

TEIL C

Stadt Fürstenwalde/Spree



Bebauungsplan Nr. 69

„Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“

Begründung

zum Planentwurf vom 01. August 2011

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
für die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111
10997 Berlin
Tel: +49 (0)30 60031521
Fax: +49 (0)30 60031522
Mail: mail@planundpraxis.de

01. August 2011



Inhalt	Seite
I. GEGENSTAND DER PLANUNG	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Beschreibung des Plangebiets	5
2.3 Übergeordnete Planungen	6
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	6
2.3.2 Regionalplan	7
2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.3.4 Sonstige Planungen	7
3. Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	9
3.1 Merkmale des Vorhabens	9
3.2 Standort des Vorhabens	11
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	12
II. PLANINHALT	13
1. Planungserfordernis	13
2. Entwicklung der Planinhalte und dessen Abwägung	13
3. Wesentlicher Planinhalt	14
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	22
1. Haushaltmäßige Auswirkungen	22
2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung	22
3. Auswirkungen auf die Umwelt	22
4. Soziale Auswirkungen	22
5. Wirtschaftliche Auswirkungen	22
6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	22
IV. VERFAHREN	23
1. Aufstellungsbeschluss	23
2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	23
3. Vorprüfung des Einzelfalls	23
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	24
V. RECHTSGRUNDLAGEN	25



I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21. Oktober 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ für den Bereich von WohnweltMöbel und Dänisches Bettenlager in der Ehrenfried-Jopp-Straße in Fürstenwalde Nord beschlossen.

Anlass ist der Erweiterungsbedarf an Verkaufsflächen des an diesem Standort ansässigen Hauptunternehmens.

Die Erteilung der Baugenehmigung vom 24.01.2000 erfolgte auf der Grundlage der entsprechenden Planreife des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 57 „Möbelmarkt an der Kleinbahn“. Dieser sah für den Standort insgesamt 8.000 m² Verkaufsfläche für Möbel vor, darin enthalten max. 10 % zentrenrelevante Nebensortimente wie z. Bsp. Heimtextilien, Geschirr und Heimelektronik. Diese Obergrenze wurde raumordnerisch festgelegt. Der VEP wurde nicht zur Rechtskraft geführt und ist inzwischen aufgehoben.

Im Bebauungsplan Nr. 69 „Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ sollen 11.000 m² Verkaufsfläche Möbelmarkt in einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Darüber hinaus soll er Regelungen zu zentrenrelevanten Nebensortimenten enthalten. Das Büro Stadt+Handel, Dortmund erstellte eine Kurzstellungnahme zur Einschätzung der Konformität für zentrenrelevante Randsortimente mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/ Spree. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 69 eingeflossen.

Es sind keine baulichen Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes geplant. Vielmehr soll durch Umnutzung vorhandener Lagerflächen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden.

Für den o.g. B-Plan ist eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nach Anlage 2 zum BauGB notwendig. Bei dieser Prüfung ist der Bestand insoweit zu berücksichtigen, als von diesem keine neuen oder zusätzlichen Umweltauswirkungen ausgehen. Die Prüfung wird im Wesentlichen auf die zusätzlichen Auswirkungen abstellen.

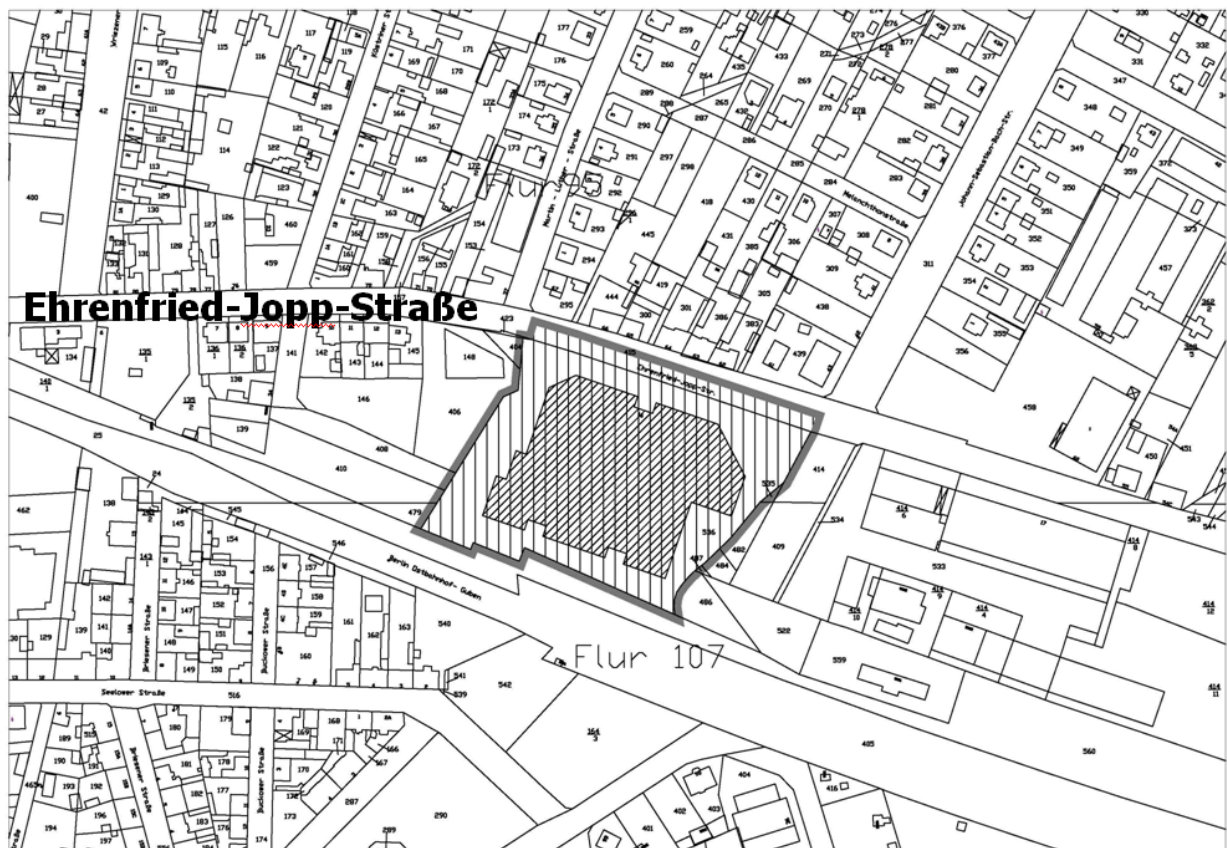


2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das ca. 1,85 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Nord zwischen der Ehrenfried-Jopp-Straße und der Bahnlinie und umfasst die Flurstücke 536 der Flur 107 und 415 (teilweise) der Flur 95, Gemarkung Fürstenwalde.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans





2.2 Beschreibung des Plangebiets

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 536 der Flur 107 ein Gebäude mit ca. 9.200 m² Grundfläche bestehend aus einem großflächigen Möbelmarkt, einem kleinen Möbelmarkt sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben. Im nördlichen Plangebiet liegt die Ehrenfried-Jopp-Straße.

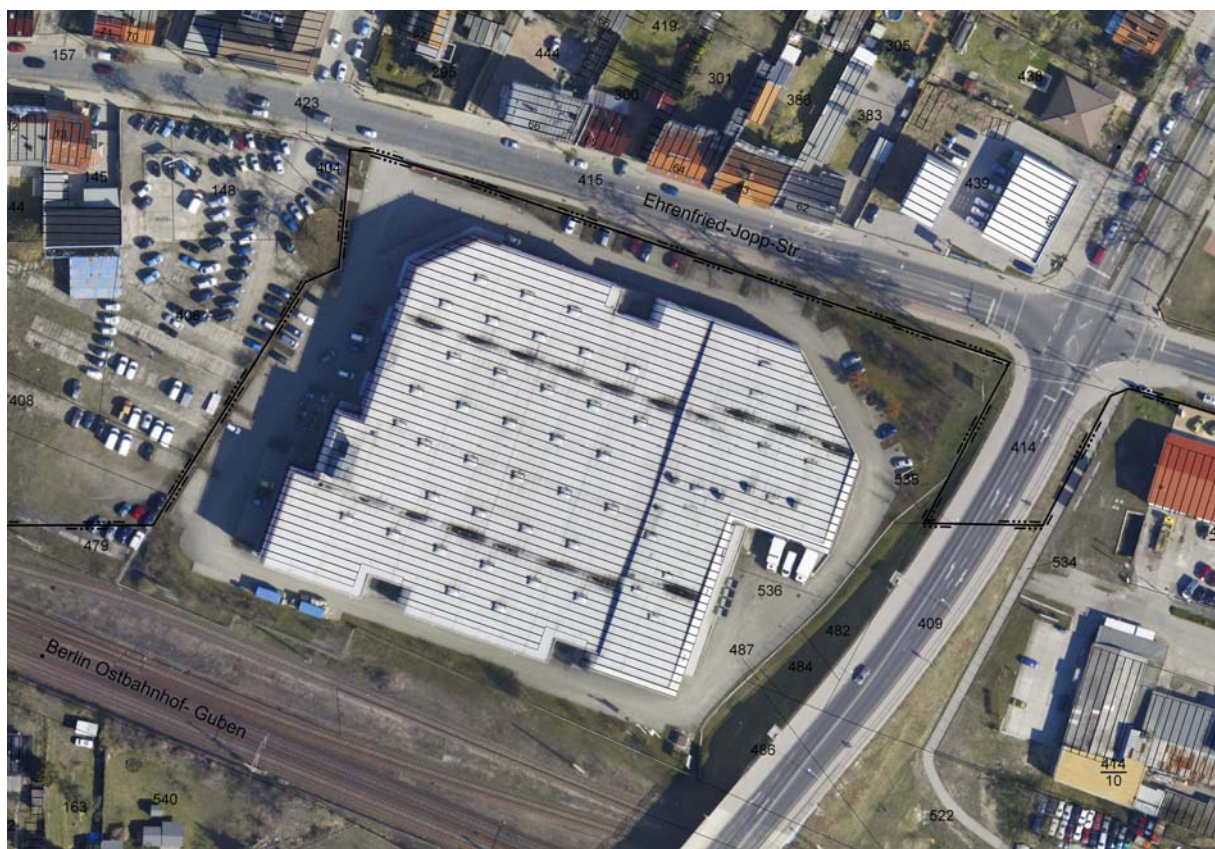
Nördlich des Plangebiets befindet sich straßenbegleitend eine I- bis II- geschossige Bebauung, im Osten grenzt das Plangebiet an die Johann-Sebastian-Bach-Straße, im Süden an Bahngleise sowie im Westen an einen Autohandel.

Das Grundstück des Möbelmarktes ist überwiegend (ca. 90 %) versiegelt, wovon ca. 55 % auf das Gebäude entfallen. Etwa 35 % der Fläche werden für die innere Erschließung, Stellplätze sowie Flächen für den Außenverkauf genutzt. Die restlichen 10 % sind zur Standortbegrünung als Grünflächen gestaltet. Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 42,0 m und 43,0 m über NHN.

Der Kunden- und Lieferverkehr erfolgt von der Ehrenfried-Jopp-Straße.

Die Stellplätze (ca. 100) befinden sich im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets entlang der Grundstücksgrenze.

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



Quelle: Stadt Fürstentum Guben/Spree



2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg wurde in Berlin am 15. Dezember 2007 und in Brandenburg am 18. Dezember 2007 bekannt gemacht. Gemäß § 5 (4) LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Die Neuausrichtung der Gemeinsamen Landesplanung zielt auf eine Konzentration und Stärkung der Zentralen Orte und der Innenstädte. Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum festgelegt (Plansatz 2.9). Unter Plansatz 4.7 sind die Ziele, unter den Plansätzen 4.8 und 4.9 die Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels genannt.

4.7 (1): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

4.7 (2): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

4.7 (3): Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

4.9 (G): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Tabelle 4 Nummer 2) sind in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

Durch die Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sollen die Städte und Gemeinden die übergeordnete Rahmensetzung konkretisieren. Hierbei sollen u.a. Einzelhandelsvorhaben auf integrierte innerstädtische Standorte gelenkt und die zentralen Versorgungsbereiche (sowohl für regionale/überregionale Versorgungsfunktionen als auch Grund-/Nahversorgungsfunktionen) abgegrenzt werden.



2.3.2 Regionalplan

Für die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree existiert zurzeit kein Regionalplan. Es soll ein neuer Regionalplan erarbeitet werden.

Mit Schreiben vom 19.05.2011 teilte die Regionale Planungsstelle Oderland-Spree in ihrer Stellungnahme zur Plananzeige des Bebauungsplans Nr. 69 "Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße" der Stadt Fürstenwalde/Spree folgendes mit: Der aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree entwickelte Bebauungsplan "Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße" befindet sich bei Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen und wird befürwortet.

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Zurzeit ist das geplante Sondergebiet Möbelmarkt nicht aus dem FNP entwickelbar, da der Standort im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Standort Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechend sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Fürstenwalde/Spree nicht zu erwarten.

Über die örtlichen Hauptverkehrsstraßen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Ehrenfried-Jopp-Straße ist der Standort sehr gut erschlossen. Die sehr gute stadträumliche Lage sowie der integrierte Standort ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Bahntrasse) sind nicht zu erwarten.

Nach Abschluss des Verfahrens soll der der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Bereich erhält dann eine Darstellung als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe.

2.3.4 Sonstige Planungen

Kurzstellungnahme zur Einschätzung der Konformität für zentrenrelevante Randsortimente in einem Möbelmarkt an der Ehrenfried-Jopp-Straße mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Fürstenwalde/ Spree von Stadt und Handel, Dortmund

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat im Jahre 2009 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) die konzeptionelle Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen. Im EHZK ist die Fläche als Sonderstandort Ehrenfried-Jopp-Straße bzw. als Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dargestellt. Auf S. 136 f. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts finden sich Empfehlungen zum Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten:

„Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel soll als Randsortiment begrenzt zulässig sein. [...] Bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens, [...] max. 800 m² Verkaufsfläche zum Schutz des Innenstadtzentrums und der anderen Standorte.“



Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen sind im Anhang dieses Konzeptes (im Einzelhandels- und Zentrenkonzept) dargestellt und erläutert. Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein [...].“

Dem oben genannten Leitsatz II steht im Hinblick auf eine strategische Fortentwicklung konzeptionell vorgesehener Sonderstandorte (wie dem Sonderstandort „Ehrenfried-Jopp-Straße“) die Erfordernis einer gezielten und marktgerechten Bestandssicherung bestehender Angebotsstrukturen gegenüber. In diesem Kontext könnte eine zu enge Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente ggf. kontraproduktiv wirken. Als angemessener Entwicklungsspielraum können üblicherweise rd. 10% (in Abständen von mehreren Jahren) bezeichnet werden. Aus fachlicher Sicht würde eine Verkaufsflächenbegrenzung auf 950 m² für zentrenrelevante Randsortimente einen geeigneten Kompromiss zwischen Standortsicherung und Zentrumschutz im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept darstellen.



3. Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 69 um ein städtebauliches Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG handelt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Hierbei erfolgt eine überschlägige Bewertung bzw. Kurzbeschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

3.1 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Wasser	<p>Es sind keine baulichen Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes geplant. Vielmehr soll durch Umnutzung vorhandener Lagerflächen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden.</p> <p>Durch das Vorhaben (Erweiterung innerhalb des Bestandes, Außenverkauf auf bereits befestigten Flächen) wird keine erhebliche Inanspruchnahme von Wasser vorbereitet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		X
Boden	<p>Es sind keine baulichen Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes geplant. Vielmehr soll durch Umnutzung vorhandener Lagerflächen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden.</p> <p>Durch das Vorhaben (Erweiterung innerhalb des Bestandes, Außenverkauf auf bereits befestigten Flächen) wird keine erhebliche Inanspruchnahme von Boden vorbereitet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		X
Natur	<p>Es sind keine baulichen Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes geplant. Vielmehr soll durch Umnutzung vorhandener Lagerflächen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden.</p> <p>Durch das Vorhaben (Erweiterung innerhalb des Bestandes, Außenverkauf auf bereits befestigten Flächen) wird keine erhebliche Inanspruchnahme von Natur vorbereitet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		X



Landschaft	<p>Es sind keine baulichen Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes geplant. Vielmehr soll durch Umnutzung vorhandener Lagerflächen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden.</p> <p>Durch das Vorhaben (Erweiterung innerhalb des Bestandes, Außenverkauf auf bereits befestigten Flächen/Stellplätzen) wird keine erhebliche Inanspruchnahme von Landschaft vorbereitet. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		X
------------	--	--	---

Abfallerzeugung

Merkmal	Kurzbeschreibung der Auswirkungen	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Abfallerzeugung	Die Abfallerzeugung des Möbelmarktes besteht, soweit erkennbar, aus nicht gefährlichen Abfällen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Merkmal	Kurzbeschreibung der Auswirkungen	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Es handelt sich um keine produzierenden Betriebe. Der Standort ist sehr gut erschlossen. In der Nachbarschaft befinden sich vereinzelt Wohngebäude und Gewerbebetriebe, sowie Bahn- und Verkehrsflächen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (u.a. ein großflächiger Möbelmarkt) ist der Standort bereits vorbelastet. Die bereits vorhandenen ca. 100 Stellplätze sind nicht komplett ausgelastet. Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der Erweiterung nicht erforderlich. Verkehrsstaus auf der Ehrenfried-Jopp-Straße sind nicht zu beobachten. Die Öffnungszeiten sind auf den Tag begrenzt. Aufgrund der Erweiterung im Bestand ist kein bzw. nur ein geringfügig erhöhter Liefer- und Kundenverkehr zu erwarten, der zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen dürfte. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Bahntrasse) sind nicht zu erwarten.		X



Unfallrisiko

Merkmal	Kurzbeschreibung der Auswirkungen	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Unfallrisiko	Aufgrund des bereits vorhandenen Liefer- und Kundenverkehrs sind kein zusätzliches erhöhtes Unfallrisiko und entsprechend keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X

3.2 Standort des Vorhabens

Prüfkriterium	Kurzbeschreibung und Bewertung	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Nutzungskriterien	Es wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Qualitätskriterien	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes werden aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche im Bestand nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Schutzkriterien			X
Natura 2000-Gebiet	- Unbepanter Innenbereich im Siedlungszusammenhang, Lage außerhalb von Natura 2000-Gebiet. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Naturschutzgebiete	- Unbepanter Innenbereich im Siedlungszusammenhang, Lage außerhalb von Naturschutzgebieten. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Nationalparke	- Unbepanter Innenbereich im Siedlungszusammenhang, Lage außerhalb von Nationalparks. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Biosphärenreservate	- Unbepanter Innenbereich im Siedlungszusammenhang, Lage außerhalb von Biosphärenreservaten. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Naturdenkmäler	- Unbepanter Innenbereich im Siedlungszusammenhang, keine Naturdenkmäler bekannt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X



Geschützte Landschaftsbestandteile	- Unbeplanter Innenbereich im Siedlungszusammenhang, keine geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Gesetzlich geschützte Biotope	Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.		X
Wasserschutzgebiete	Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fürstenwalde/Spree vom 26. Mai 2009 befindet sich keine Wasserschutzzone innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Gemeinschaftsvorschriften	Von den Festsetzungen sind keine Gemeinschaftsvorschriften betroffen.		X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Dünnbesiedeltes Stadtgebiet; Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Denkmale	Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden bzw. bekannt.		X

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Prüfkriterium	Kurzbeschreibung und Bewertung	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Ausmaß der Auswirkungen	Das Ausmaß der Auswirkungen ist als gering zu erachten.		X
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar.		X
Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind als gering zu erachten.		X
Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen ist als gering zu erachten.		X
Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen sind als gering zu erachten.		X

Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben, nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 erfolgen soll.



II. Planinhalt

1. Planungserfordernis

Ohne die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Bereichen nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Erweiterung von 8.000 m² Verkaufsfläche auf max. 11.000 m² Verkaufsfläche ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich, einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung.

2. Entwicklung der Planinhalte und dessen Abwägung

Mit der Festsetzung des einfachen Bebauungsplans Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ wurde die rechtsverbindliche Umsetzung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Fürstenwalde/ Spree“ (EHZK) begonnen. Die Umsetzung von Vorgaben und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfordert außerdem die teilweise Änderung bereits bestehender oder sich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne im Stadtgebiet von Fürstenwalde. Dies betrifft u.a. den Bebauungsplan Nr. 69 „Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“. Der VEP 57 „Möbelmarkt an der Kleinbahn“ als Basis für die Baugenehmigung für die beiden Möbelmärkte wurde nicht zur Rechtskraft geführt. Die Stadt hat die Notwendigkeit erkannt, die vorhandenen Betriebe und damit diesen Standort, der zugleich Sonderstandort gem. EHZK ist, planungsrechtlich zu sichern und hat deshalb die Aufstellung des BP Nr. 69 „Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ beschlossen. Die Absicht des Möbelmarktinhabers zur Erweiterung von Verkaufsflächen fand Aufnahme in das Verfahren.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Umwandlung von Lagerfläche erfolgen. Heute findet in allen Bereichen des Handels ein tiefgreifender Strukturwandel statt, der die Standorte der Nahversorgung, der Stadtteilzentren, der Kernstädte und der peripheren Versorgungszentren unterschiedlich, aber nachhaltig beeinflusst¹. Dieser Strukturwandel im Handel vollzieht sich bei den Anbietern und Verbrauchern verhältnismäßig schnell, während die städtebaulichen Strukturen hierauf unverhältnismäßig langsam reagieren. Beschleunigt wird der Strukturwandel durch die Veränderungen der soziodemografischen Strukturen und die Polarisierung des Verbraucherverhaltens, bei gleichzeitiger Unternehmens- und Umsatzkonzentration. Die Festsetzungen tragen den öffentlichen Belangen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche von Fürstenwalde Rechnung. Sie dienen zur Umsetzung eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Konzeptes. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen finden die Belange der Wirtschaft sowie der mittelständischen Struktur im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Berücksichtigung. Durch die Sicherung der vorhandenen Betriebe werden die privaten Belange der Betreiber sowie Grundstückseigentümer berücksichtigt.

¹ vgl. Bunzel, Janning, Kruse, Kühn, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009



3. Wesentlicher Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Möbelmarkt gemäß § 11 BauNVO

Dem Bestand entsprechend wird das Plangebiet als ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Der Standort Ehrenfried-Jopp-Straße hat sich als Möbelmarktstandort innerhalb von Fürstenwalde Nord etabliert. Durch die Festsetzung wird er planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fürstenwalde/Spree ist er als Sonderstandort ausgewiesen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das Sondergebiet Möbelmarkt dient vorwiegend der Unterbringung von Märkten zum Verkauf von Möbeln. Zulässig sind

- a) Möbelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 11.000 m² mit folgenden Sortimenten gemäß Fürstenwalder Liste: Möbel, Teppiche (ohne Teppichböden) sowie folgenden Randsortimenten gemäß Fürstenwalder Liste, wenn sie gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind: Bettwaren; Elektrokleingeräte; Haus-/ Bett-/ Tischwäsche; Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Wohneinrichtungsbedarf; Heimtextilien/ Gardinen. Die Randsortimente dürfen insgesamt 950 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten;*
- b) Flächen für den Außenverkauf: max. 100 m² Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche;*
- c) Büro- und Dienstleistungsbetriebe, die von untergeordneter Bedeutung sind.*

Begründung:

Zu a) Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf andere Möbelmarktstandorte in der Stadt sowie in den Nachbargemeinden wird festgesetzt, dass die Gesamtverkaufsfläche maximal 11.000 m² betragen darf. Die zusätzliche Verkaufsfläche ermöglicht eine Erweiterung des Sortiments, bestehend aus einer größeren Vielfalt von Möbeln auf mehr Präsentations- bzw. Ausstellungsfläche. Die Größenordnung entspricht gemäß der gutachterlichen Stellungnahme den übergeordneten Planungszielen und Leitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Fürstenwalde/Spree und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß LEP B-B. Durch die Festsetzung zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzung wird zum einen den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks und zum anderen den übergeordneten Anforderungen der Landesplanung entsprochen.

Zur Konkretisierung der Nutzung wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets Möbelmarkt die nicht zentrenrelevanten Sortimente Möbel sowie Teppiche (ohne Teppichböden) gem. Fürstenwalder Liste als (Haupt-)Sortimente zulässig sind.



Die beiden Möbelmärkte verfügen über Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten (Bettwaren; Elektrokleingeräte; Haus-/ Bett-/ Tischwäsche; Glas, Porzellan, Keramik; Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf; Heimtextilien / Gardinen) gem. Fürstenwalder Liste. Da diese Sortimente zentrenschädigende Wirkung entfalten können, wird geregelt, dass diese Randsortimente nur von untergeordneter Bedeutung sein und entsprechend der Kurzstellungnahme zur Einschätzung der Konformität für zentrenrelevante Randsortimente in einem Möbelmarkt an der Ehrenfried-Jopp-Straße mit dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Fürstenwalde/ Spree² insgesamt 950 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Entsprechend der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten gesamtstädtischen und innenstadtbezogenen Strukturdaten lassen sich innerhalb dieses Rahmens von maximal 950 m² VKF für zentrenrelevante Randsortimente folgende Verkaufsflächengrößenordnungen als verträglich im Hinblick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere des Innenstadtzentrums bezeichnen:

- Bettwaren bis zu 950 m² VKF
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche bis zu 200 m² VKF
- Heimtextilien/ Gardinen bis zu 200 m² VKF
- Elektrokleingeräte bis zu 950 m² VKF
- Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Wohneinrichtungsbedarf bis zu 400 m² VKF

Die 950 m² Verkaufsfläche für Randsortimente liegen unterhalb der im Plansatz 4.9 LEP B-B genannten Beschränkung der Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, so dass mit keinem wesentlichen Kaufkraftabzug aus den Städtischen Kernbereichen und einer damit verbundenen funktionalen Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu rechnen ist.

Zu b) Zum Betreiberkonzept von Möbelmärkten gehört auch der Verkauf von Möbeln außerhalb des Gebäudes. Dieser erfolgt überwiegend saisonal in den Sommermonaten und beschränkt sich meistens auf Gartenmöbel sowie Sonderangebote. Um einer weiteren Verlagerung des Verkaufs nach draußen entgegenzuwirken, erfolgt eine Größenbeschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m².

Zu c) Innerhalb des Gebäudes befinden sich neben den beiden Möbelmärkten Büro- und Dienstleistungsbetriebe. Zur Bestandssicherung wird festgesetzt, dass Büro- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

² Stadt und Handel, Juni 2011



Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 9.500 m² festgesetzt. Die festgesetzte GR entspricht einer GRZ von ca. 0,55 und sichert den heutigen Baukörper.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen darf im Sondergebiet Möbelmarkt durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 15.750 m² überschritten werden.

Begründung:

Die festgesetzte GR von maximal 9.500 m² entspricht bei einer Grundstücksgröße von ca. 17.500 m² einer GRZ von ca. 0,55. Zur Sicherung der vorhandenen Stellplätze (ca. 100) mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung kann die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 15.750 m² (entspricht einer GRZ von 0,9) überschritten werden. Die maximal zulässige Gesamtversiegelung von 90 % entspricht dem heutigen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt (Schutzgut Boden bzw. Wasser) entstehen.

Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

Zur Höhenbeschränkung wird die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mit maximal 53,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht ca. 10,5 m über dem Geländeniveau. Die Begrenzung berücksichtigt den heutigen Bestand, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest, die sich am heutigen Baukörper des Möbelmarktes orientieren (erweiterte Baukörperausweisung). Hiermit wird dem bereits vorhandenen Baukörper Rechnung getragen. Zur Bauweise trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.



Flächen für den Außenverkauf (Fläche A)

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche im Eingangsbereich des Möbelmarktes zum Außenverkauf. Um einen geordneten Verkauf zu gewährleisten, ist eine Standortbeschränkung erforderlich. Innerhalb dieser Fläche A können max. 100 m² als Verkaufsfläche (VKF) für den Außenverkauf genutzt werden. Die Fläche wird auf die Eingangszone konzentriert, da hier die Kundenfrequenz am höchsten ist. Mit der Festlegung der Fläche im Eingangsbereich ist der Standort der Fläche ausreichend bestimmt.

Straßenverkehrsfläche

Der Standort ist über die Ehrenfried-Jopp-Straße erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung wird die südliche Teilfläche der Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Fürstenwalder Liste

Die Fürstenwalder Liste wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Bestand abgeleitet.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61; 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern; Antiquariate
Computer (PC-Hardware und Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53; aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen); Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9 ⁴	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁴ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43; 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik; Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9; aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition); Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3; aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln; Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren



Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52; aus 47.53; aus 47.59.9; aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern); Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen); Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore); Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 ⁷ ; aus 47.52.1 ^{8s}	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten); Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)

⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁷ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

⁸ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör; Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln; Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)



III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Haushaltmäßige Auswirkungen

- Verfahrenskosten für den Bebauungsplan Nr. 69

2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

- Sicherung der Zentrenstruktur
- Sicherung eines sehr gut erschlossenen integrierten Standortes

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Es erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls. Auswirkungen auf die Umwelt sind keine zu erwarten. Eingriffs- / Ausgleichsregelungen sind bei der Konzeption des BP Nr. 69 nicht erforderlich.

4. Soziale Auswirkungen

- Sicherung von Arbeitsplätzen

5. Wirtschaftliche Auswirkungen

- Keine Einschränkung vorhandener Baurechte
- Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung

6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Das Risiko durch den BP Nr. 69 planungsschadensrechtliche Auswirkungen zu verursachen, ist gering. Mit dem BP Nr. 69 werden die vorhandenen Nutzungen geschützt und weiterentwickelt.



IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Am 21. Oktober 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Möbelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ für den Bereich von WohnweltMöbel und Dänisches Bettenlager in der Ehrenfried-Jopp-Straße in Fürstenwalde Nord beschlossen. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Geltungsbereich in Richtung Norden erweitert. Das Plangebiet umfasst neben dem Flurstück 536 der Flur 107 nunmehr zusätzlich Teilflächen der Ehrenfried-Jopp-Straße (Flurstück 415 - teilweise - der Flur 95,). Der erforderliche Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs soll im weiteren Verfahren gefasst werden.

2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 20. Mai 2011 wurden der Stadt Fürstenwalde/Spree, Stadt in der Region Oder-Spree auf Grundlage der Planungsanzeige vom 19. April 2011 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Der für die Planung relevante Grundsatz der Raumordnung zur raumordnerischen Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wurde angemessen berücksichtigt. Die Planungsabsicht erfüllt den Tatbestand der Erweiterung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Der Standort befindet sich außerhalb städtischer Kernbereiche; das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde (EHZK) stuft den Bereich als Sonderstandort ein. Der restriktive Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (und damit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung) führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung. Eine Abstimmung mit benachbarten Zentralen Orten ist im Rahmen der Aufstellung des EHZK erfolgt. Untersuchungen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes wurden ebenfalls im EHZK durchgeführt.

3. Vorprüfung des Einzelfalls

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 69 um ein städtebauliches Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG handelt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Hierbei erfolgte eine überschlägige Bewertung bzw. Kurzbeschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Im Ergebnis kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.



4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde vom 29. Juni 2011 bis zum 13. Juli 2011 im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.



V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)