

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	14.05.2019	
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2019	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 109 "Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee" hier: Auslagebeschluss

### Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ beschlossen.

Der Standort umfasst gegenwärtig einen Möbelmarkt (Roller), einen Bau- und Gartenmarkt (toom), einen Verbrauchermarkt (Kaufland), einen Elektronikfachmarkt (Expert) und mehrere Einzelgeschäfte mit insgesamt rund 15.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Eigentümer, zugleich Investor, möchte eine Neuordnung der Einzelhandelsbetriebe vornehmen, einhergehend mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen. Die Stadt beabsichtigt die Sicherung des Einzelhandelsstandortes mit seiner Sortimentszusammensetzung. Ziel ist, den Standort im Wettbewerb mit anderen Handelsstandorten und dem Internethandel zukunftsfähig zu gestalten.

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Süd. Es wird begrenzt im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Möbelmarktes, im Norden durch die Alte Langewahler Chaussee, im Osten durch die Bahntrasse der Strecke Fürstenwalde – Beeskow und im Süden durch die Autobahn BAB 12. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 141, 275, 277, 279, 281, 287, 322 teilweise, 346, 347, 348, 349 der Flur 163; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Im Bebauungsplan sollen vier Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Verbrauchermarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt mit Gartenfachabteilung und Möbelmarkt festgesetzt werden. Für jedes Sondergebiet werden die zulässigen Nutzungen, Verkaufsflächen und Sortimente definiert. Außerdem sollen eine Straßenverkehrsfläche, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Versickerung des Regenabwassers im Plan festgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bereich überwiegend als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dargestellt. Ein schmaler Streifen von ca. 0,5 ha am östlichen Rand ist als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Generalisierungsgröße von 1 ha wird keine Änderung des FNP notwendig. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende drei Komponenten:

- 160 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieerzeugnisse
- 340 m<sup>2</sup> für Elektrogroßgeräte (weiße Ware) und 350 m<sup>2</sup> für Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- 160 m<sup>2</sup> für Bekleidung und 100 m<sup>2</sup> für Schuhe/Lederwaren.

Um die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) für die Stadt Fürstenwalde/Spree abzuklären, hat der Investor ein Gutachten durch das Büro Stadt + Handel erstellen lassen. Im Ergebnis haben sich die Erweiterungen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und für den Elektronikfachmarkt als konform zum EHZK erwiesen. Bei den Sortimenten Schuhe und Bekleidung gab es hingegen keine Befürwortung durch den Gutachter, so dass der Investor seine bisherigen Pläne zur Erweiterung dieser Sortimente auf den Konzessionsflächen aufgegeben hat. Nach Konkretisierung seiner Planung soll jetzt für Kaufland eine Erweiterung um 134 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsflächen in der Vorkassenzzone um 104 m<sup>2</sup>. Die Flächen für Dienstleistungen in diesem Bereich haben sich um 56 m<sup>2</sup> vergrößert.

Da der Investor bei der Vorstellung seines Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss am 04.09.2018 Kenntnis von den Entwicklungsabsichten an der Saarower Chaussee erhielt, an der ein weiterer Bau- und Gartenmarkt entstehen könnte, hat er in einem zweiten Gutachten die Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes um 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abprüfen lassen. Im Ergebnis wurden keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbeiriche festgestellt und deshalb diese Erweiterung in den Vorentwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_3.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html) (Zugriff am 24.04.2019) erfolgte vom 27.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019. In diesem Zeitraum hat sich eine Bürgerin zu den Planungsabsichten geäußert. Ihrem vorgetragenen Anliegen, die vorhandene Bushaltestelle wegen der Zweckentfremdung durch Personengruppen an Abenden und am Wochenende zu verlagern, konnte aus fachlichen Gründen nicht entsprochen werden.

#### *Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_4.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html) (Zugriff am 24.04.2019) beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, ersichtlich in der Anlage 1, wurden ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung und durch weiterführende Überlegungen im Fachbereich Stadtentwicklung gab es Änderungen und Konkretisierungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Vom Landesamt für Umwelt wurde eine Beurteilung der Schallimmissionen gefordert, da der Standort durch die BAB 12 einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist, von den Einzelhandelsbetrieben aber zugleich Emissionen erzeugt werden, die auf die Wohngebäude in der Umgebung einwirken. Im Ergebnis des erstellten Lärmgutachtens wurde eine textliche Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmwert für Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen (Büros) in den Planentwurf aufgenommen. Der Investor wird außerdem zur Sicherung der Nachtruhe im Genehmigungsverfahren eine Anlieferung vor 6.00 Uhr ausschließen.

In Auswertung der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen wurde der Abstand zwischen dem Baufenster und der BAB 12 vermaßt und es wurden Festsetzungen zur Außenwerbung neu in den Planentwurf aufgenommen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree hat darauf aufmerksam gemacht, dass das teilweise mit einem Baufenster überplante Regenrückhaltebecken weiterhin benötigt wird. Das Baufenster im östlichen Teil wurde daraufhin teilweise zurückgenommen und das Becken als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenabwasser festgesetzt. Der Grundstückseigentümer hat außerdem nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde die Erstellung aller benötigten Unterlagen veranlasst, um eine neue Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers zu erhalten.

Den Argumenten des SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Wirtschaftsförderung des Landkreises Oder-Spree, die geplante Erweiterung, insbesondere des Elektronikfachmarktes, stehe im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, wurde nicht gefolgt. Hier wird eine Anpassung der Flächengröße an den Marktbedarf vorgenommen. In den städtebaulich integrierten Lagen sind keine ausreichend großen Flächen vorhanden. Mit der Erweiterung des Elektronikfachmarktes wird die Versorgung für die Stadt Fürstenwalde/Spree und ihren Mittelbereich aufrechterhalten und ein vollständiger Kaufkraftabfluss nach Wildau, Frankfurt (Oder) und Berlin verhindert.

Die Hinweise der AG Bauleitplanung des Landkreises Oder-Spree wurden in Bezug auf die Erläuterung der „Knötellinie“ in der Legende und die Konkretisierung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Der Rechtsauffassung der Behörde zur angeblich rechtswidrigen Gliederung des Gebietes in vier Teilgebiete mit Gesamtverkaufsflächen und teilweise maximalen Sortimentsverkaufsflächen wurde nicht gefolgt.

Die Stellungnahme der Landesplanung wurde zum Anlass genommen, die planerische Vorgeschichte und die aktuell geplanten Nutzungen verständlicher zu erläutern und die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu konkretisieren.

#### *Nächster Schritt im Planverfahren*

Mit dem nun vorliegenden Entwurf (Stand: April 2019) soll die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_4a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4a.html) (Zugriff am 24.04.2019) vorgenommen werden. Parallel dazu sollen die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html) (Zugriff am 24.04.2019), jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, erfolgen.

Im vorliegenden Planverfahren werden der Stadtverordnetenversammlung keine alternativen Beschlussvorschläge unterbreitet. Bei einem Verzicht auf die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens besteht die Möglichkeit, dass sich Ankermieter infolge schwieriger Wettbewerbsbedingungen von diesem Standort zurückziehen. Das ist auch für den Elektronikfachmarkt zu befürchten. Es könnte Leerstand entstehen. Ohne Bebauungsplan können außerdem die Sortimente der Einzelgeschäfte, da nicht in der Baugenehmigung verankert, beliebig verändert werden. Im Falle einer Nachnutzung des nicht großflächigen Elektronikfachmarkts durch zentrenrelevante Sortimente wäre dann die Stadt verantwortlich, eventuell schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in einem Gutachten nachzuweisen.

#### **Finanzen:**

Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ keine Kosten. Der Investor hat sich in seinem Schreiben vom 08.06.2018 verpflichtet, alle anfallenden Kosten zu tragen. Er hat in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Planungsbüro für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ausgewählt, zwei Vertraglichkeitsgutachten durch Stadt + Handel sowie eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro KSZ erstellen lassen und ein Fachgutachten für die Versickerung des Niederschlagswassers beauftragt.

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten in der FG Stadtplanung gebunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und moderaten Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe. Damit einher geht die Sicherung von Steuereinnahmen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 109 steht im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 wird eine bereits hochgradig versiegelte Fläche erneut überplant und gesichert. Es werden zwei weitere Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen, von denen das Flurstück 349 bereits teilweise als Lager für Baustoffe dient. Davon soll jedoch nur eine kleine Teilfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> baulich genutzt werden. Der überwiegende Teil dient der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Grundflächenzahl (GRZ). In diesem Bereich sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden. Es wird ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Sicherung und geringfügigen Erweiterung einer vorhandenen Bebauung ist der Vorzug zu geben gegenüber einer Neubebauung mit einer deutlich höheren Flächeninanspruchnahme. Damit entspricht das Vorhaben folgenden Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes:

E 1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten

Maßnahmen: Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung  
Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendentiell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

E 2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen: Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendentiell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

V 6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Ziel: Reduktion des Energieverbrauchs

Maßnahme: Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ (Stand: April 2019) zu. Sie beschließt, mit diesem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, durchzuführen.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

**Anlagen:**

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
2. Planentwurf (Stand: April 2019)
3. Begründung (Stand: April 2019)