

Anlage 1 zur Drucksache 7/DS/163



Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 112 „Nahversorgungszentrum Nord“ der Stadt Fürstenwalde/Spree

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2019

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 17.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019

Stand der Planung: Juni 2019

**zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss am 26.05.2020,
im Hauptausschuss am 03.06.2020
und in der Stadtverordnetenversammlung am 18.06.2020**

Stand der Vorlage: 24.03.2020

Inhalt

R1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5	1
R2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle	2
T1	Landesamt für Umwelt (Abteilung Technischer Umweltschutz 2)	3
T2	Landesamt für Umwelt (Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2).....	4
T3	Landkreis Oder-Spree (untere Bauaufsichtsbehörde)	5
T4	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	10
T5	E.DIS Netz GmbH.....	11
T6	EWE Netz GmbH (Bezirksmeisterei Fürstenwalde).....	11
T7	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland	12
T8	Deutsche Telekom Technik GmbH	14
T9	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	14
T10	Industrie und Handelskammer Ostbrandenburg (Frankfurt Oder).....	15
T11	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg.....	15
T12	Landesamt für Bauen und Verkehr	15
T13	DB Immobilien (Region Ost- Liegenschaftsmanagement)	16
T14	Eisenbahn Bundesamt	16
T15	Deutscher Wetterdienst	16
T16	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege (Bereich Bodendenkmalpflege)	17
T17	Stadtverwaltung Fürstenwalde/ Spree (FG 1.37 Brandschutz).....	17
T18	Busverkehr Oder-Spree GmbH.....	17
T19	DNS: NET Internet Service.....	17
T20	Stadtverwaltung Fürstenwalde/ Spree (FG 3.32 Öffentliche Ordnung und Gewerbe).....	18
N1	Amt Odervorland Sitz Briesen/Mark Bauamt	18
N2	Amt Scharmützelsee	18
N3	Amt Spreenhagen	18
N4	Gemeinde Grünheide (Mark) Bauamt	19

R1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange - Raumordnung -
Stellungnahme vom: 14.08.2019

Sachverhalt:

Zu dem o.g. Bebauungsplan geben wir folgende Stellungnahme ab:

(X) Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages

(X) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

(X) Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

(X) Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR Fürstenwalde ist Mittelzentrum (im Weiteren Metropolenraum)
- Z 2.6 LEP HR Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.7 LEP HR Schutz benachbarter Zentren (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot)
- Z 2.13 LEP HR Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte
- Z 2.14 LEP HR Einzelhandelsagglomerationen (Agglomerationsverbot)

Das geplante Einzelhandelsvorhaben beeinträchtigt die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung benachbarten Gemeinden nicht wesentlich. Ein entsprechender Nachweis wurde in der die Planung begleitenden Auswirkungsanalyse vom 07.06.2019 erbracht.

Da sich das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord befindet, stehen die Ziele Z 2.13 und Z 2.14 des LEP HR der Planung nicht entgegen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Mit den für die vorliegende Planungsabsicht relevanten Grundsätzen der Raumordnung aus dem LEP HR G 2.8 (Angemessene Dimensionierung) und G 2.11 (Strukturverträgliche Kaufkraftbindung) erfolgte in der Auswirkungsanalyse bereits eine planerische Auseinandersetzung. Ggf. sind weitere Grundsätze aus den Rechtsgrundlagen zu ergänzen, z.B. G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung).

Hinweise:

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/infopersonenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Auswertung:

Die Zustimmung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum B-Plan erfolgt eine Auseinandersetzung mit allen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

R2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange - Raumordnung -

Stellungnahme vom: 16.08.2019

Sachverhalt:

Mit dem am 01. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Im Ziel 3.6 des LEP HR wird die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum festgelegt. Nach Ziel 3.1 LEP HR sind im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. Die Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte und somit an das Konzentrationsgebot nach Z 2.6 LEP HR wird erfüllt. In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Bedeutung des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord für das Versorgungsgebiet Fürstenwalde/Nord herausgehoben. Der hier angegebene kurzfristige Bedarfsbereich von 1.460 m² Verkaufsfläche wird mit der geplanten Änderung (0,1 ha nach Anlage 2 Ihres Anschreibens) noch unterschritten.

Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben stimmen folglich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree überein. Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des LEP HR ist nach derzeitigem Stand nicht zu erkennen. Die Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar und wird befürwortet.

Hinweis:

Bei der Ansiedlung von Wohnungen in dem Sondergebiet sind die Bestimmungen des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 31.05.2019 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019.

Auswertung:

Das Prüfungsergebnis – die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung – wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Ziele und Grundsätze werden in der Begründung dargestellt.

T1 Landesamt für Umwelt (Abteilung Technischer Umweltschutz 2)

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 15.08.2019

Sachverhalt:

Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Schalltechnische Untersuchung (Prüfung der zu erwartenden Schallimmissionen der Einzelhandelseinrichtungen nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten, Prüfung der Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes).

Sachverhalt T1/2:

Weitergehende Hinweise

[X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 6 BauGB sind detaillierte Betrachtungen mittels schalltechnischer Untersuchung zu den von der Planung ausgehenden Geräuschemissionen sowie zur Vorbelastung des Plangebietes durch Geräuschbelastungen der angrenzenden Verkehrswege erforderlich. Im weiteren Verfahren ist lt. Kap. 4 des Informationsblattes zur frühzeitigen Beteiligung u.a. die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beabsichtigt.

Hierzu ergehen folgende Hinweise:

Gewerbelärm

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Wohnbebauung bzw. gemischt genutzter Bebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes umgeben. Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung einer schutzbedürftigen Nutzung beabsichtigt (Wohnen). Hierzu sollten die Erwartungen zum Schutzanspruch des Sondergebietes benannt werden. Die Orientierungswerte betragen gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für

Allgemeine Wohngebiete am Tag 55 dB(A), in der Nacht 45/40 dB(A).

Mischgebiete am Tag 60 dB(A), in der Nacht 50/45 dB(A).

Die Beurteilung von Einkaufsmärkten erfolgt nach TA-Lärm. Durch die Planung muss sichergestellt werden, dass die Beurteilungspegel aller Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte (IRW) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

Im schalltechnischen Gutachten sind alle relevanten Emissionsquellen (Geräusche aus den Anlieferbereichen, durch Kundenverkehr, durch haustechnische Anlagen, Sammelboxen und Papp- und Papierpressen) zu berücksichtigen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Straßen sowie der ca. 100 m südlich liegenden Bahnstrecke, die die geplante Nutzung (u.a. Wohnen) erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten. Dies erfordert im weiteren Planverfahren die Ermittlung der Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen und ggf. die Ermittlung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen.

Fazit:

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung erfolgen.

Auswertung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Lärmarten bzw. Immissionen werden in einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die genannten Richtlinien und Grenzwerte werden berücksichtigt.

Die Nutzungen im geplanten Sondergebiet sollen folgenden Schutzanspruch haben:

Gewerbelärm: Schutzanspruch wie im Mischgebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts)

Verkehrslärm: Schutzanspruch wie im Gewerbegebiet für gewerbliche Nutzungen einschließlich Büros (65 dB(A) tags) und wie im Mischgebiet für Wohnnutzungen (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts)

T2 Landesamt für Umwelt (Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2)

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 15.08.2019

Sachverhalt:

[X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Gewässerschutz beziehen sich auf den Vollzug der Planung.

Eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung gegenüber den B-Plänen Nr. 61 und 64 ist nicht vorgesehen: Die Überschreitung der GRZ ist weiterhin nur bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 (GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bestand gesichert; dazu ist nördlich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im nördlichen Teilbaugebiet eine Versickerungsmulde vorhanden. Das im Plangebiet auf vorhandenen Versiegelungsflächen einschließlich der Dachflächen anfallende, nicht zu versickernde Niederschlagswasser wird in das angrenzende Kanalsystem abgeleitet.

Festsetzungen zur verpflichtenden Versickerung sind daher – ebenso wie in den bislang für das Areal geltenden B-Plänen Nr. 61 und 84 – nicht geplant, die freiwillige Herstellung wasserrückhaltender Dachbegrünungssysteme oder von Versickerungsflächen wird seitens der Stadt jedoch begrüßt.

T3 Landkreis Oder-Spree (untere Bauaufsichtsbehörde)

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 15.08.2019

Sachverhalt T3/1:

[X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Umweltamt

SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

SG untere Wasserbehörde

Kataster- und Vermessungsamt:

Auswertung:

Kenntnisnahme.

Sachverhalt T3/2:

[X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Umweltamt

SG untere Naturschutzbehörde

Der Planungsabsicht der Stadt Fürstenwalde, den nördlich des Bahnhofs gelegenen Nahversorgungsbereich weiterzuentwickeln, wird unter Beachtung nachfolgender Hinweise zugestimmt:

- Die Erweiterung des REWE-Verbrauchermarktes führt zum Verlust von fünf Bäumen. Es handelt sich hierbei um Ersatzpflanzungen, die eine Kompensation für vorangegangene Eingriffe darstellen. Bereits auf der Ebene des B-Planes sind die Standorte der Neupflanzungen festzusetzen. Dem mehrjährigen Wachstum der Bäume ist durch eine höhere Pflanzqualität Rechnung zu tragen (Hochstamm 25-30 cm).
- Die auf der Westseite des REWE-Marktes angebrachten Fledermauskästen stellen Ersatzquartiere für den Verlust von Sommerquartieren vor Errichtung des REWE-Marktes dar. Durch mehrjährige Monitorings wurde der Beweis angetreten, dass die Beschaffenheit der Kästen (Spaltenbreite) eine Besiedlung nicht zulässt. Die bauliche Erweiterung erfordert die Abnahme der Kästen. Der B-Plan muss, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, die Festlegung zum Standort (Westseite), zur Anzahl und zur Art der Beschaffenheit der Kästen treffen.
- Für die im Dachbereich (Ostseite) des ehemaligen Einkaufsmarktes nachgewiesenen Brutstätten des Haussperlings (2 Nester) ist nach § 44 Abs. 5 BNatschG ein vorgezogener Ausgleich (CEF) im Verhältnis 1:2 zu erbringen.
- Der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse, die im Februar 2019 erarbeitet wurde, fehlt ein Hinweis, ob das Vorkommen weiterer gebäudebrütender Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Da die Holzverschalung am Gebäude eine Eignung als Sommerlebensraum für Fledermäuse vermuten lässt, ist eine genauere Untersuchung zwingend notwendig.

Auswertung:

1) Tatsächlich ergibt sich durch die Erweiterung des REWE-Gebäudes im nördlichen Teilgebiet SO 1 ein Verlust von sechs Bäumen, wie im Nachgang bei genauerer Prüfung festgestellt wurde. Diese Bäume sind Ersatzpflanzungen, die gemäß der Fürstenwalder Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 05.03.2020 auch unterhalb eines Stammumfangs von 60 cm geschützte Landschaftsbestandteile darstellen.

Der Ausgleich soll dadurch erfolgen, dass in der Trebuser Straße unmittelbar entlang der Grenze des SO 2 zur Straßenverkehrsfläche – jedoch noch auf öffentlichem Straßenland – gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten „Linie für Baumpflanzungen“ sechs Bäume gepflanzt werden. Eine noch genauere Festlegung der zukünftigen Baumstandorte soll nicht erfolgen, da die Pflanzung zum einen im öffentlichen Straßenland erfolgt und die Stadt auf diese Weise auch als Eigentümerin die Standorte festlegen kann, zum anderen, um auf Erfordernisse der konkreten Objektplanung (Tiefbau / Grünplanung) eingehen zu können.

Um ihrem Wurzelwerk und ihren Kronen Raum zu bieten, soll die Baugrenze im südlichen Teilgebiet SO 2 in diesem Bereich um 2 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt werden.

Für die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen ist ggf. die Verlegung von Leitungen auf dem Baugrundstück erforderlich, die im Bereich der Grundstücksgrenze des SO 2 zur Trebuser Straße verlaufen. Dem Vorhabenträger wurde dies bereits mitgeteilt. Im öffentlichen Straßenland sind keine Leitungsverlegungen erforderlich (Auskunft Energieversorger und Zweckverband Wasser und Abwasser).

Zusätzlich zu den Festsetzungen soll die Vornahme der Ausgleichspflanzungen durch die Stadt und Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigner und der Stadt geregelt werden. Der Forderung nach Festsetzung höherer Pflanzqualitäten wird nachgekommen.

2) Die Festlegung der Fledermauskästen erfolgt gemäß den Vorschlägen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags. Für Auswahl und Anbringen der Kästen soll eine bauökologische Betreuung erfolgen. Eine Sicherung der Maßnahmen kann auch im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

3) Im südlichen Teilgebiet ist zunächst nur die Wiederinbetriebnahme der Bestandsgebäude (ohne Bauarbeiten) geplant. Ein Eingriff in geschützte Brutstätten des Haussperlings ist daher zunächst nicht zu befürchten. Für die Zukunft ist bei konkreten Bauvorhaben die rechtzeitige Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zu gewährleisten. Der Hinweis wird daher an den Grundstücksbesitzer weitergegeben.

4) Bei einer Nacherkundung durch den Gutachter am 12.10.2019 ergab sich, dass die Holzverschalung des Gebäudes im südlichen Teilgebiet keinen geeigneten Lebensraum für Fledermäuse darstellt. Insofern wurde weder ein aktuelles Vorkommen nachgewiesen, noch konnte dies für die Vergangenheit durch Spuren bestätigt werden. Die Nutzung der Fassade als Fledermaushabitat ist aufgrund ihrer Bauweise auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Sachverhalt T3/3:

Bauordnungsamt

AG untere Denkmalschutzbehörde

Bau- und Bodendenkmale sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Auswertung:

Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Sachverhalt T3/4:

AG Bauleitplanung

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 1. Fortschreibung liegt das Bebauungsplangebiet im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord.

Die Berücksichtigung der Entwicklungsempfehlungen dieses Konzeptes, u. a. die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, nachrangig in den zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte in der Begründung dargelegt werden.

Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, werden entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes (Nahversorgung und ergänzende Nutzungen) als allgemein zulässig betrachtet. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit in den textlichen Festsetzungen widerspricht dieser Zweckbestimmung.

Die Kriterien, die zu einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben [TF1.3(2) und 1.3(3)] führen, sind darzulegen.

Auswertung

Die Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes i.d.F. der 1. Fortschreibung 2017 (EZK) wird in der Begründung dargelegt.

Mit der Planung wird ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ geplant, das aus zwei benachbarten Teilgebieten besteht, die der Funktionserfüllung des Nahversorgungszentrums dienen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ergibt sich nicht aus den Bezeichnungen der Teilgebiete, sondern aus der Festsetzung in TF 1.1. Sowohl hinsichtlich der Wahrnehmung des Standortes durch die Kunden als ein Versorgungsschwerpunkt im Fürstenwalder Norden (i.e. Nahversorgungszentrum) als auch bei der Formulierung der planerischen Festsetzungen ist eine isolierte Betrachtung der beiden Teilgebiete nicht geboten. Entsprechend wurden beide Teilgebiete auch in der zwischenzeitlich vorgelegten Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel gemeinsam betrachtet. Um diesen

engen Zusammenhang erkennbarer zu machen, werden die beiden Teilgebiete des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ nur mehr als Teilgebiete „SO 1“ und „SO 2“ benannt.

Der im nördlichen Teilgebiet SO 1 angesiedelte Lebensmittelmarkt ist auch weiterhin mit zukünftig rund 2.000 m² Verkaufsfläche der beabsichtigte Schwerpunkt des Nahversorgungsangebotes im Plangebiet. Die im südlichen Teilgebiet SO 2 beabsichtigten Nutzungen sollen das Angebot im nördlichen Teilgebiet so ergänzen, dass das Nahversorgungszentrum insgesamt in seiner Attraktivität gesteigert wird und seine ökonomische Tragfähigkeit gesichert wird. Zugleich sollen die im Sondergebiet vorgesehenen Einzelhandelsangebote zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept beitragen: Bezogen auf die Gesamtstadt soll im Plangebiet kein zu großes – städtebaulich nicht mehr verträgliches – Angebot entstehen können, das zu einer übermäßigen Umsatzumverteilung und den daraus folgenden weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen führen könnte.

Dazu ist es – ausweislich der Auswirkungsanalyse – erforderlich, unter Berücksichtigung der Angebotsstruktur einzelne Sortimente einzuschränken. Dies kann nicht gelingen, wenn im südlichen Teilgebiet SO 2 Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist: Gemäß der Analyse sind bspw. ein typischer Lebensmittel-Discounter oder ein Bekleidungsgeschäft mit jeweils 800 m² Verkaufsfläche städtebaulich nicht mehr verträglich. Daher sollen die in TF 1.3 Abs. 2 genannten Nutzungen nur im Wege der Ausnahme zulässig sein. Auch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann an dieser Stelle unerwünscht und unverträglich sein, wenn nämlich die angestrebte Nahversorgungsfunktion des Standortes durch ein größeres Angebot – beispielsweise einen Reifenhandel – zu einer räumlichen Verdrängung führt (vergleichbar größeren Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten).

Der Plangeber möchte auf aktuelle gesamtstädtische Bedürfnisse eingehen können und nicht im Bebauungsplan ein Nutzungsgerüst durch starre Verkaufsflächenobergrenzen für alle einzelnen in der Fürstenwalder Liste aufgeführten Warensortimente (wie z. Bsp. Bekleidung, Bücher, Schmuck, Fahrräder, Beleuchtungsmittel, Möbel...) festschreiben, dass der Situation im Jahr 2019 gerecht wird, einer veränderten Einzelhandelsstruktur im Jahr 2022 möglicherweise aber nicht mehr nicht entspricht. Bei der Prüfung eines Bauantrags für Einzelhandel im Teilgebiet SO 2 kann daher vom Antragssteller der Nachweis der Verträglichkeit bezüglich der Einzelhandelsstruktur Fürstenwaldes und des EZK gefordert werden. Hierbei wären zum einen der Einzelfall des Betriebs und seines Sortiments, zum anderen aber auch die übrigen im Zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Betriebe sowie die Einzelhandelsstruktur in Fürstenwalde insgesamt ins Auge zu fassen. Kumulative Wirkungen sind angesichts der Dynamik des Einzelhandels zum heutigen Zeitpunkt für die Zukunft nicht hinreichend genau vorherzusagen. Ferner können bei der Prüfung weitere städtebauliche Belange wie z.B. verkehrliche Auswirkungen berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung einer Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche für die Betriebstypen „zentrenrelevantes Angebot“ und „nicht zentrenrelevantes Angebot“ eröffnet die Stadt einen flexiblen Flächenpool, der unter gesamtstädtischen Aspekten angemessen und sinnvoll sowie im Sinne der berechtigten Interessen der privaten Eigentümer ist. Die Obergrenze ist gutachterlich belegt und entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Fürstenwalde Spree im Hinblick auf die Dimensionierung der Einzelhandelsangebots im Nahversorgungszentrum „Nord“ im Vergleich zu den übrigen im Stadtgebiet ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen. Auf künftige Bedarfe kann reagiert werden, ohne dass es der Änderung des B-Plans bedarf, weil ein unnötigerweise einengendes Sortimentsgerüst aus dem Jahr 2019 entgegensteht.

Ein Widerspruch zwischen der Benennung des südlichen Teilgebietes (nicht: „des Sondergebietes“) und den beabsichtigten bzw. allgemein zulässigen Nutzungen besteht nicht, denn das Plangebiet ist gemeinsam zu betrachten. Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ wird dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genügend Raum geboten und Vorrang verschafft: Dieser ist allgemein zulässig im Teilgebiet SO 1 (dort mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche) und ausnahmsweise zulässig im Teilgebiet SO 2. Die Ausnahmen für das Teilgebiet SO 2 für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie auch für andere Kernsortimente sind sämtlich städtebaulich begründet und gutachterlich unterlegt.

Im Ergebnis sollen die Festsetzungen bestehen bleiben; zur Vermeidung von Missverständnissen soll die gemeinsame Funktionserfüllung beider Teilgebiete jedoch durch Anpassung der Bezeichnung und Beschreibung in der Begründung verdeutlicht werden.

Sachverhalt T3/5:

Die im SO Nahversorgung und ergänzende Nutzungen beabsichtigten Arten baulicher Nutzung lassen sich einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zuordnen.

Nur wenn sich die Planungsabsicht wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO unterscheidet, ist die Voraussetzung der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO gegeben (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Auswertung:

Der Einwender bezieht sich auf das Teilgebiet „Nahversorgung und ergänzende Nutzungen“ (Bezeichnung gemäß Vorentwurf), neue Bezeichnung gemäß vorhergehender Auswertung: „SO 2“ des Sondergebietes. Es handelt sich nicht um ein eigenständiges Sondergebiet, sondern das Teilgebiet ist vielmehr Bestandteil des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum Nord“, welches die Teilgebiete SO 1 und SO 2 umfasst. In dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Nord“ sollen insbesondere Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige – zulässig sein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung außer in Kerngebieten nur in für sie eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Darüber hinaus lassen die angestrebten städtebaulichen Ziele und Erfordernisse keine Aufteilung der Baugebietsflächen in ein nördliches Sondergebiet nach § 11 BauNVO für den großflächigen Ankerbetrieb des Nahversorgungszentrums und in ein südliches Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu. Typisch für ein Mischgebiet ist die Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Dabei muss sich durch eine etwa hälftige Verteilung von Wohn- und Gewerbenutzungen ein Gleichgewicht ergeben. Die zwingende Ausprägung dieses hälftigen Verhältnisses ist jedoch kein Planungsziel der Stadt. Der Geltungsbereich dieses B-Plans ist gemäß dem Zentrenkonzept im „Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord“ gelegen, das sich jedoch auch auf weitere Gebiete westlich der Trebuser Straße und östlich der Ernst-Thälmann-Straße erstreckt. Der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen im B-Plan Nr. 112 sollen Nutzungen sein, die die Nahversorgungsfunktion stützen.

Aus baulicher Perspektive ist das Plangebiet aber zugleich Teil einer ehemals mehrgeschossigen Gründerzeitbebauung. Der derzeitige bauliche Zustand im südlichen Teil des Planungsgebietes stellt aus Sicht der Stadt einen städtebaulichen Missstand dar; auf lange Sicht soll daher eine straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung zulässig sein, die das Baugebiet in den Stadtkörper einfügt. Es ist außerdem vertretbar, wenn – wie auch in den angrenzenden Teilbereichen des Nahversorgungszentrums außerhalb des Plangebietes – in den oberen Geschossen gewohnt wird.

Die Festsetzungen sollen daher insbesondere Nutzungen zur Nahversorgung ermöglichen, sowohl durch Einzelhandel (aus städtebaulichen Gründen nur im Erdgeschoss und nunmehr auch im 1. Obergeschoss, und nur bei Verträglichkeit mit den Zielen des Fürstenwalder Einzelhandelskonzeptes) als auch durch ergänzende gewerbliche Nutzungen. Des Weiteren sollen die Festsetzungen zur Nutzung aber langfristig auch dazu beitragen, dass eine mehrgeschossige Bebauung (wirtschaftlich) erleichtert wird. Hierbei ist die Wohnnutzung ein möglicher Baustein. Eine Beschränkung insbesondere auf Einzelhandel und ergänzende gewerbliche Nutzungen würde möglicherweise nur zur Errichtung von ein oder zwei Geschossen führen.

Entsprechend sind die geplanten Festsetzungen so konzipiert, dass für die oberen Geschosse sämtliche Nutzungen der TF 1.3 Absatz 1 sowie Wohnen zulässig sein sollen. Wohnen ist dabei nur eine mögliche (zusätzliche) Nutzung; die Gebäude können jedoch auch vollständig durch gewerbliche Nutzungen belegt werden.

Die Umsetzung dieses Nutzungskonzeptes im Bebauungsplan kann mit den Vorschriften des § 6 BauNVO i.V.m. der Feinsteuerung gemäß § 1 BauNVO nicht erreicht werden. Daher entfällt in diesem Fall der Typenzwang der BauNVO, und die Festsetzung eines Sondergebietes ist möglich.

Weiterhin gestattet es allein die Rechtsgrundlage des § 11 BauNVO Verkaufsflächenobergrenzen explizit festzusetzen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen ist in dem hier vorliegenden Nahversorgungszentrum im Sinne der gesamtstädtischen Zielstellungen erforderlich.

Sachverhalt T3/6:

Bedenklich erscheint auch die mögliche flächenmäßige Inanspruchnahme der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese könnten die gesamte zulässige Grundfläche (Erdgeschosszone) in Anspruch nehmen.

Auswertung:

Die Bedenken des Einwenders können entkräftet werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen bedürfen einer Ausnahme gemäß § 31 BauGB. Dabei werden der Einzelfall geprüft und ggf. Auflagen erteilt. Das Baugesetzbuch fordert jedoch nicht, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen bezüglich ihres Anteils an der Grundfläche oder Geschossfläche zu begrenzen wären.

Das Erdgeschoss kann im Ergebnis sowohl durch allgemein zulässige Nutzungen als auch durch ausnahmsweise zulässige Nutzungen – wenn die Einzelfallprüfung die Verträglichkeit beantragter Einzelhandelsbetriebe bestätigt hat – in Anspruch genommen werden.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurden die geplanten Festsetzungen überarbeitet. Dabei wurden Einzelhandelsbetriebe nunmehr auch im ersten Obergeschoss zugelassen (siehe TF 1.3 Absatz 5). Grund hierfür war, dass es bei Nachweis der Verträglichkeit eines konkret beantragten Vorhabens möglich sein soll, Personal-

räume und Büros von Einzelhandelsbetrieben im 1. Obergeschoss zu errichten. Die Baunutzungsverordnung bietet jedoch keine Rechtsgrundlage, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach ihrer internen Gliederung der Funktionsbereiche zu steuern. Eine Festsetzung im Bebauungsplan derart, dass „Lagerräume des Einzelhandels im Keller“ oder „Personalräume und Büros des Einzelhandelsbetriebs im 1. Obergeschoss“ zulässig sind, ist nicht möglich. Daher muss die Zulässigkeit der Unterart der Nutzung „Einzelhandel“ auf das 1. Obergeschoss ausgedehnt werden.

Dies ist städtebaulich vertretbar, denn die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß TF 1.3 Abs. 2 und 3 nur ausnahmsweise zulässig. Für die Erteilung einer Ausnahme ist der Nachweis der Verträglichkeit Voraussetzung. Entscheidend für die Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung ist die Größe der jeweiligen Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur. Ob die Verkaufsfläche im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss angesiedelt wird, ist unter Verträglichkeitsgesichtspunkten nicht entscheidend; vielmehr stellt die Anordnung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss wegen der Nähe zum öffentlichen Raum immer den Regelfall dar.

Im Übrigen gilt das oben Gesagte: Das Plangebiet ist als ein Baugebiet mit zwei Teilgebieten zu betrachten, welches Kernstück des im Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrums ist. Die Ansiedlung von konkurrierenden und sich ergänzenden Angeboten auch des Einzelhandels ist hier erwünscht.

Die Gründe für die Konzipierung als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden in der Begründung dargelegt. Es handelt sich um eine Festsetzungstechnik, die beim ersten Lesen Fragen aufwerfen kann. Angesichts der detaillierten Rechtsprechung zur flächenmäßigen Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben und der gewünschten Langlebigkeit und Flexibilität des B-Plans ist diese Regelungsweise im Sinne der Rechtssicherheit jedoch geboten.

Sachverhalt T3/7:

Hinweis: Die vorliegenden textlichen Festsetzungen mit Stand 20. Juni 2019 unterscheiden sich hinsichtlich der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit (TF 1.3) von denen im „Pre-Check“ angenommenen Festsetzungen.

Auswertung:

Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die festgestellten Unterschiede begründen sich durch den fortlaufenden Planungsprozess, wobei Gutachten und B-Planentwurf wechselseitig aufeinander reagieren müssen. Als Schlussfolgerung aus dem Gutachten musste hier die Festsetzung von „allgemein zulässig“ auf „ausnahmsweise zulässig“ umgestellt werden.

Im Detail: Dem Gutachter wurden die geplanten Festsetzungen für den Pre-Check im Mai 2019 übermittelt. Eine Abweichung besteht z.B. darin, dass gemäß den textlichen Festsetzungen mit Stand 20. Juni 2019 im Teilgebiet „Nahversorgung und ergänzende Nutzungen“ (im Vorentwurf „Teilgebiet „Ergänzende Nutzungen und Wohnen“, nunmehr „SO 2“) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, während im „Pre-Check“ von einer allgemeinen Zulässigkeit ausgegangen wird. Diese Änderung erfolgte, da Größenordnung und Sortiment auch dieser Sortimentsgruppe einzelfallbezogen gesteuert werden sollen.

Zwischenzeitlich wurde die ausführliche Auswirkungsanalyse fertiggestellt, in der der Gutachter zum Ergebnis kommt, dass ein Lebensmitteldiscounter (Nutzungsoption „Nahversorgung“ gemäß TF 1.3 Abs. 2) mit 800 m² Verkaufsfläche städtebaulich nicht verträglich wäre, ein Getränkefachmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche (ebenso nahversorgungsrelevant) jedoch durchaus vereinbar mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Fürstenwalde/Spree 2017 wäre. Durch die „ausnahmsweise Zulässigkeit“ kann auf diese Fallgestaltungen individuell reagiert werden. Für eine jede Ansiedlung muss der Antragsteller die Verträglichkeit nachweisen, bei allgemeiner Zulässigkeit hätte die Stadt hingegen keine Steuerungsmöglichkeit mehr.

T4 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 20.08.2019

Sachverhalt T4/1:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 ersetzt werden. Die Flächen sind bereits bebaut, allerdings besteht teilweise Leerstand.

Die grünordnerischen Festsetzungen der Pläne Nr. 61 und 84 sind so weit wie möglich in den Bebauungsplan Nr. 112 zu übernehmen. Die Bestimmungen des Baumschutzes sind einzuhalten. Das Wort „Baumschutzverordnung“ ist überall durch das Wort „Baumschutzsatzung“ zu ersetzen.

Auswertung:

Die beiden Bebauungspläne Nr. 61 und 84 enthalten keinerlei grünordnerische Festsetzungen. Die Baumschutzsatzung Fürstenwalde in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 05.03.2020 wird beachtet.

Sachverhalt T4/2:

Es sind Festsetzungen zu treffen, die eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers (z. B. im Bereich der Stellflächen) ermöglichen. Insbesondere die jetzt leerstehenden Bereiche sind auf Brut-, Nist- und Lebensstätten von Gebäudebrütern zu untersuchen.

Auswertung:

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bestand gesichert; dabei ist nördlich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im nördlichen Teilbaugebiet eine Versickerungsmulde vorhanden. Das im Plangebiet auf vorhandenen Versiegelungsflächen einschließlich der Dachflächen anfallende, nicht zu versickernde Niederschlagswasser wird in das Mischkanalsystem abgeleitet.

Durch die Planung wird die versiegelte Fläche nicht erhöht: Die Überschreitung der GRZ ist weiterhin nur bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 (GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Festsetzungen zur verpflichtenden Versickerung sind daher nicht geplant, die freiwillige Herstellung wasserrückhaltender Dachbegrünungssysteme oder von Versickerungsflächen wird seitens der Stadt jedoch begrüßt.

Eine artenschutzfachliche Untersuchung wurde durchgeführt.

Sachverhalt T4/3:

Redaktioneller Hinweis: Aus unserer Sicht wurde am 31.1.2019 kein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, sondern lediglich die Änderung bestehender Bebauungspläne.

Auswertung:

Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Billigung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung aufgegriffen.

Nach dem Beschlusstext Nr. 1 zum Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ in der Fassung der 1. Änderung und Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ einzelnen oder gemeinsam zu ändern. Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war noch nicht abschließend geklärt, ob es sich um zwei einzelne Bebauungsplan-Änderungssatzungen handelt oder aber wie bereits mit dem Vorentwurf dokumentiert, ob lediglich eine B-Plansatzung aufgestellt wird, die beide Ursprungspläne gemeinsam ändert.

Beim Bebauungsplan Nr. 112 handelt es sich um einen Bebauungsplan, der alle zur Beurteilung von Bauvorhaben erforderlichen planungsrechtlichen Vorschriften enthalten soll („qualifiziert“ i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB) und die Bebauungspläne Nr. 61 und 84 überlagert und gemeinsam ändert. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen dieselben Vorschriften des Baugesetzbuches.

In der Beschlussvorlage zur Billigung der Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung wird klargestellt, dass die Änderung der B-Pläne Nr. 61 und Nr. 84 gemeinsam durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 112 erfolgt.

T5 E.DIS Netz GmbH

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 23.07.2019

Sachverhalt:

Bedenken/ Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:

- vorbehaltlich der Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes sind keine Bedenken
- ggf. ist für die Erweiterung des Versorgungsnetzes eine Trassenvorhaltung zu berücksichtigen
- je nach zusätzlichen Versorgungsbedarf ist das Ortsnetz zu erweitern

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung bzw. zukünftige konkrete bauliche Vorhaben sind mit vorhandenen und zukünftigen Anlagen der E.DIS Netz vereinbar.

T6 EWE Netz GmbH (Bezirksmeisterei Fürstenwalde)

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 23.07.2019

Sachverhalt:

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns, Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Auswertung:

Die EWE übersandte weder Bestandsunterlagen noch Auskünfte zu Planungen und teilte mit, dass keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen wären. Kenntnisnahme.

Im Nachgang wurde eine Leitungsabfrage durchgeführt. Diese ergab das Vorhandensein von Leitungen Dritter: Entlang der westlichen Baugebietsgrenzen beider Teilgebiete verläuft eine Stromleitung der E.DIS im öffentlichen Straßenland. Entlang der nordwestlichen Baugebietsgrenze des Teilgebiets SO 1 verläuft eine Trinkwasserleitung PE 110 im öffentlichen Straßenland. Beide Leitungsverläufe sind mit den beabsichtigten Festsetzungen des Plans vereinbar.

T7 Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen vom: 31.07.2019 und vom 18.03.2020

Sachverhalt T7/1:

Wir teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Nahversorgungszentrum Nord“ in Fürstenwalde, bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen, unsererseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der Zweckverband betreibt in Fürstenwalde im Bereich des B-Plangebietes ein öffentliches Trinkwasserver- sowie ein öffentliches Mischwasserentsorgungsnetz und stellt mit diesen die öffentliche Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung für die vorhandene Bebauung im Umfeld sowie des B-Plangebietes sicher.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Gebiet des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

Nordwestlich des B-Plangebietes befindet sich in der Trebuser Straße eine nutzungsfähige Trinkwasserversorgungsleitung GG DN 100. östlich des B-Plangebietes in der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich eine nutzungsfähige Trinkwasserversorgungsleitung GG DN 80. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend, den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken. Die Trinkwasserversorgung kann über den bereits vorhandenen Trinkwasseranschluss des REWE-Marktes erfolgen.

Sofern der Grundschatz zur Löschwasserversorgung ebenfalls aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden soll, nehmen wir auf eine entsprechend gesonderte Anfrage hin gern Stellung.

2. Schmutzwasserentsorgung

Westlich des B-Plangebietes befindet sich in der Trebuser Straße ein nutzungsfähiger Mischwasserkanal DN 225. Östlich des B-Plangebietes in der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich ein nutzungsfähiger Mischwasserkanal DN 300.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den bereits vorhandenen Schmutzwasseranschluss des REWE-Marktes erfolgen.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser von den Flächen der Flurstücke 4/8 und 422 (südlicher Bereich) wird zurzeit in das Mischwasserkanalnetz des Zweckverbandes abgeleitet. Die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Darüber hinaus lassen die vorhandenen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers ortsnah, gemäß der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 112, Teil B, zu.

4. Planungsabsichten des Zweckverbandes

In und um das B-Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt.

Auswertung:

Im Teilgebiet SO 1 des Sondergebietes wird bereits ein Teil der Niederschläge versickert. Es ist zu erwarten, dass dies im südlichen Teilgebiet SO 2 ebenfalls möglich ist. Da die Niederschlagsableitung in das bestehende Mischwassersystem aber im Bestand gesichert ist und keine Erhöhung des Versiegelungsgrades zugelassen wird, sind keine Festsetzungen zur verpflichtenden Niederschlagswasserversickerung geplant.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen; die Angaben werden in die Begründung aufgenommen.

Nach dem Hinweis des Zweckverbandes zur Löschwasserversorgung wurde eine Anfrage zur Löschwasserversorgung gestellt (Antwort des Zweckverbandes siehe unter T7/3).

Sachverhalt T7/2:

5. Hinweise

Die Planungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für die Verkaufsflächenerweiterung sind durch einen Fachplaner ausführen zu lassen und müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Empfohlen

wird, alle Planungen der Anlagen zur Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung betreffend mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der Zweckverband übernimmt im Zusammenhang mit der Verkaufsflächenerweiterung sowie der Anbindung an die vorhandenen Netze keine Kosten.

Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes einsehbar unter www.fuewasser.de Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.

Auswertung:

Die geplanten Festsetzungen sind mit vorhandenen und/oder zukünftigen Leitungen des ZWA vereinbar. Im Übrigen sind die Hinweise bei der konkreten Bauausführungsplanung zu beachten.

Sachverhalt T7/3:

Nach der Einzelprüfung der Hydranten teilen wir Ihnen mit, dass die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes in der Trebuser Straße und der Ernst-Thälmann-Straße in Fürstenwalde die Entnahme von Löschwasser (48 m³/h Grundschutz + 48 m³/h Objektschutz) für einen Zeitraum von 2 Stunden erlaubt.

Der Objektschutz ist die über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwassermenge für Objekte mit besonderem Brandrisiko.

Unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise können die vorhandenen Unterflurhydranten UFH 1 in der Trebuser Straße und der UFH 2 in der Ernst-Thälmann-Straße gleichzeitig zur Entnahme von 96 m³/h Löschwasser (Grund- und Objektschutz) für einen Zeitraum von 2 Stunden herangezogen werden.

Hinweise:

- Die Hydranten sind nach DVGW- Arbeitsblatt W 331 zunächst auf ihre Eignung zu prüfen.
- Diese Prüfung ist wiederkehrend im Abstand von längstens 5 Jahren durchzuführen.
- Die Ergebnisse der Prüfung sind schriftlich festzuhalten.
- Die Prüfung ist beim Wasserversorgungsunternehmen schriftlich zu beantragen.
- Die anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- Wird die Prüfung versäumt, oder werden die Fristen überschritten, verliert unsere Bestätigung zur Entnahme des Grundschatzes ihre Gültigkeit.
- Unsere Berechnungen oder Prüfungen beziehen sich auf die Entnahme direkt am Hydranten, daher können je nach Art der Entnahme und Standort etwaiger von der Feuerwehr im Brandfall genutzter Pumpen abweichende Druck- und Förderbedingungen bestehen.
- Bei Entnahme darf der Netzdruck von 1,5 bar (gemessen am Hydrant) nicht unterschritten werden.

Anlage: Kartendarstellung des Plangebietes mit Kennzeichnung der verfügbaren Unterflurhydranten

Auswertung:

Die Löschwasserversorgung von 48 m³/h ist für die im Bestand vorhandene Bebauung einschließlich geringfügiger Erweiterungen ausreichend.

Die geplanten Festsetzungen für den südlichen Teilbereich (SO 2) ermöglichen eine bis zu viergeschossige Bebauung, für die eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h erforderlich wird. Gemäß der Mitteilung des Zweckverbandes vom März 2020 kann die notwendige Löschwasserversorgung durch zwei Unterflurhydranten – einer davon in der Ernst-Thälmann-Straße gelegen, der andere in der Trebuser Straße gelegen – gewährleistet werden.

Für die Fortführung des B-Plan-Verfahrens ist die Realisierbarkeit der eröffneten Nutzungen damit hinreichend bestätigt.

Gemäß der Auskunft des Zweckverbandes ist es im Falle einer konkreten Neubebauung im südlichen Teilgebiet mit deutlich höherer Dichte als bisher erforderlich, die tatsächliche Entnahmemöglichkeit aus den zwei genannten Hydranten sicherzustellen und die im Schreiben genannten Bedingungen („Hinweise“) zu erfüllen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

T8 Deutsche Telekom Technik GmbH

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 09.09.2019

Sachverhalt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Auswertung:

Dem beigefügten Lageplan ist die Lage von Telekom-Leitungen mit Anschlussleitungen zum Verbrauchermarkt im nördlichen Teil sowie zu den leerstehenden Gebäuden im südlichen Teil des Sondergebietes zu entnehmen.

Die geplanten Festsetzungen sind mit den vorhandenen sowie ggf. neu geplanten oder verlegten Telekommunikationslinien zu vereinbaren. Die Hinweise beziehen sich im Übrigen auf den Vollzug.

T9 Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 24.07.2019

Sachverhalt:

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB an den beiden Bebauungsplänen Nr. 61 und Nr. 84 beteiligt wurde und gegenüber der Stadtplanung entsprechende Stellungnahmen abgegeben hat. Beide B-Pläne werden nunmehr durch den neuen B-Plan 112 vereinheitlicht, qualifiziert und geändert.

Ziel des neuen vorliegenden Entwurfes ist es, die beabsichtigten Nutzungen in Verbindung mit der baulichen Erweiterung zu ermöglichen und Sortimentsbeschränkungen behutsam zu flexibilisieren. Gleichzeitig sollen die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Einzelhandelsstandort des Nahversorgungszentrums Nord umgesetzt werden.

Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB wird die Sicherung des Versorgungsstandortes im Sinne einer baulichen Verdichtung und unternehmensangepassten Entwicklung der Verkaufsflächen positiv bewertet. Mit Reflektion des Zentrenkonzeptes und der Berücksichtigung des Pre-Checks des Gutachters haben wir keine Einwände. Die textlichen Festsetzungen nehmen wir zur Kenntnis.

Allgemeiner Hinweis:

Wir appellieren an alle Entscheidungsträger, vor dem Hintergrund der weiter zunehmenden Digitalisierung aller Lebensbereiche, mit der entsprechenden Sensibilität die Veränderungen im stationären Einzelhandel wahrzunehmen und positive Entwicklungen für die Belebung innerstädtischer Zentren (als traditionelle Orte des Handels) zu unterstützen und zu fördern.

Auswertung:

Positive Bewertung der Planung; es werden keine Einwände vorgetragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T10 Industrie und Handelskammer Ostbrandenburg (Frankfurt Oder)

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 16.08.2019

Sachverhalt:

Derzeit keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.

Auswertung:

Kenntnisnahme.

T11 Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg

Behörde

Stellungnahme vom: 29.07.2019

Sachverhalt:

Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.

T12 Landesamt für Bauen und Verkehr

Behörde

Stellungnahme vom: 15.08.2019

Sachverhalt T12/1:

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Auswertung:

Kenntnisnahme.

Sachverhalt T12/2:

Eisenbahn/Schienepersonennahverkehr

Die in unmittelbarer Nähe südlich verlaufende Bahnstrecke mit Zugbetrieb (Regional, Fern- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen.

Für die Errichtung von Wohngebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist der Immissionsschutz bei den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Auswertung:

Die Nähe der Bahnstrecke zum Plangebiet wird im Schallgutachten sowie ggf. durch die Festsetzung geeigneter Schutzvorkehrungen berücksichtigt.

T13 DB Immobilien (Region Ost- Liegenschaftsmanagement)

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom 17.09.2019

Sachverhalt:

Durch den o.g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen

Auswertung:

Die Nähe der Bahnstrecke zum Plangebiet wird im Schallgutachten sowie ggf. durch die Festsetzung geeigneter Schutzvorkehrungen berücksichtigt.

T14 Eisenbahn Bundesamt

Behörde

Keine Stellungnahme eingegangen

Sachverhalt:

Auswertung:

Prüfung entfällt.

T15 Deutscher Wetterdienst

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 06.08.2019

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Auswertung:

Kenntnisnahme.

T16 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege (Bereich Bodendenkmalpflege)

Behörde

Keine Stellungnahme eingegangen

Sachverhalt:

Auswertung:

Prüfung entfällt.

T17 Stadtverwaltung Fürstenwalde/ Spree (FG 1.37 Brandschutz)

Behörde

Stellungnahme vom: 06.08.2019

Sachverhalt:

[x] Keine Äußerung

Auswertung:

Kenntnisnahme.

T18 Busverkehr Oder-Spree GmbH

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 24.07.2019

Sachverhalt:

Keine Einwände oder Bedenken.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T19 DNS: NET Internet Service

sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 22.07.2019

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

T20 Stadtverwaltung Fürstenwalde/ Spree (FG 3.32 Öffentliche Ordnung und Gewerbe)

Behörde

Keine Stellungnahme eingegangen.

Sachverhalt:

Auswertung:

Prüfung entfällt.

N1 Amt Odervorland Sitz Briesen/Mark Bauamt

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 15.08.2019

Sachverhalt:

(X) Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

N2 Amt Scharmützelsee

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 16.07.2019

Sachverhalt:

(X) Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

N3 Amt Spreenhagen

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 16.08.2019

Sachverhalt:

(X) Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

N4 Gemeinde Grünheide (Mark) Bauamt

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 16.07.2019

Sachverhalt:

(X) Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.
