Stadt Beeskow

Bebauungsplan H 9 „REWE-Markt Beeskow“

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Bearbeitungsstand: Juli 2025

Plan und Praxis GbR | Audre-Lorde-Straße 25 | 10997 Berlin

1. Zusammenfassung der inhaltlichen Ergebnisse der Abwägungsvorschläge

Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans H 9 „REWE-Markt Beeskow“ der Stadt Beeskow lagen in der Zeit vom 02.09.2024 bis zum 04.10.2024 aus. In dieser Zeit konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben und Fragen gestellt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung:

- auf dem Flurstück 648 wird eine private Grünfläche festgesetzt und
- die Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ werden angepasst.

Begründung zum Bebauungsplan:

- die oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen werden begründet.

2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
1	1/1	Einleitung	Wir, […], möchten als direkte Nachbarn folgende Bedenken und Forderungen in Bezug auf das geplante Bauvorhaben des REWE-Marktes vorbringen:	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen**
	1/2	Parkplatzbedarf	1. Nachweis des tatsächlichen Bedarfs für die geplante Parkplatzfläche Die Flurstücke 632, 649 und 621 befinden sich gemäß §100 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) im Überschwemmungsgebiet HW 100. Ein Teil des geplanten Bauvorhabens liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich, was im Hochwasserfall zu einer Verringerung der Überflutungsfläche führen würde. Dies könnte die Gefährdung unserer angrenzenden Grundstücke erhöhen. Es ist daher erforderlich, den tatsächlichen Bedarf für die Errichtung der Parkplatzfläche auf den Flurstücken 621 und 649 nachzuweisen, um die Flächenversiegelung zu rechtfertigen. Zudem handelt es sich bei den betroffenen Flurstücken laut Umweltgutachten um artenreiche Wiesen, die durch Baumreihen und Baumgruppen geprägt sind. Eine alternative Prüfung sollte erfolgen, ob diese Flächen temporär als Baustellenparkplätze genutzt und nach Bauabschluss wieder in Grünflächen zurückgeführt werden können. Auch die Möglichkeit alternativer Parkflächen, bei denen keine Grünflächen und Überschwemmungsgebiete versiegelt werden müssen, sollte in Betracht gezogen werden.	**Hinweis wird gefolgt** Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde angepasst. Das Baugebiet wurde verkleinert und die Grünfläche vergrößert. Die Stellplatzanlage wurde auf die notwendige Größe reduziert. Die Baugrenzen wurden an die neue Planung angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Überschwemmungsgebiets wurde von ca. 420 m² (Fläche FGHJF im Bebauungsplan Stand Vorentwurf) auf ca. 20 m² (neue Fläche FGH im Bebauungsplan Stand Entwurf) reduziert.
	1/2	Sichtschutz	2. Sicht- und Lärmschutz entlang der Grundstücksgrenze	**Hinweis wird teilweise gefolgt** Entlang der südöstlichen Geltungsbe-

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
			Zum Schutz unserer Privatsphäre und zur Minimierung von Lärmbelästigungen fordern wir die Errichtung eines Sichtschutzes entlang der Grundstücksgrenze. Dies könnte durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.	reichsgrenze, wo der Abstand zwischen dem Markt und dem Wohngebiet am geringsten ist, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Nordosten wird das Flurstück 648 als Grünfläche festgesetzt.
	1/3	Freiraumgestaltung	3. Keine Bänke auf den geplanten Grünflächen Wir sprechen uns dagegen aus, dass eventuell geplante Bänke auf den vorgesehenen Grünflächen aufgestellt werden, da diese erfahrungsgemäß Jugendliche anziehen, die Lärm verursachen könnten. Dies würde die Ruhe in der Nachbarschaft beeinträchtigen.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Die Ausstattung von Frei- bzw. Grünflächen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten.
	1/4	Stellplätze	4. Abschließung des Parkplatzes nach den Öffnungszeiten Um nächtlichen Aktivitäten und damit verbundener Lärmbelästigung vorzubeugen, fordern wir, dass der Parkplatz nach den Öffnungszeiten des Marktes durch eine Schranke oder ähnliches abgeschlossen wird. Insbesondere kommt es aktuell zu nächtlichen Autorennen und anderen Aktivitäten auf dem Parkplatz, die eine erhebliche Geräuschkulisse verursachen. Eine Erweiterung der Parkplatzfläche könnte diese Problematik weiter verschärfen.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Das Abschließen der Stellplatzanlage kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten. Die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung obliegt den örtlichen Ordnungsbehörden.
	1/5	Lichtemissionen	5. Vermeidung von Lichtverschmutzung Es muss sichergestellt werden, dass angrenzende Grundstücke nicht durch Lichtemissionen beeinträchtigt werden. Dies könnte durch die Installation von gerichteten und abgeschirmten Leuchten erreicht werden.	**Hinweis wird gefolgt** Der Bebauungsplan wird mit einer Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung ergänzt. Neben einer Regelung zur Farbtemperatur wird festgesetzt, dass ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht zu verwenden sind.
	1/6	Lärmschutz	6. Lärmschutz bei Fahnenmasten	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
			Die Fahnenmasten sollten so gestaltet werden, dass sie bei Wind keine störenden Geräusche verursachen. Dies kann durch geeignete Konstruktionen verhindert werden, um Lärmbelästigungen durch Schlagen der Masten zu vermeiden.	Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten[1] erstellt, in dem die zu erwartenden Schallimmissionen der Einzelhandelseinrichtung untersucht wurden. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte bei der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung eingehalten werden. Eine unzumutbare Lärmbelästigung durch die geplante Nutzung ist daher nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherzustellen. Der Hinweis zu Fahnenmasten ist bei der Bauausführung zu beachten.
	1/7	Stellplätze	7. Keine Parkplätze direkt an der Grundstücksgrenze Die Parkplätze sollten nicht bis an die Grundstücksgrenze der Anwohner heranreichen, um Lärmbelästigungen und eine Beeinträchtigung der Privatsphäre zu vermeiden.	**Hinweis wird teilweise gefolgt** Um eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen erhalten bzw. herstellen zu können und gleichzeitig das Überschwemmungsgebiet so weit wie möglich unversiegelt zu lassen, müssen die höher gelegenen Flächen effektiv ausgenutzt werden. Daher setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich eine Fläche für Stellplätze fest. Ob die Fläche für Stellplätze komplett ausgenutzt wird, wird bei der Bauausführung entschieden.

[1] „Ersatz-Neubau REWE-Einkaufsmarkt in 15858 Beeskow, Ringstraße 5A im Gebiet des B-Plans H9 „REWE-Markt Beeskow“, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau, Mai 2025

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
				Zwischen den privaten Gärten im Nordwesten und der vorhandene bzw. neu geplanten Stellplatzanlage, befindet sich das Flurstück 648. Dieses Flurstück wird als Grünfläche festgesetzt. Eine Nutzung als Stellplatz ist somit ausgeschlossen. In dem schalltechnischen Gutachten[2] wurden alle zu erwartenden Schallimmissionen, auch die Stellplätze als Lärmquelle, untersucht. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte bei der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung eingehalten werden. Eine unzumutbare Lärmbelästigung durch die Stellplatzanlage ist daher nicht zu erwarten.
	1/8	Erdaufschüttungen	8. Betonteile zur Abgrenzung bei Erdaufschüttungen Im Falle von Erdaufschüttungen für die neuen Parkplätze sollten Betonteile zur klaren Abgrenzung eingesetzt werden.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten.
	1/9	Hochwasserschutz	9. Schutz der Überschwemmungsgebiete vor Versiegelung Es muss sichergestellt werden, dass die Überschwemmungsgebiete nicht durch das Bauvorhaben versiegelt werden, um das Risiko von Hochwasserereignissen nicht zu erhöhen. Die Bedeutung dieser Flächen zur Hochwasserregulierung sollte im Planverfahren oberste Priorität haben.	**Hinweis wird gefolgt** Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde angepasst. Das Baugebiet wurde verkleinert und die Grünfläche vergrößert. Die Stellplatzanlage wurde auf die notwendige Größe reduziert. Die Baugrenzen wurden an die neue Planung angepasst.

[2] „Ersatz-Neubau REWE-Einkaufsmarkt in 15858 Beeskow, Ringstraße 5A im Gebiet des B-Plans H9 „REWE-Markt Beeskow“, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau, Mai 2025

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
				Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Überschwemmungsgebiets wurde stark reduziert. Zudem wird festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen ist.
	1/10	Verfahren	Wir bitten um schriftliche Mitteilung über den weiteren Verlauf des Verfahrens und eine ausführliche Reaktion auf unsere Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	**Hinweis wird gefolgt** Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.
2	2/1	Einleitung	Bezugnehmend auf unser Gespräch vom 17.09.24, möchten wir als direkte Nachbarn des REWE-Marktes hiermit unsere Bedenken und Forderungen in Bezug auf das o.g. geplante Bauvorhaben mitteilen.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen**
	2/2	Lärmschutz	Sicht- und Lärmschutz entlang der Grundstücksgrenze Aufgrund der geplanten, veränderten Anlieferzone des neuen REWE-Marktes erwarten wir als Eigentümer des angrenzenden Flurstückes xx (647) einen deutlichen Anstieg der Lärmbelästigung, vor allem in den Anlieferzeiten in den Nachtstunden. Darüber hinaus hat REWE das direkt an unser Grundstück angrenzende Flurstücke 648 erworben. Aus diesem Grunde fordern wir zur Sicherstellung unserer Privatsphäre und zur Reduzierung der Lärmbelästigung die Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes entlang unserer Grundstücksgrenze.	**Hinweis wird gefolgt** In den Nachstunden (22 Uhr bis 6 Uhr) gilt die gesetzliche Nachtruhe. Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten[3] erstellt, in dem die zu erwartenden Schallimmissionen der Einzelhandelseinrichtung – darunter auch die Stellplätze als Lärmquelle – untersucht wurden. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte bei der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung eingehalten werden. Eine unzumutbare Lärmbelästi-

[3] „Ersatz-Neubau REWE-Einkaufsmarkt in 15858 Beeskow, Ringstraße 5A im Gebiet des B-Plans H9 „REWE-Markt Beeskow“, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau, Mai 2025

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
				gung durch die geplante Nutzung ist daher nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherzustellen. Das Flurstück 648 wird als Grünfläche festgesetzt.
	2/3	Freiraumgestaltung	Keine Bänke auf der geplanten Grünfläche Flurstück 648 Da es bereits auf der aktuellen Parkplatzfläche (Flurstück 598) vorrangig in den frühen Abend- und Nachtstunden zu einer massiven Ansammlung Jugendlicher kommt, die mit einer erheblichen Lärmbelästigung einhergeht, sprechen wir uns ausdrücklich gegen die mögliche Aufstellung von Bänken im Bereich der geplanten Grünfläche Flurstück 648 aus, um eine weitere Zunahme bzw. eine Verlagerung der Lärmbelästigung von vornherein zu vermeiden.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Die Ausstattung von Frei- bzw. Grünflächen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten.
	2/4	Stellplätze	Anpassung der Parkplatzfläche, um nächtliche Rennen und Drift-Challenges zu vermeiden Aktuell sind in den Abend- und Nachtstunden, vorrangig am Wochenende, massive Lärmbelästigungen infolge von massiven Beschleunigungen und so genannten Drift-Challenges durch Jugendliche auf dem Parkplatz vorhanden. Uni diese Belästigung zukünftig zu reduzieren, fordern wir im Zuge des REWE-Neubaus eine kleinteiligere Gestaltung der Parkfläche durch den Einbau von Pollern, Grünstreifen oder Parkbuchten. Darüber hinaus wäre die Absperrung / Schließung des Parkplatzes nach Ladenschluss wünschenswert, um jegliche ille-	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Das Abschließen der Stellplatzanlage kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten. Die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung obliegt den örtlichen Ordnungsbehörden.

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
			gale Nutzung der Parkplatzfläche möglichst von vornherein auszuschließen.	
	2/5	Stellplätze	Entfernung der Parkplätze an der direkten Grundstücksgrenze zwischen Flurstück xx (647) und 598 Als Eigentümer des Grundstückes auf Flurstück xx (647) sind wir von massiven Beobachtungen durch Nutzer der beschatteten Parkflächen entlang der o.g. Grundstücksgrenze betroffen. Der derzeit installierte Sichtschutz zeigt nicht die erwartete Wirkung, so dass man sich vor allem in den Sommermonaten unter ständiger Beobachtung befindet. Darüber hinaus leidet dieser Bereich auch unter einem starken Müllaufkommen. Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Punkt zur Anpassung der Parkflächen, schlagen wir daher vor, die direkt an die Grundstückgrenze anschließende Reihe der Parkplätze im Zuge der dafür erforderlichen Baumaßnahmen zu entfernen.	**Hinweis wird nicht gefolgt** Um eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen herstellen zu können, und gleichzeitig das Überschwemmungsgebiet so weit wie möglich unversiegelt zu lassen, muss das Grundstück 598 effektiv ausgenutzt werden. Daher setzt der Bebauungsplan hier eine Fläche für Stellplätze fest. Ob die Fläche für Stellplätze komplett ausgenutzt wird, wird bei der Bauausführung entschieden.
	2/6	Freiraumgestaltung	Aufstellung und vor allem Leerung von Papierkörben / Müllbehältnissen Als direkte Nachbarn des aktuellen REWE-Marktes ist unser Grundstück sehr stark durch herumfliegenden / hingeworfenen Müll betroffen. Die o.g. massive Ansammlung von Jugendlichen in Verbindung mit fehlenden und vor allem viel zu selten geleerten, vorhandenen Papierkörben ist als Hauptursache dafür anzusehen. Dadurch, dass auch das Flurstück 648 als Grünfläche in die Planung mit einbezogen wurde, erwarten wir eine weitere Steigerung des Müllaufkommens. Aus diesem Grunde fordern wir die Aufstellung zusätzlicher Papierkörbe und die regelmäßige Leerung dieser;	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Die Aufstellung und Leerung von Papierkörben / Müllbehältnissen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten. Die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung obliegt den örtlichen Ordnungsbehörden.

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
	2/7	Lichtemissionen	Reduzierung / Abschaltung der nächtlichen Parkplatzbeleuchtung Insbesondere im Bereich der Wohnbebauung führt die aktuell eingesetzte Parkplatzbeleuchtung nachts zu einer massiven Belästigung durch Lichtemission (in unserem Fall insbesondere der Lichtmast in der Nähe der Trafostation Ostvorstadt). Wir erwarten durch die nächtliche Sperrung des Parkplatzes in Verbindung mit dem Einsatz von Leuchten mit räumlich reduzierten Abstrahlwinkeln und der Absenkung der Lichtstärke nach Ladenschluss auf ein Minimum eine deutlich geringere Belastung für die Anwohner, gepaart mit daraus resultierender Energieeinsparung.	**Hinweis wird teilweise gefolgt** Das Abschließen der Stellplatzanlage kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten. Der Bebauungsplan wird jedoch mit einer Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung ergänzt. Neben einer Regelung zur Farbtemperatur wird festgesetzt, dass ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht zu verwenden sind. Somit werden die Beeinträchtigungen durch Lichtemission in der Umgebung begrenzt.
	2/8	Lärmschutz	Reduzierung der Lärmbelästigung durch die Fahnenmasten Bei Wind entsteht durch die derzeit auf dem Parkplatz installierten Fahnenmasten z.T. eine starke Lärmbelästigung durch schlagende Zugseile und klappernde Fahnenmasten. Um diese Belästigung auf ein Minimum zu reduzieren, erwarten wir die Installation moderner Fahnenmasten, deren Aufbau schlagende Zugseile und das Klappern des eigentlichen Fahnenmastes konstruktiv bereits weitmöglichst ausschließt. Zusätzlich würde eine Reduzierung der Fahnenmasten die Lärmbelästigung weiter senken.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die zu erwartenden Schallimmissionen der Einzelhandelseinrichtung untersucht wurden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass durch die geplante Nutzung keine Lärmkonflikte in der Umgebung entstehen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherzustellen. Der Hinweis zu Fahnenmasten ist bei der Bauausführung zu beachten.
	2/9	Mitteilung der Ergebnisse	Wir bitten um eine schriftliche Mitteilung über den weiteren Verlauf des Verfahrens und eine • ausführliche Reaktion auf unsere Einwände. Für Rückfragen ste-	**Hinweis wird gefolgt** Das Ergebnis der Abwägung wird mitge-

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (**fett: Abwägungsvorschlag**)
			hen wir gerne zur Verfügung.	teilt.