieten dient und nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nach Sortiment und Größenordnung nicht geeignet ist, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Beeskow zu beeinträchtigen.

Die das Plangebiet querenden Hauptversorgungsleitungen werden bei der Ausweisung der Baufelder berücksichtigt, die Baufelder werden, wo notwendig, deshalb mit Einschränkungen belegt.

Für Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung werden gesonderte Baufelder ausgewiesen. Nur an diesen Standorten sind diese Werbeanlagen zulässig (max. 1 Anlage je Baufeld, max. ca. 10 m Bauhöhe). Die Begründung für eine solche Zulässigkeit liegt darin, daß wesentliche Teile der Handelseinrichtungen in 2. Reihe zur Fürstenwalder Straße liegen und jeweils an den Zufahrten in das Gebiet entsprechende Informationen zum Vorhandensein der Handelseinrichtungen notwendig sind.

Nachweis Festsetzung max. Größe Verkaufsraumfläche für zentrenrelevante Sortimente

SO 2

Verkaufsraumflächen (zentrenrelevante Sortimente) Bestand

Nutzer	Verkaufsfläche (qm)	Zentrenrelevant (qm)
Rossmann	644	644
Tedi	1052	1052
Aldi	1022	1022
KIK	558	558
Thomas Philipps	1312	1312
Dänisches Bettenlager	616	*
EDEKA	1251	1251
NKD	326	326
Blumen Goldschmidt	47	47
Summe	6828	6212

(Angaben nach Aufstellung Fabrik No 40 Weiß&Faust Architekten Berlin, 14.02.2020)

* prozentuale Angaben der Aufteilung von Jysk (ehemals Dänisches Bettenlager), es erfolgt eine Umrechnung auf die derzeitige Verkaufsfläche von 616 qm, s. nachfolgende Tabelle



Sortiment	Fläche (qm)	Anteil von VK-Fläche (%)	zentrenrelevant = Z nicht zentrenrelevant = NZ
Kasse/Info	0,68	0,11	
Wegeflächen	225,15	36,55	
Schlafzimmermöbel	43,18	7,01	NZ
Wohnmöbel	162,38	26,36	NZ
Stuhlaufgaben, Sitzkissen	1,42	0,23	Z
Spiegel, Flurmöbel	2,03	0,33	NZ
Aktionswaren	5,61	0,91	NZ
Korbmöbel	2,65	0,43	NZ
Kindermöbel	20,57	3,34	NZ
Probepetten	56,98	9,25	NZ
Badmöbel	1,42	0,23	NZ
Badaccessoires	1,79	0,29	Z
Badtextilien	3,51	0,57	Z
Küchenmöbel	0,49	0,08	NZ
Matratzen	1,72	0,28	NZ
Lattenroste	0,12	0,02	NZ
Matratzenzubehör	2,59	0,42	NZ
Teppiche	1,48	0,24	NZ
Fußmatten	0,68	0,11	Z
Oberbetten	12,57	2,04	Z
Schlafdecken	2,71	0,44	Z
Tagesdecken	2,09	0,34	Z
Kissen	17,12	2,78	Z
Zierkissen	5,17	0,84	Z
Saisonwaren (Camping, Outdoor, Baumarkt, Gar- ten..	3,7	0,6	NZ
Bettwäsche	8,44	1,37	Z
Bettlaken	4,25	0,69	Z
Handtücher	4,44	0,72	Z
Jalousien	2,4	0,39	NZ
Lamellenvorhänge	0,49	0,08	NZ
Meterware	0,43	0,07	Z
Stilgarnituren	0,43	0,07	NZ
Decoschals	1,11	0,18	Z
Bilderrahmen	1,23	0,2	Z
Lampen	0,37	0,06	Z
Kleinwaren, Haushaltswaren	11,58	1,88	Z
Tischdecken	2,9	0,47	Z
Summe	615,88	99,98	



Summe NZ	308,24	79,03
Summe Z	81,81	20,97
 Summe	 390,05	
 Summe NZ + einschl Anteil Wege, Kasse	 486,71	
Summe Z + einschl Anteil Wege, Kasse	129,17	
	615,88	

Damit beträgt der zentrenrelevante Einzelhandel bei Jysk/ Dänisches Bettenlager im Bestand 21% der Gesamtverkaufsraumfläche = 130 qm.

Somit ergibt sich im Bestand im SO2 eine Verkaufsraumfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel von 6212 qm + 130 qm = 6.342 qm.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt entsprechend für den zentrenrelevanten Einzelhandel eine max. Verkaufsraumfläche von 6.350 qm fest.

SO1

Die textliche Festsetzung Nr. 3 setzt eine max. Verkaufsraumfläche für Getränkemarkte von 800 qm fest. Dies entspricht dem Bestand.

Über die vorgenannten Verkaufsraumflächen im SO1 und SO2 hinaus werden im Plangebiet keine weiteren Verkaufsraumflächen für den zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen, mit Ausnahme der Nutzung der „10%-Klausel“ im Bereich der nur für nicht zentrenrelevanten Handel zugelassenen Flächen (s. textliche Festsetzung Nr. 9).

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO werden im Plangebiet im Zusammenhang mit der Aufstellung von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung vorgenommen. Zur Begründung s. o. vorheriger Punkt

Grünflächen

Im Plangebiet des BP H8 werden keine Grünflächen festgesetzt. Aufgrund des Planungszieles, hier, am Sonderstandort „EKZ“ die Handelskonzentration außerhalb des Stadtzentrums weiter zu entwickeln, hier Standorte anzubieten, die aufgrund des Flächenangebotes im Stadtzentrum nicht angesiedelt werden können, werden die Ausweisungen im Plangebiet mit der höchstmöglichen Verdichtung vorgenommen, um nicht weitere unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Hier sind jedoch alle notwendigen Funktionen für die jeweilige Nutzung abzusichern (u.a. die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr, notwendige Vorrichtungen für die Niederschlagsbehandlung).

Für die nördlichen Gehölzstreifen im bislang unbebauten nördlichen Plangebietsbereich ist eine Erhaltungsfestsetzung in den BP aufgenommen worden.



3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (Ortseingangsbereich aus Richtung Fürstenwalde), direkt über die Fürstenwalder Straße, die auch als Hauptverkehrsstraße Richtung Stadtzentrum im FNP der Stadt Beeskow eingetragen ist.

Die an der Fürstenwalder Straße anliegenden Grundstücke besitzen keine Zufahrten von der Fürstenwalder Straße aus.

Von der Fürstenwalder Straße geht ca. mittig des Plangebietes eine Stichstraße in Richtung EKZ-Hauptgebäude, die bislang nahezu alle bereits im Plangebiet ansässigen Nutzungen erschließt. Diese Stichstraße ist in Privateigentum, jedoch öffentlich gewidmet. Entsprechend ist diese Straße im BP H8 als „private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet“ festgesetzt. Zwischen der Stadt Beeskow und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Regelungen zu den Details zur Nutzung und Unterhaltung dieser Straße getroffen worden. Genutzt werden kann die Straße allgemein für die Öffentlichkeit und durch die von der Straße erschlossenen Gewerbetreibenden/ Handelseinrichtungen.

Auf der Fürstenwalder Straße ist (außerhalb des Plangebietes des BP H8) für diese Erschließung eine Linksabbiegerspur eingerichtet.

Südlich des Plangebietes des BP H8 ist ebenfalls eine Stichstraße Richtung Westen an die Fürstenwalder Straße angeschlossen. Diese erschließt den Bereich des SO1 (ehemals Aldi, jetzt Getränke-Gröschke) und befindet sich im Privateigentum. Die Bereiche des GEE1 und des GEE3 haben über diese Stichstraße einen 2. Anschluß an das Verkehrssystem. Da dieser Bereich außerhalb des BP-Gebietes liegt, werden im BP H8 hierzu keine Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet des BP H8 befindet sich der 4. (westliche) Arm des Kreisverkehrs am Stadt- eingang aus Richtung Fürstenwalde (als öffentliche Straßenverkehrsfläche im BP H8 festgesetzt). Dieser ist bislang funktionslos. Mit der Weiterentwicklung des „EKZ Fürstenwalder Straße“ soll dieser Arm des Kreisverkehrs aktiviert werden und die innere Erschließung des Handelszentrums verbessern, die Erschließung des nördlichen, noch un bebauten Bereichs absichern und über ein im BP H8 festgesetztes Geh- und Fahrrecht den Lieferverkehr für den südwestlich des Plangebietes geplanten Raiffeisen-Baumarkt absichern (hierzu ist von der Stadt Beeskow ein weiterer Bebauungsplan geplant). Die oben erwähnte Stichstraße südlich des BP H8 soll für den Raiffeisen-Baumarkt nur den Pkw-Verkehr zulassen.

Im Plangebiet des BP H8 sind bereits ca. 2/3 der Fläche vorwiegend mit Einzelhandelseinrichtungen bebaut. Entsprechend sind hier bereits die Verkehrsströme und die Flächen für den ruhenden Verkehr organisiert. Die vorhandenen Strukturen sind für den aktuellen Ausbaustand ausreichend, jedoch sind durch die angestrebte Entwicklung Verbesserungen notwendig. Dem dient die bereits oben erwähnte Aktivierung des 4. Armes des Kreisverkehrs.

Das Plangebiet des BP H8 ist durch reinen Zielverkehr gekennzeichnet. Verkehrsbewegungen in das Plangebiet sind gleich den Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet. Über das Plangebiet erfolgen keine Transitverkehrsbewegungen.

Die Fürstenwalder Straße als Hauptverkehrsstraße kann augenscheinlich die Erschließungsfunktion für das Gebiet des BP H8 ausreichend erfüllen. Es ist davon auszugehen, daß die Erweiterung der Handelsflächen durch die Aktivierung des 4. Armes des Kreisverkehrs nicht dazu führt, daß die Fürstenwalder Straße ihre Erschließungsfunktion nicht mehr erfüllen



kann (wesentliche Behinderungen des Verkehrsflusses sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten).

Zur inneren Erschließung des BP-Gebietes (BP H8) trifft der BP keine Festsetzungen. Hier soll die bisher vorhandene Flexibilität erhalten bleiben.

Beispielhaft zeigen die nachfolgenden Bilder Möglichkeiten der Entwicklung im Bereich des EKZ-Hauptgebäudes und des nördlichen Plangebietsbereichs und die damit verbundene Aktivierung des 4. Arms des Kreisverkehrs.



Bild – Alternative der Erschließung vom Kreisverkehr aus bei Beibehaltung der Gebäudestruktur im SO 2 (Fabrik No 40 Weiss&Faust, Berlin, 07.06.2018)



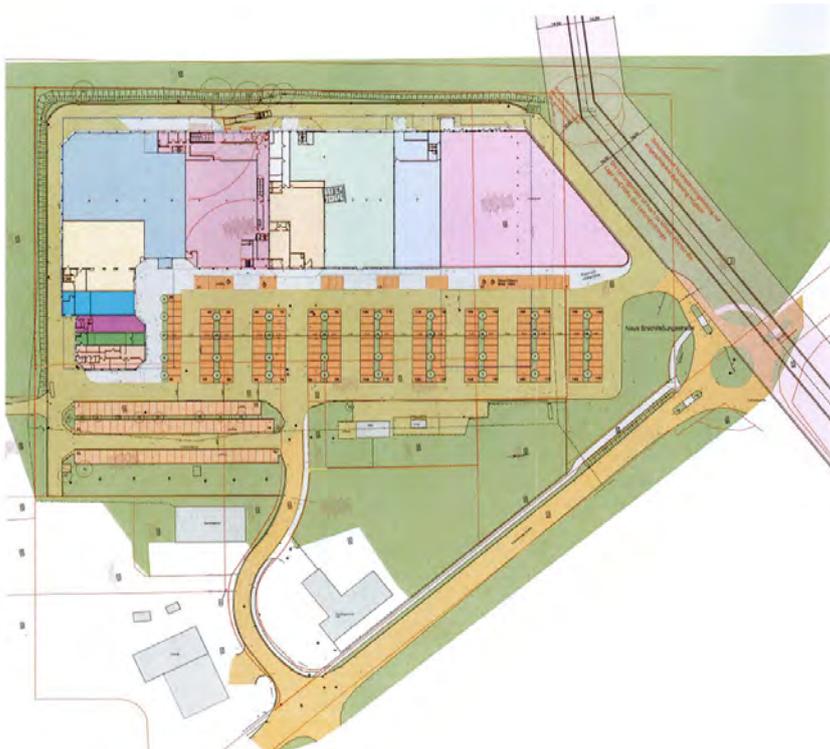


Bild – mögliche Entwicklung SO2 (Fabrik No 40 Weiss&Faust, Berlin, 07.06.2018)

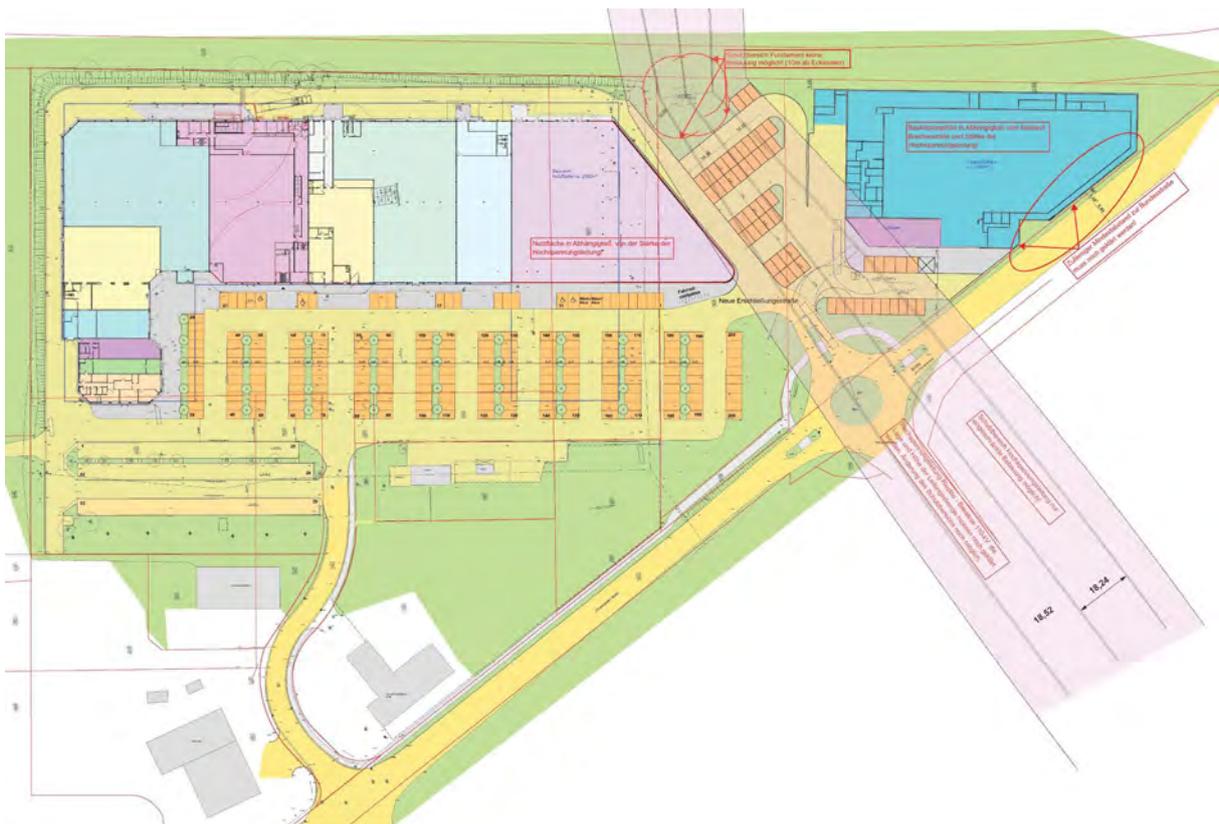


Bild – mögliche Entwicklung SO2, SO3, SO4 (Fabrik No 40 Weiss&Faust, Berlin, 09.2019)

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung im Plangebiet und der Lage an der Fürstenwalder Straße grund-



sätzlich gesichert ist. Durch die Kapazitäten der geplanten Entwicklung der Handelsflächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe).

Die querende Hauptleitungen (110kV-Leitung, Trinkwasserversorgungshauptleitung DN 200 PVC) sind in der Planzeichnung des BP H8 vermerkt. In den Festsetzungen zu den Baufeldern ist darauf entsprechend Rücksicht genommen worden.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. H8 anfallendes Niederschlagswasser kann mit Ausnahme der oben beschriebenen Einleitung in den Luchgraben nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist somit darüber hinaus auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine Versiegelung vorbereitet wird, die im Wesentlichen im Bereich der südlichen Fläche (ca. 2/3 des Plangebietes) dem Bestand entspricht, die Niederschlagswasserbehandlung hier nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend abgesichert ist, ist insbesondere im nördlichen Drittel des Plangebietes die Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort abzusichern. Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades sind hier Versickerungsbauwerke/ -anlagen zu erwarten, da eine reine Versickerung über die Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausreichen wird.

Sollte die Versickerung über Anlagen/ Bauwerke notwendig werden, so bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis (Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises), da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung darstellt.

Hinweis: Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 66 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

Löschwasser

Entsprechend Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes (*Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland*) ist die Löschwasserversorgung Grundschutz Einkaufszentrum Beeskow; Fürstenwalder Straße gesichert – Die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m³/h (Grundschutz) für einen Zeitraum von 2 Stunden. Um das Einkaufszentrum herum ist eine Trinkwasserringleitung (110PE/DN100) verlegt. An den Eckpunkten befindet sich jeweils ein Hydrant Aus diesen 4 Hydranten können in der Summe 48 m³/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen. Bei Erweiterung der Handelsflächen ist dieses System entsprechend anzupassen.

3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt westlich der Fürstenwalder Straße im Ortseingangsbereich und gehört zum Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Der Bereich ist durch weite gewerbliche Gebiete geprägt, jedoch auch durch eine Reihe von Wohnquartieren (Eigenheimbau und Mietwohnungsbau – zwischen Bahnlinie und Bereich nördlich „Kurzer Weg“; zwischen Bahnlinie und „Am Spanplattenwerk“; an der „Radinkendorfer Straße“, vorwiegend östlich davon - Ackerweg, Tränkeweg, Waldweg, Wiesenweg).



Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen zwischen:

Plangebietsgrenze BP H8 und Wohnbebauung Kurzer Weg = ca. 290 m;

Plangebietsgrenze BP H8 und Wohnbebauung Raßmannsdorfer Straße = ca. 200 m;

Andere Handels- und Gewerbeeinrichtungen dieses Stadtraumes befinden sich in geringerer Entfernung zu den genannten Wohnnutzungen.

Ein einzelnes Grundstück mit Wohnnutzung befindet sich gegenüber dem Grundstück des ehemaligen Aldimarktes, jetzt Getränke-Gröschke.

Nordöstlich des BP H8 befindet sich in ca. 300m Entfernung der Ortsteil Neuendorf. Im Bestand sind hier die Handelsnutzungen (einschließlich Anlieferung) ca. 400 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt, durch die beabsichtigte Entwicklung rücken Handelseinrichtungen bis auf ca. 360 m an die Wohnbebauung heran.

Aus benachbarten Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft, Freizeit- und Sporteinrichtungen) sind keine Emissionen bekannt, die Festsetzungen zum Schutz vor Emissionswirkung auf das Plangebiet erfordern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 26.03.2019 zum **Immissionsschutz** wie folgt Stellung genommen:

- **Sachstand** - Mit dem Bebauungsplan Nr. H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und die bauliche Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums, für die Errichtung eines neuen Einzelhandelbetriebes sowie für die Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dafür sollen gemäß § 11 BauNVO drei sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Dienstleistungen“ und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- südlich von einer ca. 30 – 35 m breiten Freifläche und anschließend gewerbliche Nutzung bzw. Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 11 und 12), die im FNP Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt sind
- westlich von der Fürstenwalder Straße und anschließend gewerbliche Nutzung/Einzelhandel bzw. einem einzelnen Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 7a), die im FNP Beeskow als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt sind
- nördlich und östlich von Freiflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Handel“, als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den derzeitigen Darstellungen des FNP entwickelt werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des FNP Beeskow (70. Änderung).

- **Stellungnahme** - Das Plangebiet wird im Süden und Südosten von gemischt genutzter Bebauung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) umgeben. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) für Verkehrslärm, 45 dB(A) für Gewerbelärm. In unmittelbarer Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen ist mit dem Bebauungsplan Nr. H 8 die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe1) sowie im Anschluss die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) geplant. Durch die Planung muss sichergestellt werden, dass die Beurteilungspegel aller Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte (IRW) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten. Grundsätzlich kann der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete mit Einschränkung des Störpotenzials auf Mischgebieteniveau sowie der sonstigen Sondergebiete aufgrund der sich darstellenden Entfernungen zu schutzbedürftigen Nutzungen gefolgt werden. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 kann auch vereinfacht entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL, 2014 erfolgen („... sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.“).

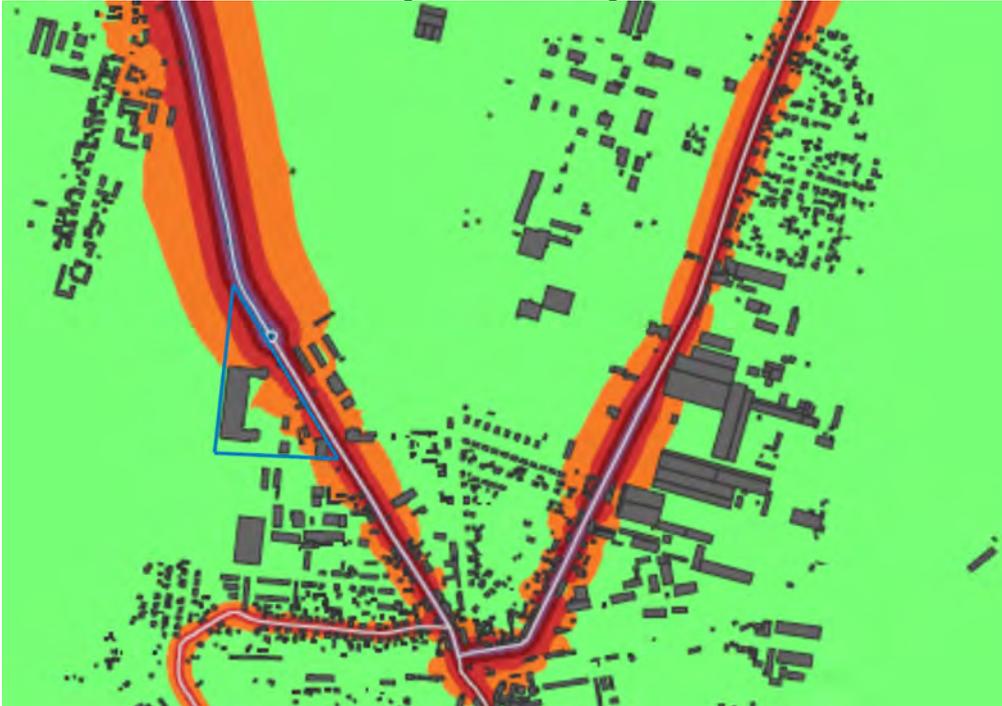


Hinweise für den Umweltbericht - Im Umweltbericht sind die auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft bezogenen Wirkungen zu erörtern und zu bewerten. In der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Mensch sollten die Erwartungen zum Schutzanspruch gegenüber Geräuschen der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen in der Fürstenwalder Straße dargestellt werden. Der Umweltbericht erfordert aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen, wenn die durch den Bebauungsplan in den eingeschränkten Gewerbegebieten als zulässig bestimmten Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt es im Umweltbericht darzulegen.

Das Plangebiet des BP H8 liegt im Einwirkungsbereich der Fürstenwalder Straße– s. nachfolgende Ausschnitte aus der Lärmkartierung 2012.



Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP H8 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; blaue Linie = Plangebietsgrenze BP H8

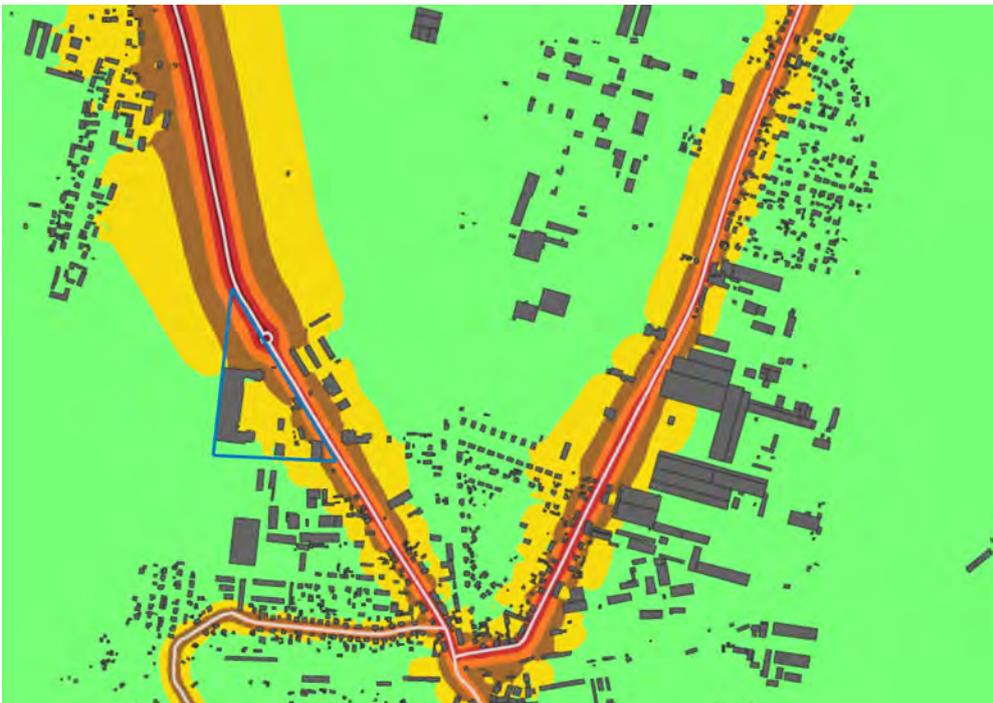


Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)

>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70 - 75
>	75

Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)

>	45 - 50
>	50 - 55
>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; blaue Linie = Plangebietsgrenze BP H8



Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP H8 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aufgrund der Nutzungen (Sondergebiet Einzelhandel, eingeschränktes Gewerbegebiet) liegt keine besondere Schutzbedürftigkeit vor.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist somit zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des BP H8 durch den Verkehr auf der Fürstenwalder Straße lediglich direkt an der Straße Überschreitungen der Richtwerte am Tag möglich sind.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des H8 durch den Verkehr auf der Fürstenwalder Straße lediglich direkt an der Straße Überschreitungen in der Nacht möglich sind. Dem ist jedoch nur ggf. Anlieferungsverkehr für die weiter im Gebiet liegenden Handelseinrichtungen ausgesetzt.

Es sind keine weiteren Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im BP H8 erforderlich.

Im Plangebiet selbst sind für die geplanten Nutzungen keine Festsetzungen zum Schutz gegen Emissionen notwendig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit auch keine weiteren Untersuchungen (Gutachten) zum Immissionsschutz notwendig.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:



Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
SO1	3.861	0,8	3.089	0.0	3.089
SO2	30.795	0,8	24.636	0.0	24.636
SO3	5.272	0,8	4.218	0.0	4.218
SO4	3.724	0,8	2.979	0.0	2.979
SO5	4.704	0,8	3.763	0.0	3.763
GEE1	2.988	0,8	2.390	0.0	2.390
GEE2	4.936	0,8	3.949	0.0	3.949
Summe	56.280		45.025	0.0	45.025
Öff. Verkehrsfläche	1.222		1.100*		1.100*
Priv. Verkehrsfläche	1.325		1.325**		1.325**
Summe Verk.fl.	2.547		2.425		2.425
Summe Gesamt	58.827		47.450		47.450

* Die ist im Bestand ca.90% versiegelt.

** Die Fläche ist im Bestand nahezu 100% versiegelt

Da die GRZ mit 0,8 festgesetzt wurde, ist eine Überschreitung aufgrund § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen nicht möglich.

Plangebietsgröße = 58.827 qm

Im Bestand vorhanden sind:

Gebäudeflächen	12.841 qm
Versiegelte überdachte Flächen	960 qm
Gewächshäuser	346 qm
Versiegelte Flächen	22.610 qm
<u>Unversiegelte Flächen</u>	<u>22.070 qm</u>
Summe	58.827 qm

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 36.757 qm.

Summe mögliche Versiegelung Planung	47.450 qm
- Versiegelung im Bestand	36.757 qm
Ergibt eine Minderversiegelung von	10.693 qm

Durch die geplante Entwicklung ist nicht mit dem Verlust einer Waldfläche zu rechnen.

Durch die geplante Entwicklung sind geringfügig Gehölzverluste zu erwarten. Die Gehölze im nördlichen Randbereich sind zum Erhalt festgesetzt. Die Heckenstrukturen um das „EKZ-Hauptgebäude“ können aufgrund der zu erwartenden Entwicklungen nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Alleebäume entlang der Fürstenwalder Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine Gefährdung dieser Bäume durch neue Grundstückserschließungen kann ausgeschlossen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 3 vorhandenen Anbindungen (4. Arm des Kreisverkehrs, bestehende Stichstraße in das Plangebiet ca. in der Mitte, bestehende Straße südlich des Plangebietes).



Für den Artenschutz werden neben Bauzeitenregelungen folgende Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB LOS getroffen:

Entsprechend Artenschutzbericht ist für die Zauneidechse ein Ausgleichshabitat vorzubereiten. Seitens der Stadt Beeskow wird hierfür das Flurstück 745 der Flur 3 Gemarkung Beeskow vorgeschlagen. Entsprechend Vorabstimmung mit der uNB LOS muß das Areal vorab auf Eignung geprüft werden, sowie ob die dortigen Flächen und Gehölzstrukturen von anderen Arten (z.B. Brutvögel) genutzt werden und ob diese Arten durch die geplante Habitataufwertung beeinträchtigt werden können. Diese Prüfung kann allerdings erst in der nächsten Brutperiode 2022 März - Mitte Juni und erst wieder zur Aktivitätszeit der Eidechsen März bis Mitte Mai 2022 durchgeführt werden (Die Prüfung ist ebenfalls wieder beim Büro Brunkow angefragt, die grundsätzliche Bereitschaft liegt vor). Sollte die Prüfung ergeben, daß die Maßnahme ungeeignet ist, ist im Rahmen der Abwägung zum BP H8 in Abstimmung mit der uNB LOS eine geeignete Maßnahme festzulegen.

Zur Bewertung einzelner Bereiche s. Punkt 2.4 „Natur und Landschaft“ und Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung).

Zum Artenschutz s. auch Anlage „Artenschutzfachbeitrag“ in der Anlage 2 zum Umweltbericht.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Sicherung und Weiterentwicklung des EKZ Fürstenwalder Straße planerisch vorbereiten.

Im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. H8 im Wesentlichen als Sonderbaufläche Handel und zum geringeren Teil als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Entlang der Fürstenwalder Straße und an der nördlichen Spitze sind Grünflächen ohne weitere Spezifikationen ausgewiesen. Es sind hier auch keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorgesehen.

Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP H8 in Teilen nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP H8 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (70. Änderung), die die Ausweisungen des FNP und die Festsetzungen des BP H8 in Übereinstimmung bringen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Einbindung in die Umgebungsnutzungen, der bereits im Plangebiet vorhandenen und der geplanten Nutzungen sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz/ Immissionsschutz zu ergreifen.

Durch das Vorhaben werden keine Lärmemissionen erzeugt, die zu notwendigen Festsetzungen im BP H8 führen. Dies deckt sich mit der Einschätzung des Landesamtes für Umwelt



(Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 26.03.2019 – u.a. „ Der Umweltbericht erfordert aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen, wenn die durch den Bebauungsplan in den eingeschränkten Gewerbegebieten als zulässig bestimmten Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt es im Umweltbericht darzulegen.“)

Regenwasser

Das Plangebiet ist an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen, das im Bestand die anfallenden Niederschlagsmengen in den nahegelegenen Luchgraben einleitet (s. wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Oder-Spree vom 09.01.1996). Darüber anfallende Niederschlagswasser sind vor Ort der Versickerung zuzuführen. Für ca. 2/3 der Plangebietsfläche ist dies im Bestand bereits Realität. Der lt. Planung möglichen Versiegelung von 47.450 qm steht eine vorhandene Versiegelung von 36.757 qm gegenüber. Die mögliche Mehrversiegelung von 10.693 qm konzentriert sich im Wesentlichen auf das nördliche Plangebietsdrittel. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung nachzuweisen.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP H8 ist durch die Lage an der Fürstenwalder Straße, durch vorhandene Medien in der Straße und durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet und die hierfür vorhandene Medienversorgung grundsätzlich gesichert. Durch die Erweiterung der bebaubaren Flächen und tlw. Neustrukturierung wird es notwendig werden innerhalb des Plangebietes neue Versorgungsleitungen zu verlegen. Hierfür werden durch den BP H8 jedoch keine Vorgaben gemacht. (s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind keine neuen öffentlichen Verkehrswege abgehend von der Fürstenwalder Straße notwendig. Der Bestand an vorhandenen Verkehrsflächen wird im BP H8 festgesetzt. Für die innere Erschließung des Plangebietes werden darüber hinaus keine Vorgaben gemacht. Einzige Ausnahme dazu ist die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten einer südlich zum BP angrenzenden Fläche. Hier soll der Lieferverkehr zum geplanten Raiffeisen-Baumarkt abgesichert werden.

Die Fürstenwalder Straße ist eine Hauptstraße im Verkehrssystem der Stadt Beeskow und nimmt den Verkehr Richtung Fürstenwalde, zu den verschiedenen Handels- und Gewerbeeinrichtungen im Norden der Stadt Beeskow auf. Zum EKZ ist im Bereich der Zufahrtsstraße bereits eine Linksabbiegerspur in der Fürstenwalder Straße vorhanden. Für die Erweiterung der bebaubaren Fläche im Norden des Plangebietes wird der 4. Arm des vorhandenen Kreisverkehrs aktiviert.

Durch die Sicherung des Bestandes im BP H8 als auch durch die Erweiterung im Norden ist derzeit nicht zu erkennen, daß das vorhandene Verkehrssystem den durch die Einrichtungen im Plangebiet des BP H8 erzeugten Verkehr nicht aufnehmen kann.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandene, durch Einzelhandelseinrichtungen geprägte Fläche im Bestand zu sichern und zu entwickeln und neue Einzelhandelsflächen (nördlicher Plangebietsbereich) zu etablieren. In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow und dem LEP HR sind Erweiterungen nur für nicht zentrenrelevante Sortimente möglich. Die Entwick-



lung erfolgt auch unter dem Hintergrund, daß das Stadtzentrum von Beeskow keine größeren Flächen für den Einzelhandel anbieten kann.

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch eine Mehrversiegelung) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem für einen bereits vorhandenen Standort Planungssicherheit geschaffen wird und Entwicklungsoptionen angeboten werden. Durch die GRZ von 0,8 wird einem weiteren Flächenverbrauch für Siedlungstätigkeit vorgebeugt.

Durch den Bebauungsplan Nr. H8 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP ist mit einer max. Versiegelung folgender Flächen zu rechnen:

SO 1

Größe SO 1 3.861qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 3.861qm = 3.089 qm

SO 2

Größe SO 2 30.795 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 30.795 qm = 24.636 qm

SO 3

Größe SO 3 5.272 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 5.272 qm = 4.218 qm

SO 4

Größe SO 4 3.724 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 3.724 qm = 2.979 qm

SO 5

Größe SO 5 4.704 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 4.704 qm = 3.763 qm

GEe 1

Größe GEe 1 2.988 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 2.988 qm = 2.390 qm

GEe 2

Größe GEe 2 4.936 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 4.936 qm = 3.166 qm

Verkehrsfläche

Öff. Verkehrsfläche 1.222 qm
Zu ca. 90 % im Bestand versiegelt 1.100 qm

Priv. Verkehrsfläche 1.325 qm
Zu ca. 100 % im Bestand versiegelt 1.325 qm

Versiegelungsfläche gesamt 47.450 qm

Summe mögliche Versiegelung Planung	47.450 qm
- Versiegelung im Bestand	36.757 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	10.693 qm



Durch den Abzug der Bestandsversiegelung von 36.757 qm ergibt sich für das Plangebiet des BP H8 eine Mehrversiegelung von 10.693 qm. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ergeben sich keine möglichen Minderungen z.B. durch Festsetzungen von durchlässigen Flächenbefestigungen.

Somit sind Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden außerhalb des Plangebietes notwendig (s. Umweltbericht Anlage 1 zur Begründung).

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Möglichkeiten für die Anordnung von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen. Bei einem Ansatz von 10,- €/ qm Mehrversiegelung ergibt dies eine Summe von 106.930,- € für die Verwendung für naturschutzfachliche Maßnahmen, die als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden gewertet werden können. Da die Stadt Beeskow keine Maßnahme innerhalb ihrer Gemarkung anbieten kann, ist der Betrag für eine überregionale mit der uNB LOS abgestimmte Maßnahme zur Verfügung zu stellen. (s. Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung)

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Gehölzen zu rechnen. (s. Umweltbericht). Dies betrifft insbesondere die Heckenstrukturen um das „EKZ-Hauptgebäude“ und eine Feldgehölzfläche in der Nähe des Kreisverkehrs.

Die Heckenstrukturen am „EKZ-Hauptgebäude“ konnten nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da

- im Norden Erweiterungspläne ermöglicht werden sollen (s. auch o. Skizzen Planungsvarianten)
- im Westen eine ausreichend große Fläche für den Zulieferungsverkehr (auch für den geplanten Raiffeisen-Baumarkt – festgesetztes Geh- und Fahrrecht im BP) gesichert werden muß
- und nach Süden die Durchführung des Anlieferungsverkehrs für den geplanten Raiffeisen-Baumarkt südlich des BP H8 gesichert werden muß.

Bis auf den letzten Punkt sind die Umsetzungen derzeit nicht absehbar, d.h. es ist nicht zwingend von einem Verlust dieser Strukturen auszugehen. Auch im Süden kann ggf. ein erheblicher Teil der Hecke erhalten bleiben.

Gleiches gilt zur Zeit auch für die Feldgehölzfläche.

Bei Verlust ist eine entsprechende Kompensation außerhalb des BP-Gebietes vorzunehmen (s. auch Umweltbericht).

Die Stellflächen östlich des am „EKZ-Hauptgebäudes“ sind durch Gehölze gegliedert. Im Rahmen der Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, können die Stellflächen in geänderter Weise neu errichtet werden. Es besteht dann die Möglichkeit, dass es zum Verlust der Begrünungen zwischen den Stellflächen kommt. Aufgrund der Vorgaben für Einzelhandels-einrichtungen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen die Stellflächen innerhalb der Sondergebietsflächen abgesichert werden. Neu anzulegende Stellflächen werden in adäquater Weise mit Begleitgrün errichtet. Ein Ersatz des möglichen Verlustes der Grünflächen zwischen den Stellplätzen ist nicht vorgesehen, da das künftige Begleitgrün den Verlust kompensiert. Artenschutzrechtliche Belange müssen unabhängig von der Eingriffsregelung beachtet werden.

Auch für sonstige Ziergehölze insbesondere unweit der Fürstenwalder Straße, welche unabhängig von planungsrechtlichen Vorgaben angelegt wurden, besteht kein Kompensationserfordernis, da es sich um nicht heimische Gehölze handelt.

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung/ Neuordnung des öffentlichen Verkehrswegesystems im Plangebiet ist nicht notwendig.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, befindet sich auch nicht in der Nähe zu solchen. Die Nutzungen im Plangebiet und die große Entfernung zu den Schutzgebieten mit weiteren Siedlungslagen zwischen dem Plangebiet des BP H8 und den Schutzgebieten



ergeben, daß keine nachteiligen Folgen aus den Entwicklungen im BP-Gebiet zu erwarten sind.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Artenschutzbericht in der Anlage 2 zum Umweltbericht.

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich keine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist. Entsprechend ist kein Waldumwandlungsverfahren notwendig.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 58.827 qm

Davon:

- Sondergebiet (§ 11 BauNVO) 48.356 qm
 - Davon mit möglicher gewerblicher Nutzung 4.704 qm
- Eingeschränktes Gewerbegebiet 7.924 qm
- Verkehrsfläche 2.547 qm
 - Davon Öffentl. Verkehrsfläche 1.222 qm
 - Davon Priv. Verkehrsfläche 1.325 qm

Geplante Nutzungen

Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen

Sonstiges Sondergebiet mit möglicher gewerblicher Nutzung – Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen erweitert durch gewerblichen Nutzungen mit einem maximalen Störgrad analog Mischgebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet – maximaler Störgrad analog Mischgebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP H8 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie für den Artenschutz notwendig. (s. Anlage 1 – Umweltbericht)

Dies betrifft insbesondere den Ausgleich für **Eingriffe in das Schutzgut Boden**. Da die Stadt Beeskow keine Kompensationsmaßnahme anbieten kann, ist eine Summe von 106.930,- € in Abstimmung mit der uNB LOS für eine überregionale Maßnahme zu verwenden. Entsprechend Vorabstimmung mit der uNB LOS ist die Mehrversiegelung durch zweckgebundene Zahlung in das vorhandene Entsiegelungskataster des Landkreises Oder-Spree monetär zu kompensieren. Da die Entwicklungszeiträume nicht absehbar sind, ist vorgesehen, daß die Kompensation entsprechend Inanspruchnahme erfolgt. Jeder Baumaßnahme im Plangebiet muss ein Bauordnungsverfahren vorangehen. Im Rahmen des jeweiligen Bauordnungsverfahrens sind die zusätzlichen Versiegelungsflächen zu ermitteln. Entsprechend dieser wird die monetäre Summe ermittelt, die dann in das Entsiegelungskataster eingezahlt wird.

Für den möglichen **Verlust von Gehölzen** sind Kompensationen außerhalb des BP-Gebietes vorgesehen. Sollte es zum Verlust von Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des



Bebauungsplanes kommen, werden die Gehölzstrukturen durch die Neupflanzung flächiger Gehölzgruppen mit standortgeeigneten, heimischen Gehölzarten im Verhältnis von 1 : 1 durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ im Verbandsgebiet ersetzt. Dem Verband stehen dafür im ausreichenden Maße geeignete Pflanzflächen zur Verfügung. Verfahren wird dabei analog zur Kompensation der geplanten Mehrversiegelung im Rahmen der jeweiligen Bauordnungsverfahren.

Für **Maßnahmen zum Artenschutz** ist die Schaffung eines Ersatzhabitats (Gemarkung Beeskow, Flur 3, Flurstück 745) vorgesehen. In Abstimmung mit der uNB LOS wird dieses Ersatzhabitat im 1. Halbjahr 2022 auf Eignung überprüft (vorgesehen ist die Untersuchung durch das Büro Brunkow). Im Rahmen der Eignungsprüfung werden auch die einzelnen Maßnahmen zur Vorbereitung des Habitats festgelegt. Bei Nichteignung der Fläche wird im Rahmen der Abwägung zum BP H8 in Abstimmung mit der uNB LOS eine andere adäquate Maßnahme festgelegt. Die Umsiedelung von Tieren ist jedoch ebenfalls erst in Vorbereitung von konkreten Baumaßnahmen vorgesehen.

Hintergrund der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist der nicht abzuschätzende Zeitraum, wann Maßnahmen im Plangebiet realisiert werden. Ist z.B. eine Baumaßnahme im Bereich eines vorhandenen Zauneidechsenhabitats erst in 5 Jahren vorgesehen, würde bei einem vorzeitigen Absammeln der Tiere der Lebensraum bis zum Beginn der Baumaßnahme wieder besetzt werden.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der weiteren Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP H8 zu rechnen. Konkrete bauliche Entwicklungen unmittelbar nach Beendigung des Planverfahrens, insbesondere Maßnahmen, die Kompensationen nach sich ziehen, sind derzeit jedoch nicht bekannt.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bestandsbauten sind bereits während des Verfahrens zum BP H8 durchgeführt worden.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch einen privaten Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet des BP H8 getragen.

V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S.,



ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

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])

