

TEIL C

Stadt Fürstenwalde/Spree



Bebauungsplan Nr. 84

„Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“

(bisher Teilfläche des B-Planes 61 „Bahnhofsumfeld Nord“)

Begründung

zum Planentwurf vom 20.02.2014

für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils i. V. mit § 4a 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

20.02.2014

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| I. GEGENSTAND DER PLANUNG | 4 |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit | 4 |
| 2. Plangebiet | 5 |
| 2.1 Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes | 6 |
| 2.2.1 Plangebiet | 6 |
| 2.2.2 Umfeld des Plangebietes | 7 |
| 2.3 Übergeordnete Planungen | 10 |
| 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) | 10 |
| 2.3.2 Regionalplan..... | 11 |
| 2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP) | 11 |
| 2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) | 11 |
| II. PLANINHALT | 13 |
| 1. Entwicklung der Planinhalte | 13 |
| 2. Wesentlicher Planinhalt | 13 |
| 2.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung“ | 13 |
| 2.1.1 Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 16 |
| 2.1.4 Fläche für Stellplätze | 17 |
| 2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete..... | 17 |
| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 19 |
| 2.3 Mischgebiet..... | 19 |
| 2.3.1 Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 21 |
| 2.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise | 21 |
| 2.4.1 Überschreitung der zulässigen GRZ | 21 |
| 2.4.2 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten | 21 |
| 2.4.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 22 |
| 2.4.4 Straßenverkehrsfläche..... | 22 |
| 2.4.5 Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen..... | 22 |
| 2.4.6 Verkaufsflächen | 23 |
| 2.4.7 Fürstenwalder Liste | 23 |
| III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 27 |
| 1. Haushaltmäßige Auswirkungen..... | 27 |
| 2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung..... | 27 |



| | | |
|-------|---|----|
| 3. | Auswirkungen auf die Umwelt..... | 27 |
| 3.1 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 27 |
| 3.2 | Belange des Artenschutzes | 27 |
| 3.3 | Belange des Immissionsschutzes | 28 |
| 3.3.1 | Grundverständnis..... | 28 |
| 3.3.2 | Nachbarschaft des Plangebietes zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ | 28 |
| 3.3.3 | Lage des Plangebietes an der Ernst-Thälmann-Straße und Nachbarschaft des Plangebietes zu den daran angrenzenden Nutzungen..... | 29 |
| 3.3.4 | Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke Berlin – Frankfurt / Oder einschließlich Bahnhof..... | 29 |
| 3.3.5 | Lage des Plangebietes an der Trebuser Straße sowie Nachbarschaft des Plangebietes zu den daran angrenzenden Abstell- und Verladegleisen und der Park + Ride - Anlage..... | 29 |
| 3.3.6 | Nähe des Plangebietes zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Trebuser Straße (B-Plan Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet – ehemalg Pintsch“) | 31 |
| 3.4 | Niederschlagsentwässerung | 31 |
| 4. | Soziale Auswirkungen..... | 31 |
| 5. | Wirtschaftliche Auswirkungen | 32 |
| 6. | Planungsschadensrechtliche Auswirkungen | 32 |
| IV. | VERFAHREN | 33 |
| 1. | Aufstellungsbeschluss..... | 33 |
| 2. | Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung | 33 |
| 3. | Überprüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.. | 33 |
| 3.1 | Lage des Geltungsbereiches | 34 |
| 3.2 | Zulässige Grundfläche..... | 34 |
| 3.3 | Prüfung einer evtl. Pflicht zur „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach BauGB..... | 34 |
| 3.4 | Prüfung einer evtl. Pflicht zur „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVP- Gesetz | 34 |
| 3.5 | Prüfung einer evtl. Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten..... | 35 |
| 3.6 | Abschließende Gesamteinschätzung | 35 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 36 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden | 36 |
| V. | RECHTSGRUNDLAGEN | 37 |
| VI. | ANHANG | 38 |



I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ für den Bereich zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Trebuser Straße und Ernst-Grube-Straße sowie für die südliche Blockhälfte zwischen Wriezener Straße, Ehrenfried-Jopp-Straße und Ernst-Thälmann-Straße in Fürstenwalde Nord beschlossen.

Anlass für die Aufstellung waren Anfragen von Investoren im Bahnhofsumfeld nördlich der Bahn und die Schwierigkeit, in diesem heterogenen Bereich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Planungsziel war 2008 noch weitgehend offen, es sollten jedoch die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) bezüglich der Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen berücksichtigt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im September 2009 als städtebaulicher Rahmenplan beschlossen. Das Plangebiet stellt darin den Hauptteil des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord dar. Für diesen zentralen Versorgungsbereich sind folgende Ziele definiert: Im Wesentlichen soll das Nahversorgungszentrum seine heutige Nahversorgungsfunktion für den gesamten zugeordneten Siedlungsbereich Fürstenwalde Nord beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden. Dies soll durch den Schutz vor größeren Funktionsverlusten, eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittelanbieter zur Versorgung des Ortsteils sowie die Arrondierung der Angebotspalette im kurzfristigen Bedarfsbereich erfolgen.

Im EHZK wurde für das Nahversorgungszentrum eine Erweiterungsfläche ausgewiesen, auf der jedoch kurze Zeit später der Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes erfolgte. Deshalb wurde für das EHZK eine 1. Änderung durchgeführt und diese im März 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Als neue Erweiterungsfläche für das Nahversorgungszentrum ist darin eine nördlich an das Nahversorgungszentrum angrenzende Fläche vorgesehen, die bis an die Ernst-Grube-Straße reicht.

Für diese Erweiterungsfläche liegt ein Antrag des Eigentümers vor, der darauf einen Supermarkt mit 1.550 m² Verkaufsfläche und integriertem Backshop (50 m²) errichten möchte. Seinen bisherigen Supermarkt in einem Mietobjekt am benachbarten Standort zwischen Trebuser Straße und Ernst-Thälmann-Straße will er aufgeben, gleichwohl hat die vorhandene Verkaufsfläche von insgesamt 1.330 m² Bestandsschutz.

Durch den Eigentümer der Erweiterungsfläche wurde ein Gutachten bei Stadt + Handel beauftragt. Darin wurden sowohl die Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung allein als auch in Verbindung mit verschiedenen Nachnutzungen für den bisherigen Standort untersucht. Im Ergebnis hat der Gutachter die geplante Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes grundsätzlich als verträglich und funktionsgerecht bewertet. Auch in Verbindung mit der Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Vollsortimenter oder Discounter mit



800 m² Verkaufsfläche gab es eine Empfehlung des Gutachters. Als nicht verträglich hatten sich hingegen die Nachnutzung durch einen Drogeriemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche oder die vollständige Nachnutzung der bestandsgeschützten Verkaufsfläche durch zentrenrelevante Sortimente erwiesen.

Für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines solchen großflächigen Einzelhandelsbetriebes, die eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nord“ darstellt, war ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Dabei war neben dem neuen Standort auch der Bestandsstandort zu überplanen, um eine abgestimmte Entwicklung des Nahversorgungszentrums Nord bei gleichzeitigem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ zu ermöglichen. Zur Arrondierung wurden zwei weitere kleinere Bestandsgrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

Bedingt durch den Umzug eines Drogeriemarktes in der Eisenbahnstraße und der damit einhergehenden Vergrößerung seiner Verkaufsfläche musste das von Stadt + Handel erstellte Gutachten aktualisiert werden. Durch die jetzt vorhandenen 600 m² Verkaufsfläche für Drogerieartikel unmittelbar an der Grenze zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord hatten sich die Rahmenbedingungen erheblich geändert, so dass die Untersuchungen für den Drogeriebereich wiederholt werden mussten.

Um unter diesen Umständen den Zeitplan für die geplante Neuerrichtung des Verbrauchermarktes nicht zu gefährden, wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2013 eine Teilung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ vorgenommen. Der nördliche Teilbereich des ursprünglichen Plangebiets wurde unter der Nr. 61 weitergeführt, zur Vermeidung von Irritationen und als Abgrenzung zu den bereits durchgeführten Verfahrensschritten jedoch mit einem neuen Namen „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“. Diesen Bebauungsplan Nr. 61 hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. Dezember 2013 als Satzung beschlossen. Durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04. Februar 2014 erlangte der Bebauungsplan inzwischen Rechtskraft.

Für die südliche Teilfläche des ursprünglichen Plangebiets wird nunmehr - nach dem durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2013 gefassten Aufstellungsbeschlusses - das Bebauungsplanverfahren als ein eigenständiger Bebauungsplan Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ weitergeführt.

2. Plangebiet

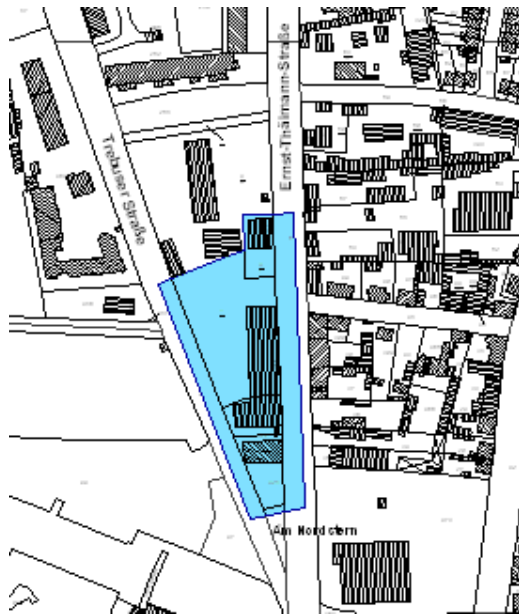
2.1 Geltungsbereich

Das 1,2 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Nord zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Am Nordstern und Trebuser Straße. Im Norden wird es durch das Grundstück für den geplanten Verbrauchermarkt und damit durch den Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2 teilweise, 4/7, 4/8, 5 teilweise, 6 teilweise, 421 und 422 der Flur 195, Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

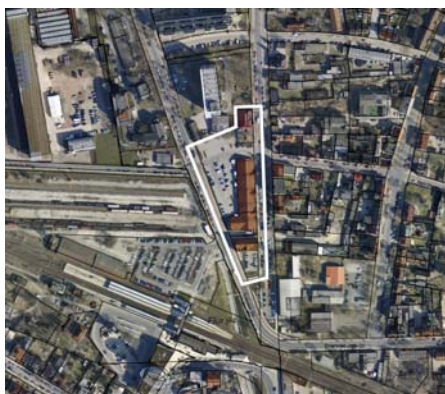


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



2.2 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

2.2.1 Plangebiet



Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Lage (unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof, Anbindung an die Trebuser Straße und an die Ernst-Thälmann-Straße sowie Nachbarschaft zum Wohngebiet nördlich der Ernst-Grube-Straße) über hervorragende Standortqualitäten für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nord“. Das Plangebiet selber wie auch das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind dabei durch eine heterogene Bebauung und Nutzung gekennzeichnet (vgl. Luftbild links).

Nach der im Plangebiet vorhandenen, genehmigten und ausgeübten Nutzungen entspricht das Gebiet bei typisierender Betrachtung der Realnutzungen im Norden einem Sondergebiet der Zweckbestimmung Einzelhandel, im Süden einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Der vorhandene eingeschossige großflächige Einzelhandelsstandort (vgl. Foto links, ca. 1.330



qm Gesamtverkaufsfläche und großflächige Stellplatzanlage, jetziger Standort des REWE-Lebensmittelmarktes und REWE-Getränkemarktes, der ehemalige Schleckermarkt steht leer) weist keine besondere Gestaltqualität auf. Er ist als schlichter Zweckbau einzuschätzen, der der zentralen Lage und Bahnhofsnähe des Standortes nur eingeschränkt entspricht. Nach Auszug von REWE ist

aufgrund der Flächenzuschnitte eine Vielzahl unterschiedlicher Nachnutzungen oder auch ei-



ne Neubebauung vorstellbar. Die Freifläche ist im Zuge der Errichtung einer Stellplatzanlage



weitestgehend versiegelt und nur durch untergeordnete Bepflanzung geringfügig gestaltet. Allein ein Baum (vgl. Bildmitte links) in unmittelbarer Randlage zum nördlich angrenzenden Grundstück verfügt aufgrund seines Alters und seiner Größe über ökologischen und stadtgestalterischen Wert, ohne dass aus städtebaulicher Sicht der Erhalt dieses Baumes geboten erscheint.



An der südlichen Spitze des Plangebietes – direkt gegenüber dem Bahnhof - fungiert ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude (vgl. Foto links) als „Kopfbau“ des Plangebietes. In diesem sind im Erdgeschoss ein Frisör, eine Knabberfisch-Oase und eine Physiotherapie, im 1. Obergeschoss ein Lohnhilfeverein und eine Rechtsanwaltskanzlei sowie im Dachgeschoss vier Wohnungen untergebracht.

Aufgrund der Gebäudestellung des „Kopfbaus“ wie auch der vorgelagerten Stellplatzanlage,



die stadtgestalterisch den Eindruck einer Platzsituation stiftet, verfügt diese südliche Spitze des Plangebietes – und in diesem Sinne auch des zentralen Versorgungsgebietes „Nahversorgungszentrums Nord“ – schon heute über die eine gewisse städtebauliche Qualität (vgl. Foto links, im Hintergrund das neue Verwaltungsgebäude des Bau- und Immobilienkonzerns NCC Deutschland).

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße nach Norden folgt in Anschluss an den jetzigen REWE-



Markt ein kleineres, gewerblich genutztes eingeschossiges Funktionsgebäude mit einem Blumenladen und einem Maklerbüro (vgl. Foto links). Die Freifläche dient weitestgehend als Stellplatzfläche. Die zwei Bestandsbäume verfügen aufgrund ihres Alters und ihrer Größe über einen ökologischen und stadtgestalterischen Wert, ohne dass aus städtebaulicher Sicht der Erhalt dieser

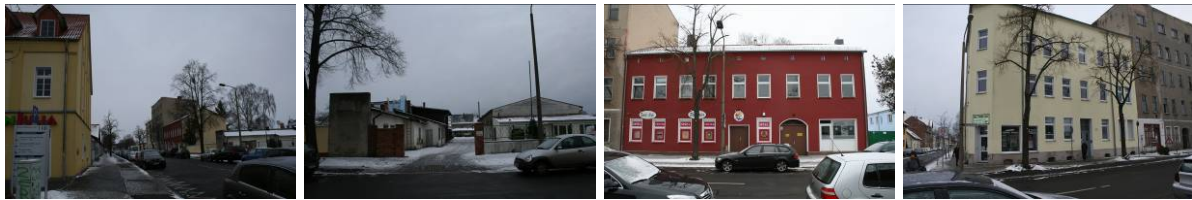
beiden Bäume geboten erscheint.

2.2.2 Umfeld des Plangebietes

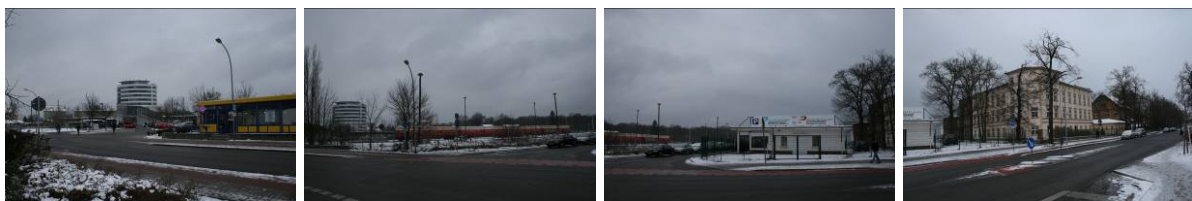
Das Umfeld des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine gemischt genutzte Struktur entlang der Ernst-Thälmann-Straße im Osten, die Bahnanlagen im Süden und im Westen sowie den unmittelbar angrenzenden Standort für einen neuen Verbrauchermarkt und das daran anschließende Wohngebiet im Norden. Diese Nutzungszuordnung wird durch die geplanten Festsetzungen nicht verändert. Vielmehr sichert und entwickelt der B-Plan weitgehend den Bestand innerhalb einer durch Verkehrs- und Baugebietslärm vorbelasteten Situation.



Die Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße – direkt gegenüber dem Plangebiet – ist durch eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung gekennzeichnet, die teilweise für Wohnzwecke und teilweise gewerblich genutzt wird (vgl. Fotos unten).



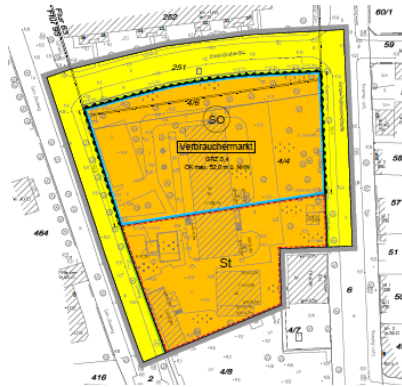
Im Süden, Südwesten und im Westen schließen sich Flächen der Deutschen Bahn (Bahnstrecke, Bahnhof sowie Abstell- und Verladegleise) sowie eine P + R – Anlage der Stadt Fürstenwalde/Spree an (vgl. Fotos unten). Die eigentliche Bahnanlage dient insbesondere dem Regionalverkehr zwischen Berlin – Frankfurt/Oder. Die westlich des geplanten Mischgebietes gelegenen fünf Abstell- und Verladegleise werden nach vorliegenden Informationen vergleichsweise selten und dann überwiegend während der Tageszeit zu Ladezwecken genutzt. Für das angrenzende Gewerbegebiet haben die Abstell- und Verladegleise keine Bedeutung, da dieses Gebiet über ein eigenes Betriebsgleis im Westen verfügt.



Der gesamte Bereich westlich der Trebuser Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet – ehemalg Pintsch“ (vgl. Abb. links). Unmittelbar an die Trebuser Straße angrenzend und damit nordwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 84 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallimmission die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w in dB(A)/m² in Höhe von 55 (Tageswert) und 40 (Nachtwert) nicht überschreiten.



Die in dem Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet – ehemalg Pintsch“ nachrichtlich übernommene planfestgestellte Bahnfläche umfasst zum einen die unmittelbar südlich an die gewerbliche Baufläche angrenzenden Abstell- und Verladegleise sowie die daran südlich angrenzende P + R – Anlage der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die inzwischen erfolgte Entlassung aus der Planfeststellung ist in dem 1998 festgesetzten Bebauungsplan Nr. 13 noch nicht berücksichtigt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des seit dem 04. Februar 2014 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ (vgl. Abb. links) an, der die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) mit max. 1.600 qm Verkaufsfläche und von Stellplätzen ermöglicht. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 befindlichen Bestandsgebäude (ein 8geschossiges Bürogebäude und zwei Nebengebäude) werden bis Ende Februar 2014 im Rahmen von bauvorbereiten-

den Maßnahmen abgerissen.

Über die Immissionssituation im Plangebiet wie auch in seinem Einwirkungsbereich liegen keine Informationen vor. Zwar konnte im Rahmen der vorhabenbezogenen schalltechnischen Untersuchung vom 15. Mai 2013 für den unmittelbar nördlich angrenzenden Verbrauchermarkt nachgewiesen werden, dass durch diesen– ggf. bei Berücksichtigung bestimmter vorhabenbezogener Auflagen und Betriebseinschränkungen – max. ein (zusätzlicher) Lärm zu erwarten ist, der im Sinne der TA Lärm als irrelevant einzuschätzen ist. Aufgrund dieser Irrelevanz im Sinne der TA Lärm war es aber auch nicht erforderlich, die im Plangebiet und seinem Einwirkungsbereich vorhandene Vorbelastung (z.B. aufgrund des westlich angrenzenden Gewerbegebietes sowie des Bahn- oder Straßenverkehrs) zu ermitteln.

In folgender Übersichtsabbildung ist abschließend die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ (weiß umrandet) in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bebauungsplänen Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet – ehemalg Pintsch“ und Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ dargestellt.





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 sollen der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (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).

Grundsatz 4.8 Abs. 5: Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, 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 vorhabensbezogene Verkaufsfläche in Mittelzentren nicht 2.500 qm überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

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 Versor-



gungsbereiche (sowohl für regionale/überregionale Versorgungsfunktionen als auch hinsichtlich der Grund-/ Nahversorgungsfunktionen) abgegrenzt werden.

Mit Schreiben vom 21.03.2013 wurde der Stadt Fürstenwalde/Spree auf Grundlage der Planungsanzeige vom 01.03.2012 zum Bebauungsplan Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt (vgl. dazu auch Kap. IV.2. auf S. 33). Auf die erneute Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ mit Schreiben vom 04.02.2014 steht die Antwort noch aus.

2.3.2 Regionalplan

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

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 84 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Der Bereich erhält dann eine Darstellung als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe.

2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 3. September 2009 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) die konzeptionelle Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen. Am 15. März 2012 erfolgte der Beschluss der 1. Änderung des EHZK für den Bereich des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord.

Auf der Grundlage einer umfassenden Markt- und Standortanalyse wurden

- Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung,
 - ein Umsetzungs- und Steuerungskonzept, bestehend
 - aus einem Zentren- und Standortkonzept,
 - Empfehlungen zur Nahversorgung,
 - Empfehlungen für ergänzende Standorte,
 - eine Sortimentsliste für Fürstenwalde (Fürstenwalder Liste) und
 - Ansiedlungsansätze,sowie
 - Empfehlungen zur Umsetzung und Verstetigung
- erarbeitet.

Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt das Plangebiet einen Teil des zu sichernden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nord“ dar (vgl. dazu weiter Kap. II.1 auf S. 13). In einem standort- und vorhabenbezogenen



Gutachten¹ aus Anlass der Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten von REWE wurde darüber hinaus detailliert nachgewiesen, unter welchen Bedingungen (Größe der Verkaufsflächen und Sortimente am neuen Standort wie auch am Bestandsstandort) eine solche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrums Nord“ mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar ist (vgl. dazu im Einzelnen die Begründung der Festsetzungen im Kap. II.2. auf S. 13ff).

¹ vgl. Stadt + Handel: Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Nord in Fürstenwalde/Spree unter Berücksichtigung einer geplanten Verlagerung des REWE Lebensmittelmarktes und weiterer einzelhandelsbezogener Planungen / Nutzungsoptionen (inkl. städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsprüfung), Dortmund, 24. April 2013 sowie Stadt + Handel: Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Nord in Fürstenwalde/Spree – Ergänzung: Verträglichkeitsanalyse für einen Drogeriefachmarkt, (Dortmund, 17. Februar 2014



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planinhalte

Zentraler Ausgangspunkt für die Entwicklung der Planinhalte der beiden parallelen Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ und Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ war die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderliche planungsrechtliche Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrums Nord“ bei gleichzeitiger Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Danach ist es insbesondere erforderlich,

- das „Nahversorgungszentrums Nord“ bis zur Ernst-Grube-Straße räumlich zu erweitern,
- das „Nahversorgungszentrums Nord“ durch eine ergänzende Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers funktional zu stärken sowie
- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch eine Begrenzung und Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten zu schützen.

Weitere Zielsetzungen bei der Entwicklung der Planinhalte waren

- den im Plangebiet vorhandenen Nutzungsbestand planungsrechtlich zu sichern sowie
- eine städtebauliche Einbindung des Plangebietes in das stadträumliche Umfeld zu befördern.

2. Wesentlicher Planinhalt

2.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung“

Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von Fürstenwalde dient das Sondergebiet vorwiegend der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes an Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung im „Nahversorgungszentrum Nord“. Darüber hinaus sollen auch ergänzende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die vorrangig der Nahversorgung dienen, zugelassen werden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen für das Sondergebiet:

1. *Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der Fürstenwalder Liste:*
 - a) *Lebensmittelläden mit einer max. Verkaufsfläche von 850 qm,*
 - b) *Getränkemärkte mit einer max. Verkaufsfläche von 300 qm,*
 - c) *Blumenläden,*
 - d) *Fachgeschäfte für pharmazeutische Artikel (Apotheken) und*



e) *Fachgeschäfte für Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren.*

Darüber hinaus sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die vorrangig der Nahversorgung dienen, einschließlich ihrer an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten und Verkaufsflächen zulässig.

2. *Im Sondergebiet sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.*
3. *Im Sondergebiet sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „nicht zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.*
4. *Im Sondergebiet sind Drogeriefachgeschäfte und -märkte mit einer Verkaufsfläche von max. 600 qm ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:

zu 1.:

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nord“ durch die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einer Ergänzungsfläche (vgl. Bebauungsplan Nr. 61) bei gleichzeitiger Sicherung und Entwicklung der im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nord“ vorhandenen Bestandsnutzungen zu stärken. In einem standortbezogenen Verträglichkeitsgutachten wurde nachgewiesen, dass bei ergänzender Neuansiedlung eines marktüblichen Verbrauchermarktes auf der im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nord“ vorhandenen Potentialfläche (vgl. Bebauungsplan Nr. 61) im Sondergebiet die alternativen Nutzungsoptionen

- Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche,
- Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche und
- Getränkemarkt mit rd. 300 qm Verkaufsfläche in Ergänzung zu einem Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche

jeweils städtebaulich wie auch raumordnerisch verträglich sind. Eine darüber hinaus gehende Verkaufsfläche würde dagegen aufgrund der damit verbundenen Umsatzverteilungen und Kaufkraftabschöpfungen zu Lasten anderer integrierter Einzelhandelsstandorte als nicht mehr verträglich eingeschätzt. Zwar wurde auch festgestellt, dass „für sich genommen“ ein Getränkemarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche städtebaulich wie auch raumordnerisch auch verträglich ist. Die Kombination aus Getränkemarkt mit rd. 300 qm Verkaufsfläche in Ergänzung zu einem Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche wird aber schon als „grenzwertig“ angesehen. Planungsrechtlich ist eine „wenn-dann“-Festsetzung aber nicht möglich. Gleichzeitig wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nord“ durch zwei einander funktional ergänzende Lebensmittelmärkte zu sichern und zu stärken ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser verschiedenen am Bestand orientierten, sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch weiterhin verträglichen, Entwicklungsoptionen erfolgt



die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung“ wie auch die Festsetzung der marktüblichen Anlagentypen „Lebensmittelläden (Discounter und Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche von 850 qm“, „Getränkemärkte mit einer max. Verkaufsfläche von 300 qm“, „Blumenläden“, „Fachgeschäfte für pharmazeutische Artikel (Apotheken)“ sowie „Fachgeschäfte für Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren“. Darüber hinaus werden „Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die vorrangig der Nahversorgung dienen, einschließlich ihrer an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten und Verkaufsflächen“ zugelassen, um die Ansiedlung von für ein Nahversorgungszentrum typischen Ergänzungsnutzungen wie z.B. eine Bäckerei oder ein Backshop, eine Fleischerei, Reparaturwerkstätten oder von Schlüsseldiensten zu ermöglichen.

zu 2.:

Gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept² sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment an anderen Standorten auszuschließen. Üblicherweise bieten aber Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig der Nahversorgung dienen, auch über die Nahversorgung hinausgehende Sortimente an. Als Kompromiss zwischen diesen Wünschen und Anforderungen von Seiten potentieller Betreibern von Einzelhandelsbetrieben einerseits und den Anforderungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept andererseits werden zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Fürstenwalder Liste auf max. 10 % der Verkaufsfläche³ zugelassen.

zu 3.:

Entsprechend der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Üblicherweise bieten aber Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig der Nahversorgung dienen, auch über die Nahversorgung hinausgehende Sortimente an. Als Kompromiss zwischen diesen Wünschen und Anforderungen von Seiten potentieller Betreibern von Einzelhandelsbetrieben einerseits und der Zweckbestimmung des Sondergebiets andererseits werden nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Fürstenwalder Liste auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen.

zu 4.:

In einer standortbezogenen Verträglichkeitsanalyse/Tragfähigkeitsberechnung für einen Drogeriefachmarkt⁴ wurde festgestellt, dass eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Plangebiet mit rd. 830 qm Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes auf 1.600 qm Verkaufsfläche, die durch den Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ ermöglicht wird, zu Umsatzumverteilungen führen, die die Flächenproduktivität insbesondere im Innenstadtzentrum auf einen nicht mehr tragfähigen Wert

2 vgl. Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree, August 2009, S. 135: „Leitsatz I: zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Fürstenwalde Süd zulässig sein.“

3 ebd.

4 vgl. Stadt + Handel: Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Nord in Fürstenwalde/Spree – Ergänzung: Verträglichkeitsanalyse für einen Drogeriefachmarkt, Dortmund, 17. Februar 2014, S. 20ff



reduzieren würden. Dagegen ist bei einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche eines Drogeriefachmarktes im Plangebiet auf rd. 600 qm nicht von städtebaulichen negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen auszugehen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,4 und eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 52 m ü. NHN festgesetzt.

Begründung:

Die am Bestand orientierte Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 sichert planungsrechtlich den Bestand. Die Bestandsnutzung entspricht – bei Berücksichtigung der zukünftigen Größe des SO von 5.000 qm - einer GRZ und GFZ von ca. 0,38. Darüber hinaus wird damit auch gleichzeitig sichergestellt, dass im Sondergebiet insgesamt nicht mehr als eine gutachterlich als gerade noch verträglich festgestellte Gesamtverkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste (Fürstenwalder Liste) realisiert werden kann. Bei einer Gebietsgröße von 5.000 qm kann bei einer GFZ von 0,4 eine max. Geschossfläche von 2.000 qm realisiert werden. In der Praxis können i.d.R. ca. 2/3 der Geschossfläche als Verkaufsfläche genutzt werden, so dass von einer max. Verkaufsfläche (ohne evtl. Außenbereichsverkaufsflächen) in Höhe von ca. 1.333 qm ausgegangen werden kann. Nach den vorliegenden Baugenehmigungen ist von einer bestandsgeschützten Verlaufsfläche von 1.330,30 qm auszugehen.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 52 m ü. NHN entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 42,00 m ü. NHN eine max. Gebäudehöhe von ca. 10,00 m. Diese max. Gebäudehöhe ermöglicht zum einen die Realisierung eines marktüblichen Verbrauchermarktes (das Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von 8,90 m) und sichert zum anderen die sich unterordnende Einbindung der Kubaturen der Einzelhandelsbetriebe in das städtisch geprägte städtebauliche Umfeld.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung orientiert sich weitestgehend an der bestehenden Nutzung. Mit der jetzigen Stellung des Bestandsgebäudes entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist eine Immissionsschutzwirkung für die Bebauung östlich der Ernst-Thälmann-Straße hinsichtlich des westlich des Bestandsgebäudes anfallenden Lärms (aufgrund der dort befindlichen Stellplatzanlage, des Verkehrs in der Trebuser Straße sowie der Nutzung der Abstell- und Verladegleise westlich der Trebuser Straße) verbunden. Diese vorhandene städtebauliche Immissionsschutzwirkung soll planungsrechtlich gesichert werden.



2.1.4 Fläche für Stellplätze

Im Sondergebiet wird eine Fläche für Stellplätze im Blockinnenbereich festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung orientiert sich weitestgehend an der bestehenden Nutzung. Allein mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an der Trebuser Straße wird die bisherige Stellplatzanlage neu überplant. Der damit verbundene Wegfall von Stellplätzen wird als verträglich eingeschätzt. Bei Realisierung des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Trebuser Straße wäre ggf. die bisher hier befindlich Zufahrt zur Stellplatzanlage von Seiten der Trebuser Straße zu ersetzen. Ein solcher Ersatz wird als grundsätzlich möglich eingeschätzt, da alternativ zu einer neuen Zufahrt in der Trebuser Straße auch eine Anbindung an die nördlich angrenzende Stellplatzanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ möglich ist. Privatrechtliche Bedenken sind nicht erkennbar, da die Fläche des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes an der Trebuser Straße und die Fläche des festgesetzten Sondergebietes grundbuchrechtlich ein Grundstück darstellen, so dass vor Realisierung des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Trebuser Straße der Grundstückseigentümer eine Lösung hinsichtlich einer ggf. erforderlichen neuen Zufahrt für die Stellplatzanlage erzielen kann.

Grundsätzlich ist mit der jetzige Stellung des Bestandsgebäudes entlang der Ernst-Thälmann-Straße und der jetzige Lage der Stellplatzanlage eine Immissionsschutzwirkung für die Bebauung östlich der Ernst-Thälmann-Straße hinsichtlich des westlich des Bestandsgebäudes anfallenden Lärms (aufgrund der dort befindlichen Stellplatzanlage, des Verkehrs in der Trebuser Straße sowie der Nutzung der Abstell- und Verladegleise westlich der Trebuser Straße) verbunden. Diese vorhandene städtebauliche Immissionsschutzwirkung soll planungsrechtlich gesichert werden.

2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sollen eine funktionale Ergänzung und städtebauliche Einbindung des „Nahversorgungszentrums Nord“ ermöglichen. Aufgrund von Lage, Größe und zulässiger Art der baulichen Nutzung können zukünftig an beiden Standorten mehrgeschossige Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäude das eher durch eingeschossige Sonderbauten gekennzeichnete „Nahversorgungszentrums Nord“ in das stadträumliche Umfeld integrieren.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete:

5. *In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.*



6. *In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig, Drogeriefachgeschäfte und –märkte sind nicht zulässig.*
7. *In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevantem“ Hauptsortiment gemäß der Fürstenwalder Liste nicht zulässig. Im Sinne untergeordneter Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.*
8. *In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevantem“ Hauptsortiment gemäß der Fürstenwalder Liste nicht zulässig. Im Sinne untergeordneter Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „nicht zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.*
9. *In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.*

Begründung:

zu 5.:

Aufgrund der Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet (Ernst-Grube-Straße), einem Mischgebiet (Ernst-Thälmann-Straße) und einem eingeschränkten Gewerbebetrieb (Trebuser Straße) wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Zulässigkeit auf Betriebe und Anlagen beschränkt, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig wären.

zu 6.:

Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ sind – soweit nicht bestimmte Unterarten davon ausgeschlossen sind - als „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Die ausdrückliche Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ gemäß der Fürstenwalder Liste dient damit allein der Klarstellung. Der Ausschluss der Unterart „Drogeriefachgeschäften und –märkte“ ist darin begründet, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu befürchten sind (vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 4).

zu 7.:

vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung 2

zu 8.:

vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung 3

zu 9.:

Durch den Ausschluss der Nutzungsarten „Lagerhäuser“, „Lagerplätze“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungstätten“ soll gewährleistet werden, dass in beiden eingeschränkten Gewerbegebieten keine Nutzungen realisiert werden, die die Zentrumsfunktion, städtebauliche Qualität und Attraktivität des „Nahversorgungszentrums Nord“ beeinträchtigen könnten. Lagerhäuser, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Standort-



anforderungen, Flächenbedarfe und induzierten Verkehre eher typisch für ein „klassisches“ Gewerbegebiet und können keinen eigenständigen Beitrag zur Funktionsstärkung des „Nahversorgungszentrum Nord“ leisten. Tankstellen und Vergnügungsstätten dienen weniger der Nahversorgung und könnten darüber hinaus aufgrund von Trading-Down-Effekten die Qualität des „Nahversorgungszentrums Nord“ negativ beeinflussen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,4 und eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 52 m ü. NHN festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ermöglichen eine der zentrums- und bahnhofsnahe Lage wie auch der Funktion als „Randbauten“ des „Nahversorgungszentrums Nord“ entsprechende städtebaulich sinnvolle Verdichtung (z.B. durch jeweils ein dreigeschossiges Gebäude).

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der gesamten Gewerbegebiete als überbaubare Grundstücksfläche wird bzgl. einer zukünftigen Nutzung eine max. Flexibilität ermöglicht.

2.3 Mischgebiet

Das festgesetzte Mischgebiet dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung einer im Plangebiet befindlichen Bestandsnutzung. Darüber hinaus ermöglicht es einerseits aufgrund seiner Lage an der südlichen Spitze des Plangebietes die städtebaulichen Einbindung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nord“ in das stadträumliche Umfeld und andererseits aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine maßvolle Weiterentwicklung des Nutzungsbestandes.

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen für das Mischgebiet:

10. In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig, Drogeriefachgeschäfte und -märkte sind nicht zulässig.
11. In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevantem“ Hauptsortiment gemäß der Fürstenwalder Liste nicht zulässig. Im Sinne untergeordneter Randsortimente



sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.

12. *In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevantem“ Hauptsortiment gemäß der Fürstenwalder Liste nicht zulässig. Im Sinne untergeordneter Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „nicht zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.*
13. *In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.*

Begründung:

zu 10.:

Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ sind – soweit nicht bestimmte Unterarten davon ausgeschlossen sind - als „Einzelhandelsbetriebe“ i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig. Die ausdrückliche Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ gemäß der Fürstenwalder Liste dient damit allein der Klarstellung. Der Ausschluss der Unterart „Drogeriefachgeschäften und –märkte“ ist darin begründet, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu befürchten sind (vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 4).

zu 11.:

vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung 2

zu 12.:

vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung 3

zu 13.:

vgl. Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 9

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 58 m ü. NHN festgesetzt.

Begründung:

Die am Bestand orientierten Maße der baulichen Nutzung – es wird von einer Bestands-GRZ von 0,34, eine Bestands-GFZ von 1,02 und einer Firsthöhe von ca. 57,20 m ü. NHN ausgegangen - ermöglichen eine der zentrums- und bahnhofsnahe Lage des Mischgebietes wie auch seiner Funktion als „Kopfbau“ des „Nahversorgungszentrums Nord“ entsprechende städtebaulich sinnvolle Verdichtung (z.B. durch ein bis zu fünfgeschossiges Gebäude).



2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der nördliche Teil des Mischgebietes wird durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung des nördlichen Teils des Mischgebietes als überbaubare Grundstücksfläche soll der vorhandene Charakter einer städtebaulichen Platzsituation planungsrechtlich gesichert werden.

2.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

2.4.1 Überschreitung der zulässigen GRZ

Textliche Festsetzung bzgl. Überschreitung der zulässigen GRZ:

14. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.*

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für alle Baugebiete eine einheitliche GRZ von 0,4 vorgesehen. Diese festgesetzte GRZ ermöglicht eine für Lage, Zweckbestimmung und städtebauliches Umfeld des Plangebietes angemessene bauliche Dichte. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die festgesetzte GRZ z.B. durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten – sollte nicht etwas anderes geregelt werden - nur bis zu 50 % überschritten werden, wodurch sich eine Gesamt-GRZ (einschließlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten) von 0,6 ergeben würde. Da die für die Nahversorgung typischen Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Lebensmittelmärkte und Discounter durch einen erhöhten Stellplatzbedarf gekennzeichnet sind und eine Ansiedlung dieser marktüblichen Einzelhandelsbetriebe ermöglicht und befördert werden soll, wird eine Gesamt-GRZ einschließlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten in Höhe von 0,8 festgesetzt.

2.4.2 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten

Textliche Festsetzung bzgl. Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen:

15. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht für untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.*

Begründung:

Durch die Festsetzung sollen untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ermöglicht werden.



2.4.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzung:

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind. Darüber hinausgehend müssen entlang der Trebuser Straße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.

Begründung:

Die vorliegenden Ergebnisse aus der letzten Verkehrsdatenerhebung aus dem Jahre 2010 ergaben in der Trebuser Straße ein Verkehrsaufkommen in Höhe von 8.150 DTVw, Kfz/24h. Bei einer Abschätzung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß der „Städtebaulichen Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung“ des Landes Brandenburg (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung sowie Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr 2001), S. 125 – 127, ist zwar nur von einem Mittelungspegel L_{Am} in Höhe von ca. 54 dB(A) auszugehen, dem nach DIN 4109 der Schallpegelbereich I zugeordnet ist. Aufgrund der Vielzahl einwirkender Lärmquellen (Straßen, Bahnhof mit Rangieren und Busverkehr, Gewerbe) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Lärmpegelbereich III ($R'_{w,res} = 35 / 30$ dB für Wohnräume / Büros) festgesetzt. Dafür reichen Standardfenster der Bauart aus, die bei Neubauten aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorgesehen werden müssen. Für die Randbebauung der Trebuser Straße wird angesichts der Verkehrsbelastung und der Abstände ein Lärmpegelbereich IV ($R'_{w,res} = 40 / 35$ dB für Wohnräume / Büros) für erforderlich angesehen.

2.4.4 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist über die Trebuser Straße und die Ernst-Thälmann-Straße erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung werden die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen dieser Straßen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.4.5 Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen zu Werbeanlagen:

17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll eine städtebaulich störende Häufung von individuell aufgestellten 'Hinweis'-Werbetafeln verhindert werden.



2.4.6 Verkaufsflächen

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen 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.

2.4.7 Fürstenwalder Liste

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

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁵ | 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.) |

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



| | | |
|--|------------------------------------|--|
| 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 ⁶ | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, 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 |

⁶ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁷ | 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 ⁸ | 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 ⁹ ; aus 47.52.1 ^{10s} | 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) |
| Kfz-Zubehör | 45.32 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör; |

⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁹ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

¹⁰ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



| | | |
|------------------------------|--------------------|--|
| | 45.40 | 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

Die Kosten für den Bebauungsplan Nr. 84 werden von dem Investor für das Neubauvorhaben im benachbarten Plangebiet Bebauungsplan Nr. 61 getragen.

2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Durch den Bebauungsplan wird das etablierte, gut erschlossene und durch das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept“ als zentraler Versorgungsbereich festgelegte „Nahversorgungszentrum Nord“ planungsrechtlich gesichert sowie die Zentrenstruktur von Fürstenwalde gestärkt.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund des Abwägungsgebotes sind auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, obwohl hier Eingriffe in Natur und Landschaft nicht dem Ausgleichserfordernis unterliegen, alle abwägungsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfassen und zu bewerten.

Durch den Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet überplant, welches in einem hohem Maße durch eine anthropogene Überformung gekennzeichnet und zu annähernd 100 % versiegelt ist. Die vorhandene Bebauung wie auch die nur geringfügig vorhandene Bepflanzung verfügt über keinen stadtoökologische Wert. Abwägungsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der wesentlich an dem Bestand orientierten Festsetzungen sind aus diesem Grunde nicht zu erwarten. Allein drei Bestandsbäume werden aufgrund ihres Alters und ihrer Größe aus ökologischen wie auch stadtgestalterischen Gründen als erhaltenswert angesehen, auch wenn ihr Erhalt weder aus städtebaulichen noch aus ökologischen Gründen zwingend geboten erscheint.

Damit kann festgestellt werden, dass keine abwägungsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu befürchten sind, die voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinem in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) führen. Eine Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich im Rahmen einer Abwägung ist nach § 1a (3) BauGB somit nicht erforderlich.

3.2 Belange des Artenschutzes

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange vor, die eine vertiefende artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich machen.



3.3 Belange des Immissionsschutzes

3.3.1 Grundverständnis

Der Bebauungsplan muss grundsätzlich - ggf. unter Einsatz aller konfliktmindernder Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO - in der durch Verkehrs- und Baugebietslärm vorbelasteten Situation alle Immissionskonflikte lösen, der er sich aussetzt und die er selbst erzeugt. Hierbei sind die modifizierten Planungsgrundsätze für Gemengelage (insbesondere die Berücksichtigung der Vorbelastung in der Abwägung, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie die Bestimmung des Schutzniveaus bzgl. Lärm nach der Mittelwertrechtsprechung des BVerwG) beachtlich.

Mit der Festsetzung des „Sondergebietes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung“, zweier eingeschränkter Gewerbegebiete und eines Mischgebietes wird dem externen Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch die Nutzungszuordnung innerhalb des Plangebietes und zu Nachbargebieten grundsätzlich entsprochen. Planbedingte Immissionskonflikte innerhalb des Plangebietes sind nicht erkennbar, bestehenden emittierenden Nutzungen werden keine unverträgliche Nutzungen neu zugeordnet.

Da sich die geplanten Festsetzungen weitestgehend an dem vorhandenen, in der Ende der 90er Jahre realisierten Bestand orientieren und nach bisherigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen vorliegen (z.B. in Form von Beschwerden), wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass mit den an diesem Bestand orientierten Festsetzungen die Anforderungen bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt bleiben.

Grundsätzlich ist auch festzustellen, dass bisher keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen, die eine genaue Ermittlung der Immissionssituation im Plangebiet wie auch in seinem Einwirkungsbereich mittels eines Fachgutachtens erforderlich machen.

Im Folgenden werden auf der Grundlage vorhandener Informationen die Belange des Immissionsschutzes genauer in den Blick genommen sowie im Sinne einer Abwägung einer Einschätzung und Bewertung unterzogen.

3.3.2 Nachbarschaft des Plangebietes zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“

Die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums durch Festsetzung eines „Sondergebietes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung“, zweier eingeschränkter Gewerbegebiete und eines Mischgebietes stimmt mit den Zielen des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ voll überein und führt zu gewünschten Synergien einer Stärkung des Nahversorgungszentrums. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung und Nachbarschaft der beiden Sondergebiete für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung wie auch der beiden eingeschränk-



ten Gewerbegebiete mit einem jeweiligen Schutzniveaus eines Mischgebietes sind immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht erkennbar.

3.3.3 Lage des Plangebietes an der Ernst-Thälmann-Straße und Nachbarschaft des Plangebietes zu den daran angrenzenden Nutzungen

Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet wie auch der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Ernst-Thälmann-Straße sind hinsichtlich der Lage des Plangebietes an der Ernst-Thälmann-Straße immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht erkennbar.

Auch die Nachbarschaft des Plangebietes zu der gegenüberliegenden baulichen Nutzung entlang der Ernst-Thälmann-Straße stößt nicht auf immissionsschutzrechtliche Bedenken. Bei typisierender Betrachtungsweise der Realnutzung in den Kategorien der BauNVO entspricht dieses Gebiet einem gemischt genutzten Baugebiet, dessen Charakter zwischen einem Misch- und Wohngebiet anzusiedeln wäre. Dieses Schutzniveau wird dem eines Besonderen Wohngebietes gleichgesetzt, mit entsprechenden Tageswerten eines Mischgebietes und Nachtwerten eines Wohngebietes.

Darüber hinaus wird durch die am Bestand orientierten Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplätze die vorhandene Immissionswirkung des Bestandsgebäudes im Sondergebiet planungsrechtlich gesichert.

3.3.4 Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke Berlin – Frankfurt / Oder einschließlich Bahnhof

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm wie auch den Lärm von den Abstell- und Verladegleisen sowie der bei Neubauten allein schon aus Wärmeschutzgründen rechtlich erforderlichen Dämmwerte wird davon ausgegangen, dass von der Bahnstrecke und dem Bahnhof keine erheblichen, mit den im Plangebiet geplanten Nutzungen – insbesondere der Wohnnutzung im Mischgebiet - unvereinbare Immissionen ausgehen.

3.3.5 Lage des Plangebietes an der Trebuser Straße sowie Nachbarschaft des Plangebietes zu den daran angrenzenden Abstell- und Verladegleisen und der Park + Ride - Anlage

Nach einer vorliegenden Verkehrszählung¹¹ aus dem Jahr 2010 ist auf der Trebuser Straße von einer verkehrlichen Belastung in Höhe von 8.150 DTVw, Kfz/24h¹² auszugehen. Die damit verbundene Verkehrslärmbelastung wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Trebuser Straße (mit dem Schutzniveaus eines Mischgebietes) wie auch für das „Sondergebiet für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung“ immissionsschutzrechtlich als unproblematisch eingeschätzt.

¹¹ vgl. Ergebnisbericht der Gesellschaft für Innovative Verkehrs-Technologien mbH (GIVT), Februar 2011

¹² DTVw, Kfz / 24h – durchschnittlicher täglicher Verkehr werktags in Anzahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden



Bewältigungsbedürftige Immissionsschutzkonflikte entstehen dagegen ggf. für das zu sichernde Mischgebiet, welches Verkehrslärmimmissionen der Trebuser Straße, der Ernst-Thälmann-Straße und der Park + Ride – Anlage sowie Baugebietslärm der planfestgestellten Abstell- und Verladegleise ausgesetzt ist. Hierbei handelt es sich um eine Gemengelage, in der modifizierte Planungsgrundsätze für deren Überplanung beachtlich sind.

Als atypisch gering genutzter Verladebahnhof werden die fünf Abstell- und Verladegleise einem Gewerbegebiet gleichgesetzt und mit dem entsprechenden Schutzniveau in die Abwägung eingestellt, wobei hier insbesondere die vom Verladebetrieb ausgehenden Lärmbelastungen während der Tageszeit relevant sind. Nach der DIN 18005 sind als Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 bzw. 50 dB(A) anzusetzen. Bei den zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Folglich wird im Rahmen der Abwägung der niedrigere Wert angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Nachtbetrieb sowohl auf den Abstell- und Verladegleisen wie auch auf der Park +-Ride-Anlage eher selten stattfindet und zu Nachtzeiten keine mit dem Mischgebiet unvereinbare Immissionen von diesen Nutzungen ausgehen. Die Lärmbelastung während der Tageszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr kann Werte von 65 dB(A) erreichen und liegen damit um bis zu 5 dB(A) über den Orientierungswerten für Mischgebiete. Nach der Mittelwertrechtsprechung des BVerwG wäre ein Mittelwert, der nicht zwingend dem arithmetischen Mittel von 62,5 dB(A) entspricht, ein in Gemengelagen akzeptabler Wert für eine entsprechende Nutzungszuordnung. Aufgrund der Entfernung der Gleisanlagen zum Mischgebiet ist bereits durch den Abstand eine geringfügige Schallabsorption anzunehmen.

Das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung des Mischgebietes in einem von Verkehrs- und Verladebetrieb des Bahnhofs vorbelasteten Gebiet verlangt, dass die genehmigten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Dabei kann das Schutzniveau des vorhandenen Mischgebietes geringfügig hinter dem eines neu geplanten Mischgebietes in einer unvorbelasteten Situation zurück bleiben. Die Bahn muss ihrerseits auf das Mischgebiet insoweit Rücksicht nehmen, als dass die Belastungen seitens der Abstell- und Verladegleise geringer sein müssen als in einem unvorbelasteten Bereich.

Erhöhte Verkehrslärmimmissionen genießen durch die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – eine Sonderstellung im Immissionsschutzrecht. Sofern die Verkehrsflächen durch die Planung nicht verändert werden oder sich die Verkehrslast verdoppelt, sind passive Schallschutzvorkehrungen an den straßenangrenzenden Vorhaben vorzusehen, eine Problembewältigung nach dem Verursacherprinzip ist nicht geboten.

Angesichts des den Bahnlärm überlagernden Verkehrslärms, insbesondere im Kreuzungsbereich, kann der Verkehrslärmkonflikt durch passive Maßnahmen nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – bewältigt werden. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von tags 64 und nachts 54 dB(A) nicht überschreitet. Da diese Werte nicht



überschritten werden, andererseits jedoch die Orientierung der DIN 18005 angestrebt wird, werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB die nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) für Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen erforderlichen bewerteten Luftschalldämmmaße festgesetzt.

Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm ist mit den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zulässig und gebräuchlich. Sie zielen auf verträgliche Innenraumpegel ab. Zugleich ist für die zeitnahe Konfliktbewältigung beachtlich, dass es sich bei der im geplanten Mischgebiet bestehenden Bebauung um vor weniger als 10 Jahren errichtete Neubauten handelt, für die die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bereits im Baugenehmigungsverfahren als eingeführte Verwaltungsnorm (technische Baubestimmung) in Brandenburg Anwendung fand und die deshalb dieser geplanten Festsetzung schon entspricht.

Ein verträgliches Nebeneinander von Bahnbetrieb, Verkehrslärm und den geplanten Nutzungen im Plangebiet kann folglich grundsätzlich gewährleistet werden. Ebenfalls beachtlich für die Beurteilung der Ausgangslage und der geplanten Vorkehrungen gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Tatsache, dass bisher keinerlei Beschwerden von Anwohnern gegenüber jeglicher Form von Lärmbelastungen vorliegen.

3.3.6 Nähe des Plangebietes zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Trebuser Straße (B-Plan Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet – ehemals Pintsch“)

Die Belastungen des Plangebietes durch das westlich der Trebuser Straße gelegene eingeschränkte Gewerbegebiet (mit dem Schutzniveau eines Mischgebietes) sind mit den geplanten Nutzungen eines Sondergebietes, der zwei eingeschränkten Gewerbegebiete und eines Mischgebietes vereinbar. Schädliche Immissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind folglich nicht zu erwarten bzw. planungsrechtlich unzulässig.

3.4 Niederschlagsentwässerung

Der Bebauungsplan ermöglicht keine über die vorhandene und bestandsgeschützte Versiegelung hinausgehende Neuversiegelung. Das im Plangebiet auf diese vorhandenen Versiegelungsflächen (einschließlich der Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser wird in das angrenzende Kanalsystem abgeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass für diese bestehenden Einleitungen in das Kanalsystem Bestandsschutz besteht.

4. Soziale Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird eine wohnungsnaher Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen in den Siedlungsbereich nördlich der Bahnlinie planungsrechtlich gesichert und verbessert.



5. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Betriebe planungsrechtlich gesichert sowie die Neuansiedlung neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Nahversorgung wie auch mischgebietsverträglicher sonstiger Gewerbebetriebe planungsrechtlich ermöglicht.

6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Durch die Berücksichtigung von Bestandsnutzungen einschließlich bauordnungsrechtlich bestandsgeschützter Baugenehmigungen sind keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen zu befürchten.



IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ beschlossen. Mit Beschluss vom 13.12.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung entsprechend des geänderten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Änderung des Geltungsbereiches und eine Konkretisierung der Planungsziele beschlossen. Durch die Entscheidung, diesen Bebauungsplan (BP) Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ zu teilen und das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teilbereich als BP Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ weiter zu führen, wurde für den südlichen Teilbereich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Mit Beschluss vom 26.09.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung für diesen südlichen Teilbereich die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ beschlossen.

2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 28.02.2013 erfolgten seitens der Stadt Fürstenwalde/Spree – bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ - die Planungsanzeige sowie die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 21.03.2013 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Da trotz Teilung des räumlichen Geltungsbereiches inhaltlich keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse dieser Planungsanzeige und der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 84 grundsätzlich fortwirken. Ergänzend erfolgten mit Schreiben vom 04.02.2014 seitens der Stadt Fürstenwalde/Spree – bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ – erneut die Planungsanzeige sowie die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Überprüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i. S. d. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- aufgrund der Lage des Geltungsbereiches der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient (vgl. dazu **3.1**),
- aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche der Bebauungsplan unter den Regelungsbereich des § 13a BauGB fällt (vgl. dazu **3.2**) sowie



- keine Ausschlussgründe i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB (vgl. dazu 3.4) oder des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB (vgl. dazu 3.5) BauGB bestehen.

3.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und dient der Sicherung und Arrondierung vorhandener baulicher Nutzungen. Damit sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt.

3.2 Zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich ca. 1,2 ha umfasst, setzt – auch zusammen mit dem in sachlicher, räumlicher und zeitlicher Nähe parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ - eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm fest. Damit ist dieser Bebauungsplan dem Regelungsbereich des § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

3.3 Prüfung einer evtl. Pflicht zur „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach BauGB

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes zu dem Regelungsbereich des § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eine auf den Bebauungsplan bezogene „Vorprüfung des Einzelfalls“ i. S. d. § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB (überschlägige Prüfung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der in **Anlage 2** zum **BauGB** genannten Kriterien) nicht erforderlich.

3.4 Prüfung einer evtl. Pflicht zur „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVP-Gesetz

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren aber ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von (einem oder mehreren) Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Dabei sind nach § 17 UVPG i. V. m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG allein „bestimmte“ (also konkrete) Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet wird, auf eine evtl. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu überprüfen.

Durch den Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes neu begründet werden sondern eine vorhandene großflächige Einzelhandelsagglomeration, für die Baugenehmigungen vorliegen, planungsrechtlich gesichert werden. Auch der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Vorhaben wie auch der Festsetzung zweier kleinerer eingeschränkter Gewerbegebiete, die den einschlägigen Prüfwert nach Anlage 1 zum UVPG nicht überschreiten.



Inwieweit durch Änderungen oder Erweiterungen bei bestehenden Vorhaben ein erstmalige Pflicht zur Durchführungen einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ entsteht (also ein „Hineinwachsen“ in die Überprüfungspflicht vorliegt) richtet sich grundsätzlich nach § 3c Satz 5 UVPG i. V. m. § 3b Abs. 3 UVPG. Nach § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG wiederum ist ein solches Hineinwachsen in eine erstmalige Überprüfungspflicht bei bestehenden Vorhaben im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB ausgeschlossen. Auch eine evtl. Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 3e Abs. 1 Nr. 2 UVPG (also aufgrund Erweiterung oder Änderung eines vorhandenen, selber schon UVP-pflichtigen Vorhabens) liegt nicht vor, da eine solche Überprüfungspflicht nach § 3e Abs. 2 UVPG erst ausgelöst wird, wenn durch die Änderung oder Erweiterung selber der einschlägige Prüfwert nach Anlage 1 zum UVPG erreicht oder überschritten wird¹³ – dies liegt hier nicht vor.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan **nicht** die Zulässigkeit von (einem oder mehreren) Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

3.5 Prüfung einer evtl. Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. In Ergänzung zu der schon unter 3.4 vorgenommenen „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“, die sich allein auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet 1 bezieht, ist hier der gesamte Bebauungsplan in den Blick zu nehmen. Darüber hinaus reichen – im Gegensatz zu den unter 3.4 ausgeschlossenen „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ – hier schon „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung“.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsgebietes (zentrale Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Fürstenwalde/Spree und fehlende räumliche Nähe zu Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.6 Abschließende Gesamteinschätzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 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 beschleunigten Verfahrens gegeben.

13 vgl. dazu u.a. „Einführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung“, Runderlass Nr. 23/1/2002 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 01. März 2002, Pkt. 2.2.2 Abs. 3



4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits durch die Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ vom 26.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 erfolgten.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird abgesehen, weil diese bereits mit Schreiben vom 07.06.2013 zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 „Bahnhofsumfeld Nord“ beteiligt wurden.



V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



VI. Anhang

- Anhang 1: Stadt + Handel: Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Nord in Fürstenwalde/Spree unter Berücksichtigung einer geplanten Verlagerung des REWE Lebensmittelmarktes und weiterer einzelhandelsbezogener Planungen/Nutzungsoptionen (inkl. städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsprüfung), Dortmund, 24. April 2013
- Anhang 2: Stadt + Handel: Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Nord in Fürstenwalde/Spree – Ergänzung: Verträglichkeitsanalyse für einen Drogeriefachmarkt, Dortmund, 17. Februar 2014