

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.01.2019	
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019	

### Beratungsgegenstand

Bebauungspläne Nr. 61 "Verbrauchermarkt Trebuser Straße" und Nr. 84 "Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße" hier: Einleitung von Änderungen

### Sachverhalt:

Ein Investor möchte im Bereich des „Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord“ neue Vorhaben zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches realisieren. Es handelt sich dabei sowohl um Veränderungen am aktuellen Verbrauchermarkt als auch um die Wiederinbetriebnahme des seit mehreren Jahren leerstehenden Gebäudebestandes.

So plant der Vorhabenträger, durch die bauliche Änderung der Anlieferzone und der Lagerflächen des bestehenden Verbrauchermarktes die Verkaufsfläche dieses Marktes um ca. 200 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Im Gebäudealtbestand sollen ein bis zu 750 m<sup>2</sup> großer Drogeriemarkt und ein bis zu 550 m<sup>2</sup> großer Einzelhandelsbetrieb für den zoologischen Bedarf und lebende Tiere angesiedelt werden.

Planungsrechtlich befindet sich der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord im Geltungsbereich von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen.

#### *Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“*

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 15.05.2014 wurde aufgestellt, um den Verbrauchermarkt errichten zu können. Zulässig ist hier ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Verbrauchermarkt/Vollsortimenter einschließlich untergeordneter Verkaufseinrichtungen wie z.B. ein Backshop) mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgten auf der Grundlage des vom Büro Stadt + Handel erstellten Gutachtens „Entwicklungsperspektiven für das NVZ Nord in Fürstenwalde/Spree unter Berücksichtigung einer geplanten Verlagerung des Rewe Lebensmittelmarktes und weiterer einzelhandelsbezogener Planungen/Nutzungsoptionen inkl. städtebaulich und raumordnerischer Verträglichkeitsprüfung“ vom 24.04.2013 (Drucksache zum Satzungsbeschluss 5/689, Begründung S. 8 und S. 9ff).

#### *Bebauungsplan Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ wurden als Bestandssicherung zulässige Verkaufsflächengrößen und Sortimente in verallgemeinerter Form festgesetzt, da der Eigentümer sich im Verfahren nicht beteiligt und auch keine eigenen Vorstellungen

zur Entwicklung des Bereiches eingebracht hatte. Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der Fürstenwalder Liste:

- a) Lebensmittelläden mit einer max. Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup>,
- b) Getränkemärkte mit einer max. Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>,
- c) Blumenläden,
- d) Fachgeschäfte für pharmazeutische Artikel (Apotheken) und
- e) Fachgeschäfte für Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren.

Drogeriefachgeschäfte und –märkte mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise zulässig. Zusätzlich zu dem o. g. Gutachten diente hier ein weiteres Gutachten des Büros Stadt + Handel „Entwicklungsperspektiven für das NVZ Nord in Fürstenwalde/Spree – Ergänzung: Verträglichkeitsanalyse/Tragfähigkeitsbewertung für einen Drogeriefachmarkt“ vom 17.02.2014 als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Drucksache zum Satzungsbeschluss 5/698, Begründung S. 12 und S. 14ff).

#### *Zum Verfahren der Planaufstellung*

Die geplanten Vorhaben entsprechen derzeit nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 und können, da die Grundzüge der Planung berührt sind, auch nicht über eine Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_31.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_31.html) (Zugriff: 08.01.2019) realisiert werden. Die Bebauungspläne müssen deshalb geändert werden. Das kann durch einzelne Änderungen oder durch eine gemeinsame Änderung über einen neuen Bebauungsplan erfolgen, der ganz oder teilweise über die BP Nr. 61 und Nr. 84 gelegt wird. Für die endgültige Entscheidung über die günstigste Vorgehensweise bedarf es noch weiterer Abstimmungen mit dem Investor und dem beauftragten Planungsbüro.

Da es sich hier um großflächigen Einzelhandel handelt, ist zunächst abzuprüfen, ob durch die Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine UVP-Pflicht oder aber eine Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG [https://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/anlage\\_3.html](https://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/anlage_3.html) (Zugriff: 08.01.2019) ausgelöst wird. Sofern die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder aber einer Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG [https://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/\\_7.html](https://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/_7.html)) (Zugriff: 08.01.2019) besteht, sollen die B-Plan-Änderungen im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Zugriff: 08.01.2019) durchgeführt werden. Anderenfalls könnte ein Verfahren nach § 13a BauGB [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_13a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_13a.html) (Zugriff: 08.01.2019) möglich sein; die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind mehrheitlich erfüllt. Nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse wird die Verwaltung über das anzuwendende Verfahren entscheiden.

#### *Planungsziele*

Der Investor plant derzeit die Nachnutzung des eingeschossigen Gebäudebestandes, der bezogen auf die in der Ernst-Thälmann-Straße vorhandene Umgebungsbebauung von bis zu vier Vollgeschossen einen städtebaulichen Missstand darstellt. Um mittelfristig weitere B-Plan-Änderungen zu vermeiden, sollen im jetzigen Planverfahren bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Arrondierung im nördlichen Bahnhofsumfeld mit zukünftig mehrgeschossiger Bebauung auf der westlichen Seite der Ernst-Thälmann-Straße geschaffen werden. Es entspricht dem Ziel einer effektiven Flächennutzung, in den Geschossen oberhalb des Einzelhandels ergänzende Funktionen wie Büros, Dienstleistungen, Räume für sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke anzusiedeln. Geprüft werden soll auch, ob Wohnen an dieser Stelle eine standortverträgliche Nutzung sein könnte. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 61 und Nr. 84 festgesetzte maximale Gesamt-Grundfläche soll dabei nicht erhöht werden; sie darf durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen nur maximal 0,8 betragen. Dies soll durch eine Umstrukturierung auf dem Gesamtgrundstück und ggf. durch die Aufgabe eines Baufensters an der Trebuser Straße erfolgen.

Das Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ gehört seit dem Beschluss der 1. Änderung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 14.12.2017 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Fürstenwalde Liste. Durch die geplante Nutzung von 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den

Zoobedarf ergibt sich eine neue Gesamtsituation im Hinblick auf den Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord. Der Investor hat deshalb beim Büro Stadt + Handel ein Verträglichkeitsgutachten beauftragt. Darin sollen sowohl die konkreten Einzelhandelsvorhaben (Erweiterung des Verbrauchermarktes, Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Zoofachmarktes) untersucht als auch Spielräume für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgelotet werden. Nur wenn das Gutachten die geplanten Vorhaben als verträglich und vereinbar mit den Zielen der 1. Änderung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree einstuft, erfolgt eine Weiterführung des Planverfahrens.

Die Verwaltung schlägt einen sofortigen Verfahrensbeginn vor. Alle noch offenen Fragen (Wahl des Verfahrens, einzelne oder gemeinsame Änderung der Bebauungspläne) werden bis zur Vorlage des Auslagebeschlusses geklärt.

Bei einem Verzicht auf die Einleitung von Änderungen zu den Bebauungsplänen Nr. 61 und Nr. 84 ist eine Erweiterung des Verbrauchermarktes ausgeschlossen und es ist weiterhin mit Leerstand in den Bestandsgebäuden im südlichen Bereich zu rechnen.

### **Finanzen:**

Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen durch die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 keine Kosten. Der Investor hat sich verpflichtet, alle anfallenden Kosten zu tragen. Er hat in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Planungsbüro für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ausgewählt und ein Verträglichkeitsgutachten bei Stadt + Handel beauftragt.

Durch die Änderungen werden Arbeitskapazitäten in der FG Stadtplanung gebunden.

Die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 dienen der Sicherung und moderaten Weiterentwicklung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord“. Damit einher geht die Sicherung von Steuereinnahmen.

### **Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:**

Die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 stehen im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Mit den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 soll keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung erfolgen. Die in den Plangebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die für Haupt- und Nebenanlagen zusammen maximal 0,8 beträgt, soll beibehalten werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ einzeln oder gemeinsam zu ändern.

2. Ziel der Änderungen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Änderung der Anlieferzone und der Lagerflächen des bestehenden Marktgebäudes sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes um ca. 200 m<sup>2</sup>. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines bis zu 750 m<sup>2</sup> großen Drogeriemarktes und eines bis zu 550 m<sup>2</sup> großen Einzelhandelsbetriebs für den zoologischen Bedarf und lebende Tiere (Zoofachmarkt) geschaffen werden. Neben den benannten, kurzfristig zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsvorhaben sollen zur Vermeidung künftiger B-Plan-Änderungen die im Nahversorgungszentrum städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenspielräume ermittelt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur mittelfristigen Qualifizierung und baulichen Verdichtung der Flächen im Sondergebiet strebt die Stadt Fürstenwalde/Spree eine mehrgeschossige Bebauung an. Oberhalb der Verkaufsflächen des Einzelhandels sollen standortverträgliche Nutzungen (z. Bsp. Büros, Dienstleistungen) angesiedelt werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, über das anzuwendende Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne zu entscheiden (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB oder Normalverfahren nach §§ 2 bis 10a BauGB). Der Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist erst ortsüblich bekannt zu machen, nachdem die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne getroffen worden ist.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

**Anlagen:**

Anlage 1 - Übersichtsplan zum BP Nr. 61

Anlage 2 - Übersichtsplan zum BP Nr. 84