

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.05.2020	
Hauptausschuss	03.06.2020	
Stadtverordnetenversammlung	18.06.2020	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 112 "Nahversorgungszentrum Nord" hier: Auslagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 112 „Nahversorgungszentrum Nord“ (Stand: 28.04.2020) zur Kenntnis. Sie beschließt, mit diesem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a 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.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.01.2019 beschlossen, 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.

Anlass dafür sind geplante bauliche Änderungen der Anlieferzone und der Lagerflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes. Zur Nachnutzung des leerstehenden Einzelhandelsobjektes auf dem Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 117 sind Ansiedlungen eines Drogeriemarktes, eines Einzelhandelsbetriebs für den zoologischen Bedarf und lebende Tiere (Zoofachmarkt) und eines Sanitätshandels (inklusive Werkstatt) vorgesehen.

Der Bürgermeister hat nach Prüfung entschieden, die beiden Bebauungspläne gemeinsam durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu ändern. Dieser hat die Nummer 112 und die Bezeichnung „Nahversorgungszentrum Nord“ erhalten.

Plangebiet

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Nord und umfasst wesentliche Teile des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord“. Es wird begrenzt im Norden

durch die nördliche Grundstücksgrenze der Ernst-Grube-Straße. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze mittig auf der Ernst-Thälmann-Straße unter Aussparung eines Grundstücks mit einem Blumenladen. Im Süden bildet die nördliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Rietsch-Mühle die Grenze. Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze mittig auf der Trebuser Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 354 der Flur 83; 2 teilweise, 6 teilweise, 4/8, 422 und 477 der Flur 95; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden. Neben den oben benannten, kurzfristig zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsvorhaben wurden zur Vermeidung künftiger B-Plan-Änderungen die im Nahversorgungszentrum städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenspielräume ermittelt, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Zur mittelfristigen Qualifizierung und baulichen Verdichtung der Flächen im Sondergebiet strebt die Stadt Fürstenwalde/Spree für den südlichen Teilbereich eine mehrgeschossige Bebauung an. Deshalb sollen oberhalb der Verkaufsflächen des Einzelhandels standortverträgliche Nutzungen (z. B. Büros, Dienstleistungen) oder auch Wohnen zulässig sein.

Im Plangebiet sollen ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit zwei Teilgebieten, öffentliche Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für Stellplätze und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bereich als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Der Bürgermeister hat nach Prüfung entschieden, den Bebauungsplan im Normalverfahren nach §§ 2 bis 10a Baugesetzbuch (BauGB) <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (Zugriff am 27.04.2020) aufzustellen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html (Zugriff am 27.04.2020) erfolgte vom 17.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019. In diesem Zeitraum hat sich niemand zu den Planungsabsichten geäußert.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html (Zugriff am 27.04.2020) beteiligt. Von den 26 angeschriebenen TÖB und Nachbargemeinden haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, ersichtlich in der Anlage 1, wurden ausgewertet. Die von den Behörden vorgetragenen Belange wurden bei der Erstellung des Planentwurfs überwiegend berücksichtigt. So wurde ein Schallgutachten erstellt und im Ergebnis dieses Gutachtens erfolgte die Aufnahme textlicher Festsetzungen zum Schallschutz in den Entwurf. Mit dem Zweckverband wurde eine Lösung für die Löschwasserversorgung insbesondere für den südlichen Teilbereich mit erhöhten Anforderungen für die perspektivisch viergeschossige Bebauung gefunden. Mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine Klärung zum Umgang mit den geschützten Arten im Plangebiet. Nicht gefolgt wurde den Anmerkungen der AG Bauleitplanung des Landkreises Oder-Spree, die eine Zulässigkeit der im südlichen Teilgebiet geplanten Nutzungen in einem Mischgebiet als möglich erachtete und Bedenken gegen die nur ausnahmsweise zulässige Nutzung von bestimmten Einzelhandelsnutzungen in einem Sondergebiet Nahversorgung äußerte. Die Gründe für die Beibehaltung der Planungsinhalte wurden in der Begründung dargelegt.

In den vorliegenden Planentwurf sind weitere städtebauliche Aspekte und die Ergebnisse aus dem Verträglichkeitsgutachten eingeflossen. Im südlichen Teilgebiet 2 des Sondergebietes soll durch ein

Baufenster in V-Form eine straßenseitige Bebauung entlang beider Straßenzüge ermöglicht werden. An der Trebuser Straße wurde das Baufenster auf einer Länge von 65 m um 2 m zurückgesetzt, damit an dieser Stelle eine Baumreihe mit 6 Bäumen gepflanzt werden kann. Die Planzeichnung umfasst drei Nebenzeichnungen. Durch die Nebenzeichnung 1 soll im Erdgeschoss an der Ernst-Thälmann-Straße straßenabgewandt ein geringfügiges Überschreiten des Baufensters durch Hauseingänge und damit die Nachnutzung des Bestandsgebäudes gesichert werden. Nebenzeichnung 2 und 3 stellen die maßgeblichen Außenlärmpegel für gewerbliche Nutzungen und für Wohnungen dar, als Grundlage für die Berechnung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße.

Für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 112 (Stand: 28.04.2020) können jetzt die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen.

Finanzen:

Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 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 sowie ein Verträglichkeitsgutachten für den geplanten Einzelhandel und ein Immissionsschutzgutachten erarbeiten lassen.

Durch die Änderungen werden Arbeitskapazitäten in der FG Stadtplanung gebunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 dient 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 steht im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Es soll keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung erfolgen. Die in den rechtverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die für Haupt- und Nebenanlagen zusammen maximal 0,8 beträgt, soll beibehalten werden.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (Stand: 24.03.2020)

Anlage 2: Bebauungsplan (Entwurf: 28.04.2020)

Zur besseren Lesbarkeit wird zusätzlich die Planzeichnung als A4-Ausdruck beige-
fügt. Der Planentwurf in Originalgröße liegt an den Sitzungsterminen vor.

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf:28.04.2020)