

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.03.2021	
Hauptausschuss	24.03.2021	
Stadtverordnetenversammlung	15.04.2021	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Netto-Markt August-Bebel-Straße" hier:  
Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Erweiterung Netto-Markt August-Bebel-Straße“ für das Gebiet der Flurstücke 296 teilweise, 623 und 661 der Flur 142; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.
2. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

### Sachverhalt:

#### *Anlass der Planung*

Der Stadt Fürstenwalde/Spree liegt mit Schreiben vom 16.12.2020 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vor.

Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt eine Erweiterung ihres Marktes am Standort August-Bebel-Straße. Die Verkaufsfläche soll von aktuell 812 m<sup>2</sup> auf 1.022 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Hierfür soll das vorhandene Gebäude in Richtung Süden baulich erweitert werden. Damit einher geht die Reduzierung der Stellplätze von 55 auf zukünftig 38. Der Fußweg an der südlichen Grundstücksgrenze, der das Grundstück auch von der Neuen Straße erschließt, soll erhalten bleiben.

Aufgrund einer Gesamtgeschossfläche von 1.375 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ([https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_34.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html), Zugriff am 02.02.2021) errichtet werden kann. Es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

#### *Geltungsbereich der Planung*

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet befindet sich an der August-Bebel Straße in Fürstenwalde Süd. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 296 teilweise, 623 und 661 der Flur 142, Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Er ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

#### *Wesentlicher Planinhalt*

Im Plangebiet soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Es sollen die zulässige Verkaufsfläche und die Sortimente gemäß Fürstenwalder Liste definiert werden.

#### *Planverfahren*

Der Bebauungsplan Nr. 120 soll, vorbehaltlich einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) (<https://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/>, Zugriff am 02.02.2021), als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ([https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_13a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_13a.html), Zugriff am 02.02.2021) im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ([https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html), Zugriff am 02.02.2021) aufgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ([https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/), Zugriff am 02.02.2021), und es soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20000 Quadratmetern festgesetzt werden.

#### *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und ein kleiner Teil als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,3) dargestellt. Aufgrund der Generalisierungsklausel erhalten Flächen unter 1 ha Größe keine gesonderte Darstellung. Da das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,38 ha deutlich unter diesem Grenzwert liegt, sind weder eine Änderung noch eine Berichtigung des FNP notwendig.

#### *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree 2017 (EHZK) befindet sich das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Süd“. Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen Ankerbetrieb, dessen Erweiterung wesentlich zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion beiträgt. Allerdings dürfen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgehen. In einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 08.12.2020 wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung im und außerhalb des Einzugsgebietes des Marktes zu erwarten sind und zugleich die Vereinbarkeit der Markterweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) bestätigt.

#### **Finanzen:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fürstenwalde/Spree keine Kosten. Die Planung wird durch den Investor finanziert.

Es werden Arbeitskapazitäten im Amt 21 – Stadtplanung gebunden.

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

Die Erweiterung des Marktes soll auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Es werden deshalb keine negativen Auswirkungen erwartet.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Dezernatsleiter 2 – Stadtentwicklung

---

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers