

TEIL B



Stadt Fürstenwalde/Spree

Bebauungsplan Nr. 13 – 4. Änderung

„Gewerbe- und Industriegebiet ehem. Pintsch“

Begründung

zum Textbebauungsplan vom 28.11.2014



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

28.11.2014



Inhalt

Seite

I. GEGENSTAND DER PLANUNG	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1 Geltungsbereich	6
2.2 Beschreibung des Plangebietes	6
2.3 Übergeordnete Planungen	8
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	8
2.3.2 Regionalplan.....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
II. PLANINHALT	11
1. Entwicklung der Planinhalte	11
1.1 Ausgangspunkt: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“	11
1.2 Sichtung und Prüfung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13.....	11
1.3 Erfassung und Prüfung vorhandener Einzelhandelsbetriebe	12
2. Planinhalte	12
2.1 Festsetzungen.....	12
2.2 Hinweise.....	14
2.2.1 Verkaufsflächen	14
2.2.2 Fürstenwalder Liste.....	14
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	18
1. Haushaltmäßige Auswirkungen.....	18
2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung.....	18
3. Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
4. Soziale Auswirkungen.....	18
5. Wirtschaftliche Auswirkungen	18
6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	18
IV. VERFAHREN	19
1. Einleitungsbeschluss	19
2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.....	19
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	19
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	20
5. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	20
6. Formelle Beteiligung der Behörden.....	20



V. RECHTSGRUNDLAGEN

20

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9

TABELLEN:

Tabelle 1: vorhandene einzelhandelsrelevante Nutzungen	7
Tabelle 2: Fürstenwalder Liste	15



I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 3. September 2009 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Fürstenwalde/Spree als städtebaulicher Rahmenplan beschlossen, um die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur wie auch die wohnungsnah Grundversorgung auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. In der Stadtverordnetenversammlung am 15. März 2012 erfolgte der Beschluss über die 1. Änderung zum EHZK.

Mit der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans (EBP) Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ wurde mit der rechtsverbindlichen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begonnen und diese für den nördlichen Teilbereich Fürstenwaldes vollzogen. Die Aufstellung adäquater Bebauungspläne für die Teilbereiche Mitte und Süd ist geplant.

Bei der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ wurden die Geltungsbereiche bestehender und in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne im nördlichen Teilbereich Fürstenwaldes ausgenommen. In diesen Bebauungsplänen wird die planungsrechtliche Sicherung des EHZK erreicht, indem bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen die entsprechenden Festsetzungen geändert und ergänzt werden und bei rechtskräftigen Bebauungsplänen ein Änderungsverfahren durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist einer dieser Bebauungspläne, die bei der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ ausgenommen wurden. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 sind in den Industriegebieten bisher Gewerbebetriebe aller Art – also auch Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht „großflächig“ sind und sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können - ohne Einschränkungen zulässig. In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind zwar „Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche“ ausgeschlossen, aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist diese aber als unwirksam anzusehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zielstellungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ für die Stadt Fürstenwalde/Spree ist somit für den Bebauungsplan Nr. 13 das 4. Änderungsverfahren erforderlich, um Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ sowie „zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimenten“ entsprechend der „Fürstenwalder Liste“ treffen zu können. Weiterhin sind Festsetzungen zu Handwerks- und Werksverkauf, Tankstellenshops und Randsortimenten bei Einzelhandelsvorhaben mit „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ erforderlich, um auch bzgl. dieser Betriebstypen die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu sichern.

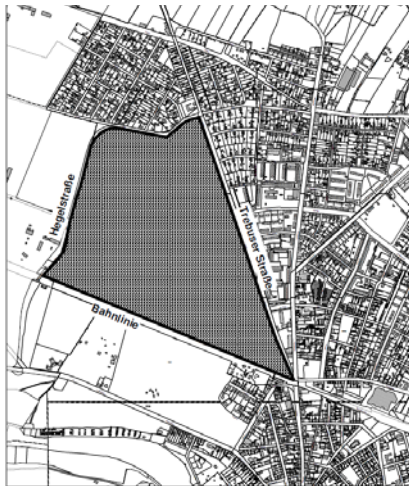


2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das ca. 92 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Nord und wird begrenzt durch die Trebuser Straße im Osten, die Bahnlinie im Süden sowie die Hegelstraße im Westen und im Norden (vgl. Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet in nordwestlicher Randlage von Fürstenwalde/Spree ist in seinen größten Teilen durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Allein ein nordöstlicher Teilbereich stellt einen etablierten Schulstandort dar und im Süden des Plangebietes wurden die dort vorhandenen Bahnflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen (vgl. Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich).

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich





Gegenstand des 4. Änderungsverfahrens sind allein Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Aus diesem Grunde erfolgte am 16. April 2013 eine Bestandsaufnahme vorhandener einzelhandelsrelevanter Nutzungen in Form einer Begehung vor Ort, am 01. August 2014 eine Sichtung vorhandener Baugenehmigungen und es wurden die Daten der durch das Land Brandenburg durchgeführten Bestandserfassung zum Einzelhandel aus dem Jahr 2011 herangezogen (vgl. Tabelle 1: vorhandene einzelhandelsrelevante Nutzungen).

Tabelle 1: vorhandene einzelhandelsrelevante Nutzungen

Standort	Bezeichnung	Einzelhandelserfassung des Landes Brandenburg 2011		
		Verkaufsfläche	zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
An der Bahn 7	Schulze & Kaschinsky oHG			Baubeschlaghandel
Am Heizwerk 10	Bär & Ollenroth KG	396 qm VKF		Möbel und Einrichtungsbedarf, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
An der Bahn 13	LiGo - Lindenblatt & Gottsmann oHG, Großhandel	1.000 qm VKF		Sanitär und Heizung
An der Bahn 15A	Kohlenhandel Ruck-Zuck			
Dr.-Cupei-Straße 3	PreWeNa GmbH	323 qm VKF		Tapeten und Bodenbeläge
Dr.-Cupei-Straße 4	Bau King Kapella	445 qm VKF		Bau- und Heimwerkerbedarf
Hegelstraße 21	Shell select	150 qm VKF	Nahrungsmittel, Getränke, Tabak	
Hegelstraße 29	FGS Forst- und Gartenservice	45 qm VKF		Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
Trebuser Straße 54	ATU	356 qm VKF		Kraftwagenteile und Zubehör
Trebuser Straße 56	Leerstand	45 qm VKF		
Trebuser Straße 56	Leerstand	45 qm VKF		
Trebuser Straße 56	Leerstand	45 qm VKF		

Im Ergebnis dieser Bestandsaufnahme kann festgestellt werden, dass – außer einem vorhandenen Tankstellenshop – keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die den Intentionen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen.



2.3 Übergeordnete Planungen

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

Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert 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 Plansatz 4.8 die Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels genannt.

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.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat zwar mit Urteil vom 16. Juni 2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist aber noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.¹

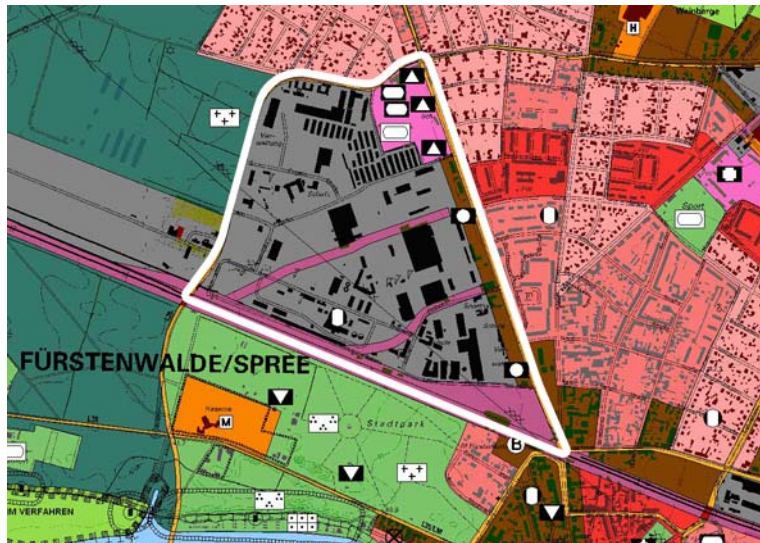
2.3.2 Regionalplan

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

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan) stellt das Plangebiet weitestgehend als gewerbliche Baufläche dar. Ein nordöstlicher Teilbereich ist als Gemeinbedarfsfläche, ein südlicher Teilbereich als Bahnfläche und entlang der Trebuser Straße ein ca. 30 m breiter Streifen als gemischte Baufläche dargestellt.

¹ Vgl. die dies bzgl. Ausführungen der „GL – Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg“ unter: <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/lepbb.html> (Zugriff: 28.08.2014)

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 3. September 2009 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) die konzeptionelle Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels mit folgenden für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 relevanten Inhalten beschlossen:

Übergeordnete Entwicklungsziele für Fürstenwalde

1. Stärkung der Zentren: Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums, des Nebenzentrums Fürstenwalde Süd und des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen²

Empfehlungen für Fürstenwalde Nord

„Aufgrund der quantitativ guten Ausstattung steht die Sicherung des vorhandenen Lebensmittelangebotes im Vordergrund.“³

Ansiedlungsleitsätze

„Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Fürstenwalde Süd zulässig sein.“⁴

² Vgl. Stadt + Handel: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree“ (Endbericht), Dortmund/Potsdam, August 2009, S. 96

³ Ebd., S. 118

⁴ Ebd., S. 135



„Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel soll als Randsortiment begrenzt zulässig sein: ... bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens (dies gilt auch für das Nebenzentrum Fürstenwalde Süd und das Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord), max. 800 m² Verkaufsfläche zum Schutz des Innenstadtzentrums und der anderen Standorte.“⁵

„Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zugelassen werden.“⁶

„Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll primär am Sonderstandort Ehrenfried-Jopp-Straße, sekundär am Sonderstandort Kaufland Süd und ergänzend dazu im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.“⁷ „Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (oder unmittelbar angrenzend an diesen) sowie eine Standortbündelung an den beiden Sonderstandorten nahe zu legen ist.“⁸

„Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sollen Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben sein.“⁹

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

„Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende kommunale Aufgaben: ...Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V).“¹⁰

⁵ Ebd., S. 136

⁶ Ebd., S. 137

⁷ Ebd., S. 139

⁸ Ebd., S. 140

⁹ Ebd., S. 140

¹⁰ Ebd., S. 141



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planinhalte

1.1 Ausgangspunkt: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Planinhalte waren die für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 relevanten Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. I.2.3.4 auf S. 9) sowie die diesbzgl. Festsetzungen des Einfacher Bebauungsplans Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“, mit denen für die nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereiche von Fürstenwalde Nord die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich gesichert wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst Industrie-, Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Bahnflächen, in denen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ oder/und „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten ausgeschlossen werden sollen, um die im Gemeindegebiet vorhandene oder zu entwickelnde Zentrenstruktur wie auch wohnungsnaher Nahversorgung zu befördern. Um gleichzeitig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin gewerbliche Nutzungen, zu deren Betriebstyp auch der „untergeordnete“ Verkauf von „zentrenrelevanten“ oder / und „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten gehört, im begründeten Einzelfall zu ermöglichen, sind ergänzend Festsetzungen bzgl. zulässiger Randsortimente wie auch zulässiger Tankstellenshops sowie Handwerks- und Werkverkäufe aufzunehmen.

1.2 Sichtung und Prüfung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 13 wurde dahingehend geprüft, inwieweit Festsetzungen gestrichen, geändert oder ergänzt werden müssen, um die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. I.2.3.4 auf S. 9 und Kap. II.1.1 auf S. 11) planungsrechtlich umzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt in weiteten Teilen seines Geltungsbereiches Industriegebiete und Gewerbegebiete fest, in denen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 BauNVO u. a. „Gewerbebetriebe aller Art“ (dazu gehören auch Einzelhandelsbetriebe) und „Tankstellen“ zulässig sind. Eine einzelhandelsrelevante Einschränkung dieser allgemeinen Zulässigkeit erfolgt allein durch die Textliche Festsetzung Nr. 1.6, der entsprechend in definierten Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsraumfläche (VRFL) nicht zulässig“ sind. Da diese Textliche Festsetzung zum einen aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage unzulässig und deswegen unwirksam ist und zum anderen den Intentionen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes nicht entspricht, wird sie gestrichen.



Statt dessen sollen einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Analogie zum Einfachen Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ getroffen werden.

1.3 Erfassung und Prüfung vorhandener Einzelhandelsbetriebe

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden erfasst (vgl. Kap. 1.2.2 auf S. 6, insbesondere die Tabelle 1: vorhandene einzelhandelsrelevante Nutzungen auf S. 7). Allein der Tankstellenshop führt „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ und widerspricht damit den Intentionen des EHZK. Er fällt jedoch unter die für Tankstellenshops vorgesehene Regelung, so dass keine gesonderte, am Bestand orientierte Festsetzung erforderlich wird.

2. Planinhalte

2.1 Festsetzungen

Die Textliche Festsetzung Nr. 1.6. mit folgendem Inhalt

„1.6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee1} und G_{Ee2} sowie den Gewerbegebieten G_{E1}, G_{E2} und G_{E3} sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsraumfläche (VRFL) nicht zulässig.“

wird gestrichen und durch die folgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1.6.1:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind **Einzelhandelsbetriebe** mit „zentrenrelevanten“ sowie „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten gemäß der Sortimentsliste (Fürstenwalder Liste, siehe nebenstehend) nicht zulässig.*

Begründung:

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.6 lautet: „In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee1} und G_{Ee2} sowie den Gewerbegebieten G_{E1}, G_{E2} und G_{E3} sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsraumfläche (VRFL) nicht zulässig.“ Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass sich „größere“ Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, wobei eine Spezifizierung dieser unzulässigen Nutzungsart allein über das Kriterium „Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsraumfläche“ erfolgt. Eine solche Festsetzung entbehrt der erforderlichen Rechtsgrundlage und ist allein schon aus diesem Grunde zu streichen. Darüber hinaus entspricht der Ausschluss jeglicher „größerer“ Einzelhandelsbetriebe nicht den Intentionen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dieses strebt eine an der Fürstenwalder Liste orientierte sortimentspezifische Steuerung von Ansiedlungen an, um eine wohnungsnaher Versorgung mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten sowie eine Sicherung der Zentrenstruktur durch eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit „zentrenrelevanten“ oder/und „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten in den festgelegten



zentralen Versorgungsbereichen zu befördern. Dagegen soll eine Ansiedlung von „nicht großflächigen“¹¹ Einzelhandelsbetrieben mit „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹² ausdrücklich an allen Standorten möglich sein, soweit nicht sonstige Gründe dem entgegenstehen.

Eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe soll nunmehr rechtskonform durch den Ausschluss von Nutzungsarten (Betriebstypen) erfolgen, die v.a. durch ihre Sortimente definiert werden. Da das Plangebiet nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen von Fürstenwalde zählt, sind gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche von Fürstenwalde Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ sowie „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten auszuschließen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6.2:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Einzelhandelsbetrieben mit „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten **Randsortimente** („zentren- und nahversorgungsrelevante“ sowie „zentrenrelevante“ Sortimente gemäß Fürstenwalder Liste, siehe nebenstehend), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:

Da von Einzelhandelsbetrieben mit „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, besteht dafür kein Regelungsbedarf innerhalb des Bebauungsplans. Jedoch verfügen diese Einzelhandelsbetriebe teilweise über Verkaufsflächen mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ sowie „zentrenrelevanten“ Sortimenten. Da diese Sortimente wiederum zentrenschädigende Wirkung entfalten können, wird geregelt, dass diese Randsortimente nur von untergeordneter Bedeutung sein und dementsprechend 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6.3:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind **Tankstellenshops**, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle, ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:

Die textliche Festsetzung dient zur Sicherung von Verkaufsshops im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle. Die Shops dienen nicht zur Gebietsversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Gebietsnahversorgung, sondern lediglich zum Verkauf von Reisebe-

¹¹ Die Rechtsprechung und Genehmigungspraxis geht davon aus, dass Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche „großflächig“ sind. Aufgrund der gesetzlichen Vermutung des § 11 (3) Satz 3 BauNVO wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass sich solche „großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ i.d.R. „auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“, so dass sie gemäß § 11 (3) Satz 1 BauNVO „außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig“ sind.

¹² S.d., a.a.O., S. 140



darf. Es soll Tankstellenbetreibern jedoch ermöglicht werden, auch solche Produkte zu verkaufen, die als „zentrenrelevant“ bzw. „zentren- und nahversorgungsrelevant“ einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Shops ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs geknüpft.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6.4:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von **Handwerksbetrieben**, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:

Es soll Handwerksbetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als „zentrenrelevant“ bzw. „zentren- und nahversorgungsrelevant“ einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Verkaufsstätten ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6.5:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkaufsstätten, die dem **Werkverkauf** dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:

Es soll produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als „zentrenrelevant“ bzw. „zentren- und nahversorgungsrelevant“ einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (Werkverkauf) ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft.

2.2 Hinweise

2.2.1 Verkaufsflächen

Verkaufsflächen im Sinne der 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.

2.2.2 Fürstenwalder Liste

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



Tabelle 2: Fürstenwalder Liste

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹³	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 ¹⁴	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung	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 Handarbei-

¹³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

¹⁴ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



und Wäsche		ten 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 ¹⁵	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

¹⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008



Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
--------------------------	---------	--

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹⁶	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 ¹⁷ ; aus 47.52.1 ¹⁸ _s	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 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)

¹⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

¹⁷ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

¹⁸ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Haushaltmäßige Auswirkungen

- Verfahrenskosten für das 4. Änderungsverfahren

2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

- Stärkung der Innenentwicklung sowie des Stadtzentrums (Stadtteil Mitte)
- Sicherung der Zentren- und Versorgungsstruktur

3. Auswirkungen auf die Umwelt

- keine

4. Soziale Auswirkungen

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung
- Sicherung einer fußläufigen Versorgung der Bevölkerung

5. Wirtschaftliche Auswirkungen

- keine Einschränkung vorhandener Baurechte
- bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz
- kein Eingriff in freien Wettbewerb durch Zulassungsbeschränkungen, lediglich Formulierung städtebauliche Rahmenbedingungen für Wettbewerb

6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Durch den Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Nutzungsbandbreite der Grundstücke gemäß BauNVO grundsätzlich eingeschränkt¹⁹, so dass evtl. planungsschadensrechtliche Auswirkungen genauer in den Blick zu nehmen sind.

Als Grundlage für eine evtl. Entschädigungspflicht der planenden Gemeinde kommen grundsätzlich die Regelungen des Planungsschadensrechtes in den §§ 29 – 44 BauGB in Betracht. Im Falle des hier in Rede stehenden 4. Änderungsverfahrens sind dabei zum einen der § 39 BauGB und zum anderen der § 42 BauGB einschlägig.

Nach § 39 BauGB können Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem bisherigen – also nicht geänderten - Bebauungsplan ergeben, soweit die Aufwendungen durch die Ände-

¹⁹ Die Streichung der bisherigen Textlichen Festsetzung Nr. 1.6., der gemäß in genauer bestimmten Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 qm „Verkaufsraumfläche“ unzulässig seien, fällt hier nicht ins Gewicht, da diese Festsetzung wegen fehlender Rechtsgrundlage als unwirksam anzusehen ist.



zung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Grundsätzlich sind dabei nur Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht zu einer Bodenwerterhöhung geführt haben, da sich deren Entschädigung nach § 42 BauGB richtet. Hierunter fallen insbesondere vorbereitende Planungsleistungen. Auch besteht ein Entschädigungsanspruch allein dann, wenn die Aufwendungen in schutzwürdigem Vertrauen auf den Fortbestand der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans für das betreffende Grundstück getätigt worden sind. Dieser Vertrauensschutz erlischt spätestens dann, wenn vom Fortbestand der hier i. R. s. Festsetzungen nicht mehr ausgegangen werden kann. Da der Einleitungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 einschließlich der damit verfolgten Ziele am 31.01.2012 im Amtsblatt bekannt gemacht wurde, ist vom Bestehen eines solchen Vertrauensschutzes nicht mehr auszugehen. Da darüber hinaus grundsätzlich keine Ansiedlungsplanungen bekannt sind, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 nicht mehr realisiert werden können, sind evtl. Schadensersatzansprüche auf der Grundlage des § 39 BauGB nicht ersichtlich.

Auch Schadensersatzansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB sind nicht ersichtlich. Da der Bebauungsplan Nr. 13 mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24.02.1998 in Kraft getreten ist, richten sich evtl. Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB (7-Jahres-Regelung). Die Höhe der zu zahlenden Entschädigung bemisst sich danach allein ausschließlich nach dem Wertunterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und dem Grundstückswert nach der Änderung des Bebauungsplans. Durch das 4. Änderungsverfahren werden keine ausgeübte Nutzungen planungsrechtlich eingeschränkt.

Damit sind insgesamt keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen ersichtlich.

IV. Verfahren

1. Einleitungsbeschluss

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet ehem. Pintsch“ beschlossen (vgl. Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree, 12. Jahrgang, Nr. 04 vom 31. Januar 2012, S.6f).

2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind ist eine Planungsanzeige wie auch eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Durch das 4. Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet ehem. Pintsch“ allein dahingehend geändert, dass



- eine bestehende Textliche Festsetzung, die in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsraumfläche“ ausschließt, gestrichen und durch eine textliche Festsetzung, die Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ sowie „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten ausschließt, ersetzt wird,
sowie
- Festsetzungen bzgl. zulässiger Randsortimente wie auch zulässiger Tankstellenshops und Handwerks- und Werkverkäufe ergänzt werden.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Es wird auch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

5. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Um die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB zu beteiligen, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014 öffentlich aus-gelegt. In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6. Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 02.10.2014 wurde eine formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs.2 BauGB i. V. mit § 4a BauGB durchgeführt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

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)