

Stadt Fürstenwalde/Spree
Der Bürgermeister
Dezernat 2 – Stadtentwicklung
Amt 21 – Stadtplanung
Am Markt 4
15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Fürstenwalde		
Bürgermeister		
29. Dez. 2020		
Kürzel	Datum	Weitergabe
cf	29.12.	21
Kürzel	Datum	Weitergabe
al	30.12.	W:

Tim Schellenberger
Telefon: (0 94 71) 3 20-571
Telefax: (0 94 71) 3 20-6 571
E-Mail: tim.schellenberger@netto-online.de

Datum: 16. Dezember 2020

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount, August-Bebel-Straße 115A, 15517 Fürstenwalde/Spree

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rudolph,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt den Lebensmittelmarkt am Standort August-Bebel-Straße 115A, 15517 Fürstenwalde/Spree (Flurstücke 623 und 661, Flur 143, Gemarkung Fürstenwalde/Spree) auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.022 qm zu erweitern. Die heutige Verkaufsfläche beträgt 812 qm. Hierfür soll das vorhandene Gebäude in Richtung August-Bebel-Straße baulich erweitert werden, ein Abriss und Neubau des Marktes ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Erweiterung werden die heute 55 Stellplätze auf zukünftig 38 reduziert. Der Fußweg entlang der südlichen Grundstücksgrenze, der den Lebensmittelmarkt auch von der Neuen Straße erschließt, soll erhalten bleiben. Der derzeitige Planungsstand ist Anlage 1 zu entnehmen.

Da die Verkaufsfläche mehr als 800 qm beträgt, handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Aufgrund einer Geschossfläche von 1.375 qm wird die Regelvermutungsgrenze in § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 qm Geschossfläche überschritten. Aus genannten Gründen ist die Erweiterung des Lebensmittelmarktes gemäß § 34 BauGB nicht möglich. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ zur Schaffung des Planungsrechtes ist erforderlich. Grundlage hierfür ist ein mit Ihnen noch abzustimmender Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree weist den Bereich beidseitig der August-Bebel-Straße als gemischte Baufläche aus. Ob die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben ist oder, im Fall des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (s.u.), dieser im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird, ist mit Ihnen noch abzustimmen.

In Ihrem Schreiben vom 02.09.2020 haben Sie der Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Grundsatz zugestimmt, da es sich um einen Ankerbetrieb im zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Fürstenwalde Süd“ handelt und dies zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion beiträgt. Allerdings dürfen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ ausgehen.

Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Sitz: Maxhütte-Haidhof, Amtsgericht Amberg HRA 1747
Industriepark Postfach 1, 93142 Maxhütte-Haidhof
Telefon: 09471 320 0
Telefax: 09471 320-149
E-Mail: info@netto-online.de
Internet: www.netto-online.de
E-Post: kontakt@netto-online.de

Geschäftsteilung: Manfred Koll, Heiko Kordmann
Claus Leill, Marlin Schnellinger
Bankverbindung: HypoVereinsbank Regensburg
IBAN: DE37 7502 0073 0021 5892 80
BIC: HYVED33333
USt-Ident-Nr.: DE 133 822 409

Persönlich haftender Gesellschafter
EDEKA ZENTRALE AG & Co. KG
Sitz: Homburg, Amtsgericht Hamburg HRA 96305
vertreten durch: EDEKA Aktiengesellschaft
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRB 20348
Vorstand: Markus Moza (Vorsitzender), Claus Malneta,
Marlin Schövin
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Uwe Kohler

Mit angehängtem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 08.12.2020 (Anlage 2) wird bestätigt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Fürstenwalde Süd“ durch die Modernisierung des hier ansässigen Magnetbetriebes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus wird in dem Gutachten die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP-HR) bestätigt.

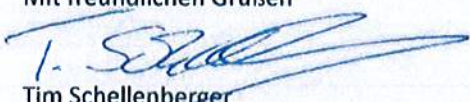
In Ihrem o.g. Schreiben stellen Sie in Aussicht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann, vorbehaltlich einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP, die bestätigt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird das von uns für die Verfahrensdurchführung beauftragte Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE), Berlin/Frankfurt (Oder) erarbeiten.

Wir bitten Sie, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorzubereiten und Ihren politischen Gremien für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich (Anlage 3) vorzulegen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt etwa 3.820 qm.

Eigentümerin des Grundstücks ist die 3. BEMA Grundstücksverwaltung GmbH. Da der Erwerb erst kürzlich erfolgt ist, liegt uns leider noch kein Grundbuchauszug vor. Die entsprechenden Nachweise sind angefordert und wir liefern diese nach, sobald sie uns vorliegen. Darüber hinaus ist eine Vollmacht des Eigentümers beigefügt, die bestätigt, dass im gemeinsamen Interesse gehandelt wird (Anlage 4). Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG ist bereit und in der Lage, das Vorhaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist umzusetzen. Darüber hinaus trägt die Netto Marken-Discount AG & Co. KG sämtliche Planungs- und Erschließungskosten. Sie wird sich im Rahmen eines mit Ihnen abzuschließenden Durchführungsvertrags zur Durchführung des Vorhabens und aller damit zusammenhängenden Pflichten und Kosten vertraglich binden.

Gerne sind wir dazu bereit, das Vorhaben in Ihren Gremien vorzustellen.

Mit freundlichen Grüßen


Tim Schellenberger
Leiter Bauabteilung

Anlagen:

1. Projektplanung mit Stand vom 13.08.2020
2. Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes August-Bebel-Straße 115A, Fürstenwalde/Spree vom 08.12.2020
3. Lageplan

Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Sitz: Maxhütte-Haidhof, Amtsgericht Amberg HRA 1747
Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof
Telefon: 09471 320-0
Telefax: 09471 320-149
E-Mail: info@netto-online.de
Internet: www.netto-online.de
E-Post: kontakt@netto-online.epost.de

Geschäftsleitung: Manfred Karl, Heiko Kordmann
Claus Leil, Martin Schnellinger
Bankverbindung: HypoVereinsbank Regensburg
IBAN: DE37 7502 0073 0021 5802 60
BIC: HYVEDEMM447
USt-Ident-Nr.: DE 133 822 409

Persönlich haftender Gesellschafter
EDEKA ZENTRALE AG & Co. KG
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRA 96305
vertreten durch: EDEKA Aktiengesellschaft
Sitz: Hamburg, Amtsgericht Hamburg HRB 80348
Vorstand: Markus Mosa (Vorsitzender), Claus Meineke,
Martin Scholvin
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Uwe Kohler



Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
Netto Marken-Discount AG & Co KG Arkenberger Damm 1, 13127 Berlin Abtlg. Expansion Berlin Tel. 030/474982861					
PLAN-NR	4934	MÄßSTAB	1:500	Datum/Bearbeiter	13.08.20/A1
(PLZ)	STADT		ORT	M_ieter	
August - Bebel - Str.			NA		
BEZEICHNUNG			Lageplan		
			Vermieter		