

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	11.08.2020	
Hauptausschuss	19.08.2020	
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2020	

Beratungsgegenstand

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße", hier: Änderung der Planungsziele (Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree mit geänderten Planungszielen (hier: Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche) für das Gebiet Flur 150 Flurstücke 435 und 436 tw., Flur 149 Flurstück 59 tw..

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger, die NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Berlin), hat mit Schreiben vom 29. März 2019 und erneut mit Schreiben vom 03. Februar 2020 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigte ursprünglich die Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.632 m². Die Stadtverordnetenversammlung hat diesbezüglich in ihrer Sitzung am 14. Mai 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (Drucksache 7/DS/156; http://binfo.fuerstenwalde-spree.de/si0057.php?__ksinr=1436, letzter Zugriff: 03. Juni 2020).

Änderung der Planungsziele

Im Zeitverlauf ließ der Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten für eine erhöhte Gesamtverkaufsfläche von 1.951 m² erstellen. Diese erneuerte Auswirkungsanalyse mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.951 m² liegt der Stadt nun vor (Anlage). Die aktualisierte Gesamtverkaufsfläche setzt sich aus 1.545 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, 193 m² Drogeriewaren und 193 m² sonstigen Sortimenten sowie 20 m² Verkaufsfläche für eine Bäckerei im Vorkassenbereich zusammen. Nach Auswertung der aktualisierten Planung wird bestätigt, dass das Vorhaben kongruent zu den Ausführungen der 1. Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 ist und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Die

1. Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie das Gutachten zur „Gesamtheitlichen Betrachtung für die Entwicklung von Nahversorgungsvorhaben in Fürstenwalde / Spree“ von 2019 unterstützen die Ansiedlung eines Nahversorgers im westlichen Wohnsiedlungsgebiet des Stadtteils Fürstenwalde Süd, um die fußläufige Erreichbarkeit der bislang nicht optimal versorgten Bevölkerung zu verbessern. Weiterhin entspricht das Vorhaben dem dritten Ansiedlungsleitsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wonach zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment auch an sonstigen, städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden darf.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt unverändert und umfasst eine ca. 1,5 ha große Teilfläche der Flurstücke 435 und 436 der Flur 150 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 149 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Der Geltungsbereich umfasst das ca. 1,24 ha große Vorhabengrundstück sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Lange Straße und der Straße „An der Kohlenbahn“. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Lange Straße und Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße „An der Kohlenbahn“ und Wohnbebauung begrenzt. Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da das Vorhaben bau- und planungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist und die geplante Verkaufsflächengröße das Maß der Großflächigkeit übersteigt.

Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

Der Vorhabenstandort ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert (32. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB - http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_8.html, letzter Zugriff: 27. Juli 2020). Die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14. Mai 2020 beschlossen worden (Drucksache 7/DS/157; http://binfo.fuerstenwalde-spree.de/si0057.php?__ksinr=1436, letzter Zugriff: 03. Juni 2020).

Verfahren zum vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vor dem der Stadtverordnetenversammlung vorzulegenden Satzungsbeschluss wird der Vorhabenträger mittels Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB (http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_12.html, letzter Zugriff: 27. Juli 2020) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (Erschließungsanlagen wie z.B. Geh- und Radwege, Bushaltestellen) verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB (<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, letzter Zugriff: 27. Juli 2020), d. h. einschließlich einer Umweltprüfung, aufgestellt werden.

Finanzen:

Mit Schreiben vom 03. Februar 2020 erklärte sich der Vorhabenträger schriftlich bereit, anfallende Kosten, insbesondere Planungs- und Erschließungskosten, vollständig zu übernehmen. Weiterhin wird der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss mittels eines Durchführungsvertrages verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen.

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten in der Fachgruppe Stadtplanung gebunden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ ist die Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes. Um die Ziele des integrierten Klimaschutzkonzeptes zu wahren, werden im weiteren Planungsverfahren die Maßnahmen E1 – Energie- und klimabewusste Bauleitplanung, insbesondere die Errichtung von Gründächern und Versickerung von Regenwasser auf dem Vorhabengrundstück, erörtert. Eine Unterstützung der Maßnahme M2 – Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs und M 5 – Förderung von Elektromobilität in der Stadt wird ebenfalls angestrebt.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage: Verträglichkeitsanalyse vom 20. Mai 2020