

TEIL B



Stadt Fürstenwalde/Spree

Bebauungsplan Nr. 22 – 2. Änderung

„Bahnübergang J.-S.-Bach-Straße“

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	7
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	7
2.3.2 Regionalplan.....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	8
2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	8
II. PLANINHALT	10
1. Entwicklung der Planinhalte	10
1.1 Ausgangspunkt: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Einfacher Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“	10
1.2 Sichtung und Prüfung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22	11
1.3 Erfassung und Prüfung vorhandener Einzelhandelsbetriebe	11
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	20
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	20
5. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit.....	20
6. Formelle Beteiligung der Behörden	21



V. RECHTSGRUNDLAGEN

21

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	8

TABELLEN:

Tabelle 1: vorhandene Nutzungen im „Gewerbegebiet Ehrenfried-Jopp-Straße“	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 der Zielstellungen 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. 22 ist einer dieser Bebauungspläne, die bei der Aufstellung des EBP Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ ausgenommen wurden. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 sind in den Gewerbegebieten zwar „Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment“ mit einem genau definiertem Sortiment nicht zulässig und „andere Einzelhandelseinrichtungen ... jeweils nur bis zu einer Verkaufsraumfläche bis 200 qm“ zulässig, aufgrund fehlender Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, insbesondere mit der „Fürstenwalder Liste“, wie auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen für solche Festsetzungen sind 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. 22 das 2. 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.

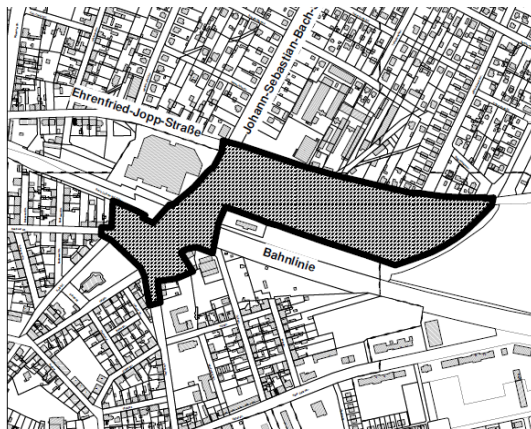


2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das ca. 9,3 ha große Plangebiet befindet sich überwiegend in Fürstenwalde Nord und umfasst den Kreuzungs- und Brückenbereich der Bahnüberführung der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie das Gewerbegebiet zwischen der Ehrenfried-Jopp-Straße und der Bahn (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist größtenteils durch Verkehrsflächen (Straßen und Bahnflächen) sowie ein Gewerbegebiet mit gewerblichen Nutzungen (Lagerhallen, Autowerkstätten, einem metallverarbeitenden Betrieb, Baustoffhandel, kommerziellen Sporteinrichtungen und einem Anglerbedarfsladen) geprägt. Lediglich im Bereich der südlichen Brückenrampe befinden sich zwei Wohngrundstücke (vgl. Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich).

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Gegenstand des 2. Änderungsverfahrens sind allein Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Aus diesem Grunde erfolgte am 09. August 2013 eine Bestandsaufnahme vorhandener einzelhandelsrelevanter Nutzungen in Form einer Begehung vor Ort (vgl. Tabelle 1:



vorhandene Nutzungen). Die nachfolgende Tabelle wurde nach einem Hinweis im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im November 2014 aktualisiert.

Tabelle 1: vorhandene Nutzungen im „Gewerbegebiet Ehrenfried-Jopp-Straße“

Bezeichnung	„zentrenrelevante“ sowie „zentren- und nahversorgungsrelevante“ Sortimente
Wohnwelt-Möbel GmbH	keine
Citroën Vertragswerkstatt Autohaus Dietrich GmbH	keine
AWE – LKW & PKW Service für Reifen und mehr ... - Groß- und Einzelhandel mit Fahrzeugteilen und Zubehör, Reifenservice	keine
„Der Sportfischer“ Angelgeräte	Anglerbedarf (240 qm Verkaufsfläche)
Blechform A + C Brandenburg GmbH	keine
Sportzentrum Box Camp	keine
DEME-Baustoffe Estrichbau Meyer	keine
Automeister (Reparatur, Wartung, Service, Vermietung, Abschleppdienst, ...)	keine
Fachgroßhandel Wulff (Bauklempnerbedarf)	keine

Im Ergebnis dieser Bestandsaufnahme kann festgestellt werden, dass – außer einem Einzelhandelsbetrieb für Anglerbedarf – keine Gewerbebetriebe 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 daher weiterhin Anwendung.¹

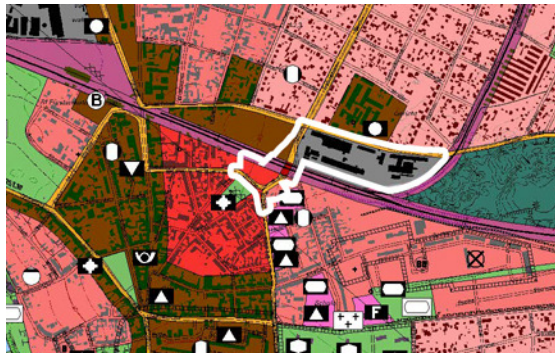
2.3.2 Regionalplan

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. Abb.) stellt das Plangebiet weitestgehend als gewerbliche Baufläche und als Verkehrsfläche dar. Die in dem FNP westlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße noch als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellten Flächen wurden durch den Bebauungsplan Nr. 22 „J.-S.-Bach-Straße“ zur Ermöglichung der neuen Bahnüberführung (Anrampung) überwiegend als Verkehrsfläche festgesetzt.

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 die konzeptionelle Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels mit folgenden für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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

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)



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

„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

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

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 relevanten Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. I.2.3.4 auf S. 8) 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 Bebauungsplans Nr. 22 umfasst Gewerbegebiete, 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.

Im Bebauungsplan Nr. 22 sind im südlichen Bereich zwei vorhandene Wohngrundstücke als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden, in denen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Versorgung des Gebietes dienende Läden allgemein zulässig sind. Es besteht jedoch aufgrund der Lage und Größe dieser Grundstücke keine Notwendigkeit, in diesen beiden WA ebenfalls die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Beide Grundstücke befinden sich im Bereich der Brückenanrampung und haben in diesem Zusammenhang eine neue, rückwärtige Zufahrt bekommen. Damit sind sie für die Ansiedlung von Einzelhandel unattraktiv. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und die Grundflächenzahl (GRZ) setzen ebenfalls Grenzen, so dass hier allenfalls ein Nachbarschaftsladen mit max. 200 qm Verkaufsfläche entstehen könnte. In Analogie zu den Festsetzungen im EBP Nr. I soll die Ansiedlung eines solchen Ladens nicht ausgeschlossen werden.



1.2 Sichtung und Prüfung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 22 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. 8 und Kap. II.1.1 auf S. 10) planungsrechtlich umzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 22 setzt in einem Teil seines Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest, in denen gemäß § 8 BauNVO u.a. „Gewerbebetriebe aller Art“ (dazu gehören auch Einzelhandelsbetriebe) und „Tankstellen“ zulässig sind. Eine einzelhandelsrelevante Einschränkung dieser allgemeinen Zulässigkeit erfolgt allein durch den 2. Absatz der Textlichen Festsetzung Nr. 1, wonach „Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Porzellan, Wäsche, Stoffe, Wolle, Handarbeiten, Schuhe, Lederwaren, Glas, Keramik, Hausrat, Eisenwaren, Drogerie, Parfüm, Kosmetik, Uhren, Schmuck, Foto, Elektro, Optik, Elektronik, Leuchten, Bücher, Zeitschriften, Musikalien, Blumen, Geschenkartikel, Spielwaren) nicht zulässig“ und „andere Einzelhandelseinrichtungen ... jeweils nur bis zu einer Verkaufsraumfläche bis 200 qm zulässig“ sind. Da dieser Teil der Textlichen Festsetzung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, insbesondere mit der „Fürstenwalder Liste“, nicht übereinstimmt und er aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen unzulässig und deswegen unwirksam ist, wird er gestrichen.

An seiner Stelle 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. I.2.2 auf S. 6, insbesondere die Tabelle 1: vorhandene Nutzungen auf S. 7). Allein der vorhandene Einzelhandelsbetrieb für Anglerbedarf widerspricht aufgrund seines Sortimentes den Intentionen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes. Eine Überprüfung des Bauordnungsamtes des Landkreises Oder-Spree hinsichtlich des geschützten Bestandes dieser Verkaufseinrichtung im März 2014 ergab, dass die beiden als Verkaufslager und Verkaufsraum bezeichneten Räume eine Verkaufsfläche von insgesamt 240 qm haben und die Baugenehmigung vom 14.11.1984 die Verkaufsnutzung in diesen beiden Räumen schützt. In den 80er Jahren dienten diese beiden Räume der Lagerung und dem Verkauf von Möbeln. In den 90er Jahren erfolgten mehrere Nutzungsänderungen, ohne dass davon der Bestandsschutz für die 1984 genehmigten 240 qm Verkaufsfläche berührt wurde.



2. Planinhalte

2.1 Festsetzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird der Absatz 2 mit folgendem Inhalt

„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **innenstadtrelevanten Sortiment** (Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Porzellan, Wäsche, Stoffe, Wolle, Handarbeiten, Schuhe, Lederwaren, Glas, Keramik, Hausrat, Eisenwaren, Drogerie, Parfüm, Kosmetik, Uhren, Schmuck, Foto, Elektro, Optik, Elektronik, Leuchten, Bücher, Zeitschriften, Musikalien, Blumen, Geschenkartikel Spielwaren) nicht zulässig. Andere Einzelhandelseinrichtungen sind jeweils nur bis zu einer **Verkaufsraumfläche bis 200 qm** zulässig.“

gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

*„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit **‘zentrenrelevanten’** sowie **‘zentren- und nahversorgungsrelevanten’ Sortimenten** gemäß der Sortimentsliste (Fürstenwalder Liste, siehe nebenstehend) nicht zulässig. In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise zulässig*

- 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,*
- **Tankstellenshops**, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle,*
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von **Handwerksbetrieben**, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, sowie*
- Verkaufsstätten, die dem **Werkverkauf** dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind.*

*Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE3 ist auf der Fläche des Flurstücks 414/10 der Flur 107 (Stand der Liegenschaftskarte: Januar 2012) die Erweiterung und Änderung des Einzelhandelsbetriebs (**Anglerbedarf**) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 265 m² ausnahmsweise zulässig.“*

Begründung:

Mit dem Absatz 2 sollte bzgl. der unzulässigen Sortimente schon bisher verhindert werden, dass sich in den Gewerbegebieten „Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment“ ansiedeln. Diese Bezugnahme auf ein „**innenstadtrelevantes Sortiment**“, welches durch eine detaillierte Aufzählung der darunter fallenden Warengruppen spezifiziert wird, entspricht aber nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches zwischen „zentrenrelevanten“, „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ sowie „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten unterscheidet und auch eine andere Zuordnung als in der bestehenden und zu streichenden Festsetzung vornimmt.



Auch bzgl. der Unzulässigkeit „größerer“ Einzelhandelsbetriebe, wobei eine Spezifizierung dieser unzulässigen Nutzungsart allein über das Kriterium „Einzelhandelsbetriebe mit mehr als **200 m² Verkaufsraumfläche**“ erfolgt, entbehrt der Absatz 2 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 wohnungsnahen 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.

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.

Die textliche Festsetzung bzgl. **Tankstellen** 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 Reisebedarf. 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.

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



Darüber hinaus 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.

Auch produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll 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 (**Werksverkauf**) ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft.

Auf dem Flurstück 414/10 der Flur 107 befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb für **Anglerbedarf** (240 qm Verkaufsfläche). Aufgrund der Lage und Größe des Betriebs sowie des zentrenrelevanten Sortiments sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Fürstenwalde nicht auszuschließen. Zum Schutz der Eigentumsrechte auf diesem Grundstück sollen dem vorhandenen Betrieb über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsoptionen (plus ca. 10 % Verkaufsfläche) gegeben werden. Diese Option trägt der rasanten Entwicklung im Einzelhandel, dem Strukturwandel im Einkaufsverhalten sowie dem Trend zur notwendigen Vergrößerung von Verkaufsflächen Rechnung. Die textliche Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung und Änderung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs. In Anlehnung an § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen und Änderungen bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind hingegen nicht zulässig, da aufgrund der Größe und des Sortiments bei diesem Einzelhandelsbetrieb zentrenschädigende Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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 (vgl. Tabelle 2: 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 Sesselaufgaben 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

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 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	47.73	Apotheken

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



(Apotheke)		
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)
Elektro Großgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten 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 2. 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 städtebaulicher Rahmenbedingungen für Wettbewerb

6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Durch den Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten 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 2. Änderungsverfahrens sind dabei zum einen der § 39 BauGB und zum anderen der § 42 einschlägig.

Nach § 39 BauGB können Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn sie im berechtigten

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.



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 Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 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. 22 mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.04.2001 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 2. Änderungsverfahren werden keine ausgeübten 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 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnübergang J.-S.-Bach-Straße“ beschlossen (vgl. Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree, 12. Jahrgang, Nr. 04 vom 31. Januar 2012, S.10f).

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 2. Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnübergang J.-S.-Bach-Straße“ allein dahingehend geändert, dass

- eine bestehende Textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Sortimente 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 BauGB zu beteiligen, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014 öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum wurde seitens der betroffenen Eigentümer der Grundstücke im Gewerbegebiet „Ehrenfried-Jopp-Straße 17“ durch einen beauftragten Rechtsanwalt eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde insbesondere darauf abgestellt, dass

- wegen eines Urteils des OVGs Berlin-Brandenburg gegen den LEP B-B dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ die Rechtsgrundlage fehle, so dass den diesbezüglichen Inhalten des 2. Änderungsverfahrens (Sortimentssteuerung) die konzeptionell-gutachterliche Grundlage fehle – im Rahmen der Prüfung dieser Einlassung wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsgrundlage für die geplanten Festsetzungen allein das Baugesetzbuch bildet, so dass eine evtl. Unwirksamkeit des LEP B-B die geplanten Festsetzungen nicht berührt;
- die Sortimentssteuerung willkürlich sei und in der Realität unterlaufen werden würde - im Rahmen der Prüfung dieser Einlassung wird darauf hingewiesen, dass für die Sortimentsteuerung das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstentum/Spreewald“ die gutachterliche Grundlage bildet und somit von Willkür keine Rede sein kann sowie dass in der Realität ggf. zu verzeichnende Abweichungen von dem



beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree“ allein Belege für evtl. Planungs- und Vollzugsdefizite aber keine Argumente gegen eine planungsrechtliche Sicherung (wie z.B. durch das 2. Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 22) darstellen; sowie

- aufgrund der mit der Planänderungen verbundenen Einschränkungen Schadensersatzansprüche angemeldet werden - im Rahmen der Prüfung dieser Einlassung wird darauf hingewiesen, dass zum einen aufgrund des Ablaufs der sieben Jahre „Plangarantie“ keine Schadensersatzansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB geltend gemacht werden können und dass zum anderen keine konkreten Hinweise bzgl. ggf. getroffener „Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten“ i. S. d. § 39 BauGB (also z.B. beauftragte Planungen, die jetzt nicht mehr realisiert werden können) vorgebracht werden, so dass weiterhin davon ausgegangen werden kann, dass auch keine Entschädigungsansprüche aufgrund eines „Vertrauensschadens“ i. S. d. § 39 BauGB geltend gemacht werden können.

Zusammenfassend konnte im Rahmen der Prüfung der Stellungnahme festgestellt werden, dass keine Änderungen der Planung notwendig werden.

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)