

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	06.10.2020	
Hauptausschuss	28.10.2020	
Stadtverordnetenversammlung	12.11.2020	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 112 "Nahversorgungszentrum Nord" hier: Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauGB keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 4a BauGB, Stellungnahmen eingegangen sind. Über den Sachverhalt aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, ersichtlich in der Anlage 1, wird entschieden. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird durch Beschluss zum Protokoll der Abwägung.
2. Der Bebauungsplan Nr. 112 "Nahversorgungszentrum Nord" für das Gebiet der Flurstücke 354 der Flur 83; 2 teilweise, 6 teilweise, 4/8, 422 und 477 der Flur 95; Gemarkung Fürstenwalde/Spree, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]), und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

### 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 18.08.2020) 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](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html) (Zugriff am 18.08.2020) 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](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html) (Zugriff am 18.08.2020) beteiligt. Von den 26 angeschriebenen TÖB und Nachbargemeinden haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen 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 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.

#### *Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB erfolgte vom 01.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

#### *Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch*

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.06.2020 gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, beteiligt. Von den 17 angeschriebenen TÖB und Nachbargemeinden haben 14 eine Stellungnahme abgegeben.

Sie führten zunächst zu einer Aktualisierung des Schallschutzgutachtens. Das Landesamt für Umwelt äußerte sich nachfolgend in einer ergänzenden Stellungnahme, dass keine weiteren Anmerkungen zum Belang Immissionsschutz bestehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aller Beteiligungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 1 aufgeführt. Gefolgt wurde den Hinweisen der AG Bauleitplanung des Landkreises Oder-Spree. Auf der Planzeichnung wurde die Vermaßung des Baufensters in der Nebenzeichnung 1 ergänzt und in der Legende wurde der Bezug zum Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) hergestellt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen führten auch zu einigen Ergänzungen in der Begründung. Folgende Anregungen der anerkannten Naturschutzverbände wurden nicht aufgegriffen: Es wurden keine grünordnerischen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 61 und Nr. 84 in diesen Bebauungsplan übernommen, da die Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 84 keine solchen Festsetzungen enthalten. Es wurde keine Festsetzung zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers getroffen, da die Ableitung des Niederschlagswassers im Bestand gesichert ist, die Versiegelung insgesamt nicht erhöht wird und die Bebaubarkeit des südlichen Teilgebiets nicht erschwert werden soll.

#### *Verträge mit dem Investor*

Zur Sicherung der Planungsziele ist der Abschluss von zwei Verträgen mit dem Investor notwendig. Durch einen städtebaulichen Vertrag wurden die Pflanzung von 6 Bäumen sowie die für den Artenschutz notwendigen Maßnahmen abgesichert.

Die Betriebszeiten für Einzelhandelsnutzungen haben wesentlichen Einfluss auf die Immissionsbelastung der im Plangebiet zulässigen und der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Da dazu

keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, soll in einem Notarvertrag eine Sicherung der Betriebszeiten über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt erfolgen. Dieser Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht.

Für den Bebauungsplan Nr. 112 „Nahversorgungszentrum Nord“ kann jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen.

### **Finanzen:**

Der Stadt Fürstenwalde/Spree sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 keine Kosten entstanden. Alle anfallenden Kosten wurden vom Investor getragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Arbeitskapazitäten in der FG Stadtplanung gebunden.

Der Bebauungsplan 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 erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Die in den rechtsverbindlichen 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, wird beibehalten.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Stand: 18.08.2020)

Anlage 2: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Stand: 18.08.2020)

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

Anlage 3: Begründung (Stand:18.08.2020)