

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I**  
**„Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**  
**der Stadt Fürstenwalde/Spree**



**Auswertung der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange  
sowie der Nachbargemeinden**

**Abwägungsvorschlag zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss am 12. April 2011 und  
zur Stadtverordnetenversammlung am 14. April 2011**

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
1	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Abt. Landesplanung Schreiben vom 02.12.2009	Handel	Die Stadtverwaltung soll zukünftigen Investoren Flächen vorschlagen, Entwicklungspotentiale in Fürstenwalde darstellen und helfen, Leerstand zu beseitigen.  Eine intensive Gesprächsführung zwischen Verwaltung und Investor/Vermieter ist notwendig, da ein gemeinsamer Umgang mit städtebaulichen Ressourcen zum Wohle der Bürger und Gäste der Stadt Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung des Standortes ist.  Eine laufende Fortschreibung, Aktualisierung und Anpassung der Bebauungspläne an die Voraussetzungen der wirtschaftlichen Entwicklung des Handels, bezogen auf die Standorte, sind von allen Entscheidungsträgern zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen Kein Änderungsbedarf
	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Schreiben vom 29.10.2010	Handel	Verweis auf die Stellungnahme vom 02.12.2009  Da es im Plangebiet Ansiedlungsbegehren gibt, ist Handlungsbedarf geboten. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des Handelsverbands ist festzustellen, dass die Festlegungen und Begründungen zum Strukturwandel erkannt und nachvollziehbar dargestellt werden.  Die Struktur der Entwurfsvorlage ist nachvollziehbar.	Wird zur Kenntnis genommen Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat das Handlungserfordernis erkannt und daraus folgend den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Kein Änderungsbedarf
2	Amt Spreenhagen Bauverwaltung Schreiben vom 28.10.2010	Nachbargemeinde	Keine Äußerung	Abwägung entfällt

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
3	Landkreis Oder-Spree Dezernat III Amt für Kreisentwicklung  Schreiben vom 26.10.2010	Bauordnung	Bauordnungsamt (Untere Bauaufsichtsbehörde)  Keine Einwendungen	Abwägung entfällt
		Abfall und Bodenschutz	Umweltamt (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde)  Keine Einwendungen	Abwägung entfällt
		Kreisentwicklung	Amt für Kreisentwicklung (SG Kreisliche Infrastruktur)  Keine Einwendungen	Abwägung entfällt
		Vermessung	Kataster- und Vermessungsamt  Keine Einwendungen	Abwägung entfällt
		Natur und Umwelt	Umweltamt (Untere Naturschutzbehörde)  Naturschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen  Kein Änderungsbedarf
		Wasserschutz	Umweltamt – untere Wasserbehörde:  Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist es unzureichend, dass eine allgemeine Aussage für das Schutzgut Wasser nicht standortbezogen erfolgte.  Die Versickerung des Niederschlagswassers ortsnah gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist zu beachten, vor allem, wenn es zu Veränderungen der Regenwasserentsorgung bei Erweiterung von Gebäuden des Einzelhandels kommt.	Wird nicht berücksichtigt  Bei einem einfachen Bebauungsplan zum Einzelhandel werden lediglich Festsetzungen zur Un-/Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. zur Art der Nutzung getroffen. Standortbezogene Festsetzungen beziehen sich auf bereits <u>vorhandene</u> Betriebe. Eine vertiefende Betrachtung wird als nicht erforderlich erachtet.  Kein Änderungsbedarf

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
		Kreientwicklung	<p>Amt für Kreientwicklung (SG Kreientwicklung und Investitionsförderung)</p> <p>Die Festsetzung von Regeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Fürstenwalde wird begrüßt. Der Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum obliegt es durch bauleitplanerische Aktivitäten zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des eigenen Siedlungsraums zu schützen und zu entwickeln, die verbraucher- und wohnortnahe Nahversorgung des Einzelhandels zu sichern und die Zulässigkeit von Ansiedlungen im Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich zu regeln (Kap. III Abschnitt 2.9 (Z) des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg vom 15.09.2009).</p> <p>Die Stadt setzt mit dem einfachen Bebauungsplan die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts konsequent planungsrechtlich um. Dem stehen keine Belange entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Kein Änderungsbedarf</p>

Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“

Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
		Abfall	<p>Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung: <i>Anforderungen an Verkehrsflächen, die zur Abfallentsorgung genutzt werden</i></p> <p>Kfz-Daten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässige Gesamtmasse: 26 Tonnen</li> <li>- Länge/Breite/Höhe: 12m/2,50m/4m</li> <li>- Achsabstand: 4,5m + 1,35 m</li> </ul> <p>Die Zufahrtsstraßen und Verkehrsflächen müssen die genannten Anforderungen erfüllen</p> <p><i>Behältergrößen/Entsorgungszyklus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restmüll: 120-Liter- und/oder 240-Liter-Behälter</li> <li>- LVP: 90-Liter-Sack (gelber Sack)/jeweils 4-wöchentlich</li> <li>- PPK: 240-Liter-Behälter</li> </ul> <p>Darüber hinaus können auf Antrag 1.100-Liter-Behälter zur Verfügung gestellt werden, bei denen ein kürzerer Entsorgungsrhythmus möglich ist.</p> <p><i>Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung</i></p> <p><u>Zum B-Plan, S. 33 und 37 (letzter Absatz):</u> Gemäß gültiger AES (Abfallentsorgungssatzung) sind Gewerbebetriebe mit Beginn der gewerblichen Tätigkeit als Gewerbegrundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit ist als ein Gewerbegrundstück zu betrachten (AES §5 Abs. 1, 2, 7, 11). Auf Antrag kann der Bildung einer Abfallgemeinschaft gemäß §5 Abs. 5 AES zugestimmt werden (AES § 6 Abs. 5).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Kein Änderungsbedarf</p>

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
			<u>Zum B-Plan, S. 33:</u> Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES §5 Abs. 1, 2, 7, 11)	Wird zur Kenntnis genommen Kein Änderungsbedarf
4	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg Schreiben vom 28.10.2010	Handel	Keine Einwendungen	Abwägung entfällt
5	Amt Odervorland Gemeinde Berbenbrück Schreiben vom 18.10.2010	Nachbargemeinde	Keine Einwendungen	Abwägung entfällt

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
6	Amt Scharmützelsee, Bauamt Gemeinde Bad Saarow Schreiben vom 05.10.2010	Nachbargemeinde	Die Stadt Fürstenwalde unterhält bereits Einzelhandelsflächen weit über dem Landesdurchschnitt in Brandenburg. Eine Verfestigung der bestehenden Struktur bzw. sogar eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen führt zum weiteren Kaufkraftabzug in den umliegenden Gemeinden.	Wird zur Kenntnis genommen  Der Stadt Fürstenwalde/Spree obliegt es gem. Kap. III Abschnitt 2.9 (Z) des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg vom 15.09.2009 als Mittelzentrum durch bauleitplanerische Aktivitäten zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des eigenen Siedlungsraums zu schützen und zu entwickeln, die verbraucher- und wohnortnahe Nahversorgung des Einzelhandels zu sichern und die Zulässigkeit von Ansiedlungen im Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich zu regeln.  Mit dem einfachen Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, die eine Einschränkung gegenüber der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Gebiete) darstellen.  Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2009 liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree“ ein städtebaulicher Rahmenplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses Konzept ist die konzeptionelle Grundlage zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. I und zielt auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche von Fürstenwalde. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. I Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste (Fürstenwalder Liste) <u>nicht zulässig</u> .

**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
				<p>Zur Sicherung der Nahversorgung in Fürstenwalde Nord sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu bestimmten Größenordnungen <u>ausnahmsweise</u> zulässig. Dies gilt sowohl für vorhandene als auch für neue Einzelhandelsbetriebe. Bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Erweiterung und Änderung <u>vorhandener</u> Einzelhandelsbetriebe bis max. 120 m<sup>2</sup> und ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterungsoptionen tragen den Entwicklungen im Einzelhandel sich stetig ausdehnender Verkaufsflächen Rechnung und berücksichtigt die privaten Belange der Betreiber von Einzelhandelsbetrieben sowie der Grundstückseigentümer.</p> <p>kein Änderungsbedarf</p>



**Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“**

**Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010**

Stadt Fürstenwalde/Spree  
Fachgruppe Stadtplanung



Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Datum der Stellungnahme	Schlagworte	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung und Abwägung
7	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree  Regionale Planungsstelle  Schreiben vom 05.10.2010	Raumordnung	Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen und wird befürwortet.  Er dient dem Schutz der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der Nahversorgung im Nahversorgungszentrum Fürstenwalde-Nord.  Um die Versorgung auf den Nahbereich zu konzentrieren und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sollen für die regionalplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen  Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2009 liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree“ ein städtebaulicher Rahmenplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bereits vor.  kein Änderungsbedarf
8	Gemeinsame Landesplanungsabteilung  Schreiben vom 08.10.2010	Raumordnung	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.  Hinweis zur Zitierweise S. 27: „Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007)“	Wird zur Kenntnis genommen  Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Der Begründungstext wurde angepasst.
9	Gemeinde Steinhöfel, Bauamt  Schreiben vom 28.09.2010	Nachbargemeinde	Keine Äußerung	Abwägung entfällt
10	Gemeinde Grünheide (Mark)  Schreiben vom 21.09.2010	Nachbargemeinde	Keine Äußerung	Abwägung entfällt
11	Kreishandwerkerschaft Oder/Spree  Schreiben vom 16.09.2010	Nachbargemeinde	Keine Äußerung	Abwägung entfällt