



Bebauungsplan Nr. 101

„Lebensmittelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“

der Stadt Fürstenwalde/Spree

frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.09.2016 sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.09.2016 bis einschließlich 21.10.2016

Prüfung der Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit

**zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss am 2016 und
zur Stadtverordnetenversammlung am 2016**

Plan und Praxis GbR Manteuffelstraße 111 10997 Berlin



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Behörden & sonstige Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum		im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
2	Bundesagentur für Arbeit		im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
3	E.DIS AG		Schreiben vom 28.09.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: Keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Celtique Energie GmbH		im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
5	Deutsche Bahn AG		im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
6	Deutsche Telekom Technik	TK-Leitungen	Schreiben vom 29.9.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: 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. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	TK-Linien befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche der Ehrenfried-Jopp-Straße sowie eine Hausanschlussleitung. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist keine planungsrechtliche Sicherung erforderlich, da im Rahmen von Konzessionsverträgen deren Sicherung gewährleistet ist. Kein Änderungserfordernis.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
			<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Baumpflanzungen werden nicht festgesetzt. Kein Änderungserfordernis.</p>
			<p>Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Baugrenze vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können.</p> <p>Wir bitten deshalb, die Baugrenze so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.</p>	<p>Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an städtebaulichen Zielen, wobei auf vorhandene Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen ist. Unabhängig hiervon sind Hausanschlussleitungen der Telecom kein Maßstab für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
			<p>Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.</p>	<p>Die Hinweise sind für den Vollzug der Planung beachtlich. Kein Änderungserfordernis.</p>
7	Deutscher Wetterdienst	Klima	<p>Schreiben vom 14.10.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprü-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; kein zu prüfender Sachverhalt.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			fung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.	
8	DNS:NET Internetservice GmbH		im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr		Schreiben vom 23.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Äußerung. Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	EWE Aktiengesellschaft	Leitungen	Schreiben vom 28.9.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Für den Abriss des alten Verbrauchermarktes ist eine Trennung des Gas-Hausanschlusses für die erforderliche Baufreiheit zu beauftragen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern. Weitere Hinweise zum Antrag auf Trennung des Erdgas-Hausanschlusses, der Kündigung des Netzanschlussverhältnisses sowie Beispiel eines Planübergabeprotokolls	wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise sind für den Vollzug der Planung beachtlich und wurden dem Bauherrn übermittelt. Hinweise für den Vollzug. ein Änderungserfordernis.
11	50Hertz Transmission GmbH		im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
12	GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH		im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: keine Stellungnahme.	Prüfung entfällt.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
13	GDMcom mbH		<p>im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	Prüfung entfällt.
14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Landesplanung	<p>Schreiben vom 26.10.2015 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>Auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Diese Mitteilung ist gleichzeitig landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p> <p>Planungsabsicht</p> <p>Der angezeigte Bebauungsplan sieht in einem Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,9 ha die Festsetzung von ca. 0,7 ha Sondergebiet Handel für einen Lebensmittelmarkt mit 1200 qm Verkaufsfläche und 0,2 ha Verkehrsfläche vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Fürstenwalde, nordöstlich der Innenstadt. Es wird derzeit von einem Lebensmittelmarkt mit 800 qm Verkaufsfläche genutzt, der vor Errichtung des nunmehr geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes abgerissen werden soll.</p> <p>Rechtliche Grundlagen</p> <p>Für die vorliegende Planung in der Stadt Fürstenwalde ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEB-B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. <p>Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung</p> <p>Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (großflächiger Einzelhandel, Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot)</p> <p>Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B (großflächiger Einzelhandel innerhalb zentraler Orte)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			<p>Grundsatz 4.8 Abs. 2 LEP B-B (städtische Kernbereiche) Grundsatz 4.8 Abs. 5 LE? B-B (Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel außerhalb städtischer Bereiche)</p> <p>Bewertung</p> <p>Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine zeichnerischen Festlegungen. Das Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte ist bei der hier vorgesehenen Verkaufsfläche nicht zu befürchten. Im weiteren Verfahren ist der Grundsatz 4.8 LEP B-B angemessen zu berücksichtigen. Unter den in Grundsatz 4.8 Abs. 5 genannten Voraussetzungen können großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Städtischer Kernbereiche (Innenstadt von Fürstenwalde) errichtet oder erweitert werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde bezeichnet das Plangebiet und dessen durch weitere Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnete Umgebung als Sonderstandort, der durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt ist. Das Konzept empfiehlt keine weitere Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente am Standort, sondern nur in den zentralen Versorgungsbereichen und in den Siedlungsbereichen zur Versorgung der Bevölkerung (wohngebietsbezogene Versorgung). Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sollte die Eignung des Standortes, der sich südlich der Wohngebiete im Nordosten der Stadt befindet als wohngebietsbezogener Versorgungsbereich geprüft werden. Weiterhin sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten.</p> <p>Hinweise</p> <p>Der am 19.7.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) befindet sich zzt. Im Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren. Bis zum 15.12.2016 besteht die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch Auswirkungsanalyse bestätigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
			<p>Möglichkeit, Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Planentwurf abzugeben. Dieser Entwurf kommt bei der konkreten Planungsabsicht jedoch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.</p> <p>Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass der LEP HR eine Regelung zu Einzelagglomerationen beinhaltet, die im LEP B-B nicht enthalten ist. Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 3.11 LEP HR soll der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die außerhalb städtischer integrierter Bereiche liegen und in Summe wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche auslösen können, durch Verkaufsflächenbegrenzung in der verbindlichen Bauleitplanung entgegengewirkt werden (Agglomerationsverbot).</p> <p>Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlage, die zur Beurteilung Ihrer Planungszeige geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	übernommen.
15	Handelsverband Land Berlin-Brandenburg e.V.	Handel	<p>Schreiben vom 21.09.2019 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bebauungsplan entsprechend den Absichten des Vorhabenträgers anzupassen. Der Vorhabenträger plant den Abriss des bestehenden Discounters und dessen Ersatz an gleicher Stelle durch Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 qm auf 1.200 qm. Aus der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung geht hervor, dass das Vorhaben als verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, der BauNVO und des LEP BB durch den Gutachter bewertet wird.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich weisen wir darauf hin, dass der HBB am Einzelhandelskonzept ebenfalls beteiligt worden ist und aus sowie in diesem Zusammenhang auf das Vorhaben bezogen keine Einwände hat. (Anlage)</p>	Wird zur Kenntnis genommen.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			<p>Da gegenwärtig die Aktualisierung der Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg 2016 aus 2010/2011 zum Abschluss gebracht wird, werden die Erfassungsergebnisse für die Stadt Fürstenwalde im Zusammenhang dieser und weiterer Bebauungsplanungen im Zuge der Umsetzung der Vorhaben dann in der kommunalen Statistik mit zu berücksichtigen sein.</p> <p>Die Ergebnisse der Aktualisierung der Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg 2016 werden Anfang 2017 öffentlich vorgestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	
16	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)		<p>im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	Prüfung entfällt.
17	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	Größe Verkaufsfläche	<p>Schreiben vom 14.10.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>Eine Erweiterung sollte auf Grund der "neuen Flächenkonzepte" um nicht mehr als 200 qm zugelassen werden. Lebensmittel wie auch Drogerie waren bereits im Jahr 2011 (Einzelhandelsflächenerhebung des Landes Brandenburg) flächenmäßig ausreichend verfügbar. Aktionswaren sind und bleiben innerstädtische Sortimenten, die dem kleinen Facheinzelhandel Probleme bereiten. Zwei mal 40 qm, wie geplant (sh. S 8 der Verträglichkeitsanalyse) ist mitunter die Größe eines Fachgeschäftes in der Innenstadt.</p> <p>Die wohnortnahe Versorgung erfolgte bisher mit 800 qm. Der vorgesehene Ausbau/Neubau geht nach unseren Erfahrungen immer mit einer Sortimentserweiterung einher.</p>	<p>Kein Änderungserfordernis.</p> <p>Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes von 800 qm Verkaufsfläche auf 1.200 qm Verkaufsfläche ist durch eine Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich und mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als vereinbar gesehen worden (vgl. Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Fürstenwalde/Spree, Ehrenfried-Jopp-Straße 60, Dortmund, 2016).</p>
18	Kreishandwerkerschaft Oder - Spree		<p>im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	Prüfung entfällt.
19	Landesamt für Bauen und Verkehr	Verkehr	<p>Schreiben vom 16.04.2015 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrs-</p>	



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			<p>oberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.</p> <p>Die vorliegende Planung beinhaltet die Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Verbrauchermarktes von 800 qm auf 1.200 qm durch Abriss und Neubau am selben Standort an der Ehrenfried-Jopp-Straße in der Stadt Fürstenwalde/Spree.</p> <p>Die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt. Ich gehe ebenfalls davon aus, dass durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (max. 50,0 m ü. NHN) luftrechtliche Belange ebenfalls nicht berührt werden.</p> <p>Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung kann bestätigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			Abschließend sei der Hinweis gestattet, dass die Anzahl der neuen Stellplätze unter Punkt 1, 2. Absatz (97 Stellplätze) und Punkt 3, 3. Absatz (96 Stellplätze) variiert.	Wurde in der Begründung angepasst.
20	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
21	Landesamt für Umwelt	Immissionsschutz	<p>Immissionsschutz:</p> <p>Schreiben vom 11.10.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes Nr. 101 „Lebensmittelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm. Dieser soll den bestehenden Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm ersetzen. Dafür soll gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden.</p> <p>An das Plangebiet im Kreuzungsbereich Ehrenfried-Jopp-Straße / Johann-Sebastian-Bach-Straße grenzen im Westen Wohnbebauungen, im Norden und Osten Wohnbebauungen sowie Gewerbebetriebe und im Süden im Anschluss an die Ehrenfried-Jopp-Straße Gewerbebetriebe. Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung / Warenumschlag / Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung, - insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen.</p> <p>Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinrei-</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde vom Akustik-Ingenieurbüro G. Maus: Schallprognose, Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen eines ALDI – Marktes vom 26.9.2016 erstellt.</p> <p>Die Ermittlung der vom Betrieb des geplanten ALDI-Marktes einschließlich der Stellplatzanlage zu erwartenden Geräuschimmissionen führt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgezeigten Betriebsbeschreibung des ALDI- Marktes werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten IO 1 bis IO 6 zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckspitzen werden an den untersuchten Immissionsorten ebenfalls unterschritten. • Ausgehend von einer Ortsbesichtigung am 06.09.2016 ist anzunehmen, dass im Untersuchungsraum sowohl während des Tageszeitraumes als auch innerhalb des Nacht-



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
			<p>chenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, sollten die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen bereits im Rahmen dieses Planverfahrens prognostiziert und bewertet werden. Eine schalltechnische Untersuchung wird lt. Kap. 3.5 der Begründung im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt. Ergebnisse liegen m.E. noch nicht vor. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann deshalb keine Bewertung der immissionsrelevanten Belange des Bebauungsplan-Entwurfes, Stand 07.09.2016, vorgenommen werden.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind in der Planbegründung die Methodik und die Herangehensweise der schalltechnischen Untersuchung sowie die Kriterien zur Bewertung der Untersuchungsergebnisse und der abgewogenen Schlussfolgerungen hinreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren. Die ggf. notwendigen emissionsmindernden Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festzusetzen.</p>	<p>zeitraums keine relevante Immissionsvorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen gemäß TA Lärm besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum müssen nicht berücksichtigt werden. <p>Da durch das geplante Vorhaben keine Immissionskonflikte erzeugt werden, sind im Bebauungsplan keine Vorkehrungen gegenüber schädlichen Umweltauswirkungen zu treffen.</p>
22	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Zentrenkonzept	<p>Schreiben vom 25.10.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Rückbau mit anschließender Neuerrichtung einer Einkaufsverkaufseinrichtung in größerem Ausmaß an diesem bereits deutlich vorbelasteten Standort unproblematisch.</p> <p>Der Standort befindet sich im Innenbereich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete und geschützter Naturlandschaften. Aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft sowie immissionsschutzrechtlicher Aspekte in Bereichen mit angrenzender Wohnnutzung ist zu prüfen, in welchem Umfang durch Gehölzpflanzungen das Plangebiet entlang der Straßen und Parkplatzflächen aufgewertet werden kann.</p> <p>Dennoch wird die Planung insbesondere aus landesentwicklungspolitischen Aspekten kritisch gesehen. Insbesondere die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und die Innenstädte sollen gestärkt werden. Das eigens für die Stadt Fürstenwalde erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 sieht u.a. lediglich max. 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Bereich des Immissionsschutzes wurde ein Gutachten erstellt, das die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der schutzwürdigen Nachbarschaft bestätigt. Vorhandene Bepflanzungen werden gesichert. Eine weitergehende Aufwertung ist aufgrund der Lage des Plangebietes und der nicht zu verändernden Stellplatzanlage nicht geboten.</p> <p>Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes von 800 qm Verkaufsfläche auf 1.200 qm Verkaufsfläche ist durch eine Auswirkungsanalyse als städtebaulich ver-</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
		Verkaufsfläche, Sortimente, Grünordnungsplan	<p>Hauptsortimente vor. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet jedoch eine Verkaufsfläche von 1.200 qm aus.</p> <p>Dem Schutz des Innenstadtzentrums sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Abweichungen in Richtung vergrößerter Verkaufsflächen bestanden auch schon bei dem Möbelmarkt (BP Nr. 699). Entwicklungen dieser Art stellen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2009 in Frage, wenn vorhandene Investoren/ Anbieter an diese Konzeption nicht gebunden sind, zumal die hier vorliegende Vergrößerung nicht unerheblich ist.</p> <p>Entweder macht es Sinn Verkaufsflächen hinsichtlich ihrer Größe und des Sortimentes zu beschränken, um die Innenstadt von Fürstenwalde zu schützen, oder wenn auch andere Größenordnungen verträglich sind, bedarf die vorliegende Konzeption einer Überarbeitung/ Anpassung.</p> <p>In jedem Fall fordern wir trotz der Lage im Innenbereich einen Grünordnungsplan, der zumindest eine grünordnerische Einpassung des Plangebietes beinhaltet.</p> <p>Wir erbitten eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>	<p>träglich und mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als vereinbar gesehen worden (vgl. Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Fürstenwalde/Spree, Ehrenfried-Jopp-Straße 60, Dortmund, 2016).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sowohl die Größe der Verkaufsfläche als auch das Sortiment wurden nach dem Verträglichkeitsgutachten beschränkt.</p> <p>Die Forderung nach einem Grünordnungsplans ist nach dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB rechtlich nicht einforderbar und fachlich nicht geboten. Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
23	Landkreis Oder-Spree - Der Landrat	Alleebäume Niederschlagswasserversickerung	<p>Schreiben vom 14.10.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung:</p> <p>SG Umweltamt: Keine Einwände, unter der Voraussetzung, dass die Alleebäume entlang der Ehrenfried-Jopp-Straße zum Erhalt festgesetzt werden.</p> <p>SG untere Wasserbehörde: Sonstige Festsetzungen und Teil B: Textliche Festsetzungen Nr. 5</p>	<p>Die vorhandenen Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze liegen innerhalb der Maßnahmenfläche zur Versickerung des Niederschlagswassers, die zu begrünen ist. Die textliche Festsetzung wird ergänzt um den Erhalt vorhandener Bäume.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Festsetzung nach § 9 (1) 14 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB – Flä-</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			<p>Die Bezeichnung: "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB" ist nicht korrekt. Gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Kapitel B14/1 Seite 1 und 2 kann die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan allein auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. Rechtssicher ist danach die Festsetzung als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Grünflächenfestsetzung mit der Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu überlagern.</p> <p>2. 3. Niederschlagsentwässerung</p> <p>Der Satz: „Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöht sich die gegenüber der bestehenden Nutzung genehmigte und ausgeübte Versiegelung durch Stellplatzanlagen sowie durch Hauptanlagen faktisch nicht." Faktisch fällt gemäß Anlage 3 der Begründung die Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen Stand größer aus. Die angeschlossene Fläche vergrößert sich somit und das Versickerungsbecken verkleinert sich. Ob dieses dann noch ausreichend dimensioniert ist, ist fraglich.</p> <p>Gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Kapitel B14/1 Seite 3 setzt die Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser voraus, dass ein für die Versickerung geeigneter Untergrund vorhanden ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollten die für die Bemessung der Versickerungsanlage maßgeblichen Faktoren: anzunehmende Häufigkeit und Dauer des Bemessungsregens, zu erwartende Regenflussmenge und hydraulische Eigenschaften des Untergrundes zusammengetragen und in die Berechnungen eingestellt werden, um eine korrekte Bemessung der jeweiligen Versickerungsanlage gewährleisten zu können.</p>	<p>che zur Versickerung von Niederschlagswasser – festgesetzt wird. Eine Festsetzung als private Grünfläche ist angesichts der niedrigen GRZ von 0,4 nicht geboten, zumal die Festsetzung als Maßnahmenfläche inhaltlich die gleiche Wirkung erzielt.</p> <p>Die Versickerungsfläche wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verkleinert. Da die Versickerungsfläche das bisher anfallende Niederschlagswasser ohne jedwede Störungen aufnehmen konnte und nach den Festsetzungen des B-Plans die Flächen für Stellplätze nur geringfügig vergrößert werden können, kann das hieraus resultierende zusätzliche Niederschlagswasser unproblematisch versickert werden.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss für das geplante Neubauvorhaben die Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen und die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Nutzung der vorhandenen Versickerungsflächen entsprechend angepasst werden. Auf wasserrechtliche Erlaubnispflicht wird in der Begründung hingewiesen.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
	<p>Amt für Kreisentwicklung</p>	<p>Verkaufsflächen Kontingentierung</p> <p>Katastervermerk</p>	<p>Auf die unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehende wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollte in der Begründung hingewiesen werden.</p> <p>Amt für Kreisentwicklung:</p> <p>Unter Punkt 1 „Art der baulichen Nutzung“ wurde festgesetzt:</p> <p>Das sonstige Sondergebiet der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Lebensmittelmärkten für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1200 qm</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf den im Urteil vom 03.04.2008 (4 CN 3/07 – jurisPRBVerwG 16/2008 Anm. 2, Gatz) aufgestellte Rechtssatz des BVerwG verwiesen, nach dem die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet grundsätzlich unzulässig ist und eine Ausnahme hiervon nur in Betracht kommt, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist.</p> <p>Laut Begründung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ein Lebensmittelmarkt vorgesehen. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung auf die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes zu beschränken.</p> <p>Der Katastervermerk ist entsprechend des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Inneren vom 03.September 1997 zu vervollständigen.</p>	<p>Dem Hinweise zur Festsetzung eines Lebensmittelmarktes kann nicht gefolgt werden, weil es sich hierbei um eine nach der Rechtsprechung unzulässige Kontingentierung. Kein Änderungserfordernis.</p> <p>Der Katastervermerk wird entsprechend des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Inneren vom 03.September 1997 vervollständigt.</p> <p>„Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
		Bodendenkmale	<p>Spree, Straßenverkehrsamt 15517 Fürstenwalde I Spree, Hegelstr. 23 A, Tel. 0336115992366), nach § 45 StVO Absatz 1 bis 3, eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Die Antragstellung hat ca. 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahme durch die bauausführende Firma zu erfolgen</p> <p>Bauordnungsamt / Sachgebiet Denkmalpflege:</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) aufmerksam gemacht.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 35-1475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter dem Punkt Hinweise wird in der Begründung und im B-Plan auf die Belange der Denkmalpflege hingewiesen.</p>
24	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt		<p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	Prüfung entfällt.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
25	Polizeidirektion Ost		im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
26	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	Regionalplanung	Schreiben vom 30.09.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: Die Stadt Fürstenwalde/Spree plant die Vergrößerung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel durch den Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes. Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet soll mit 1.200 qm festgesetzt werden. Rechtliche und fachliche Grundlage der regionalplanerischen Beurteilung bilden der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/ Spree von 2009. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/ Spree erfüllt der Standort Ehrenfried-Jopp-Straße eine Ergänzungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen. Er befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Das Konzept empfiehlt jedoch eine Bestandssicherung des Standortes mit einer Begrenzung für nahversorgungsrelevante Sortimente. Die Stadt Fürstenwalde/ Spree übernimmt laut Festlegungskarte 1 LEP B-B mittelzentrale Funktionen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Da das o. g. Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist die Errichtung auch außerhalb des Städtischen Kernbereichs zulässig (Grundsatz 4.8 LEP B-B). Die Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
27	Stadtverwaltung Fürstenwalde/Spree		im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: Aufnahme einer gestalterischen Festsetzung zu Werbeanlagen.	Der Anregung wurde durch die Aufnahme der neuen textlichen Festsetzung Nr.6 gefolgt.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen „keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung	Prüfung
			Aufnahme der vorhandenen Paketstelle als untergeordnete Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes.	Der Anregung wurde durch eine Erweiterung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes gefolgt.
28	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes		im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: keine Stellungnahme.	Prüfung entfällt.
29	Zentraldienst der Polizei		im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
30	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland	Wasserver- und -entsorgung	Schreiben vom 29.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Wir teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Lebensmittelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ in der Stadt Fürstenwalde, bei Beachtung der folgenden Hinweise und Forderungen, unsererseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen. In Bereich des Bebauungsplans Nr. 101, der Ehrenfried-Jopp-Straße, betreibt der Zweckverband ein zentrales Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz. Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgungsleitung in der Ehrenfried-Jopp-Straße besteht aus PE-Rohr da 125. Der Lebensmittelmarkt der ALDI GmbH & Co.KG ist bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Schmutzwasserentsorgung In der Ehrenfried-Jopp-Straße befindet sich ein nutzungsfähiger Schmutzwasserentsorgungskanal Steinzeug DN 150. Der Lebensmittelmarkt der ALDI GmbH & Co.KG ist bereits an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben</i> <i>„keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Prüfung
			<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zu versickern.</p> <p><u>Planungsabsichten</u></p> <p>Seitens des Zweckverbandes sind im Plangebiet keine weiteren trink- oder schmutzwasserseitigen Erschließungen vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Nachbargemeinden

Ifd. Nr.	Nachbargemeinden	Stellungnahmen <i>„keine Stellungnahme“ – es wurde keine Stellungnahme abgegeben „keine Äußerung“ – im Rahmen der Stellungnahme erfolgte keine Äußerung</i>	Ergebnisse der Prüfung
1	Gemeinde Grünheide (Mark)	Schreiben vom 21.10.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinde Berkenbrück (Amt Odervorland)	im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt
3	Amt Scharmützelsee	Schreiben vom 21.10.2016 im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Äußerung	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Amt Spreenhagen	im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.
5	Gemeinde Steinhöfel	im Rahmen der <u>frühzeitigen</u> Beteiligung: keine Stellungnahme	Prüfung entfällt.



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
1	Rechtsanwaltskanzlei	<p>Es werden formelle und materielle Einwendungen gegen den Plan erhoben.</p> <p>Das Vorhaben hat schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Fürstenwalde/Spree. Hier wird davon ausgegangen, dass ein wesentlicher Umsatzanteil des Discounters Aldi durch den Verkauf von zentrenrelevanten Artikeln erzielt wird. Hierzu übergebe ich aktuelle Werbeproschüren des Discounters. Auf lediglich 11 Seiten werden Lebensmittel beworben. Auf 24 Seiten werden zentrenrelevante Artikel beworben. Es ist also ein deutliches Übergewicht an zentrenrelevanten Artikeln zu erkennen. Erkennbar ist dadurch aber auch, welche Produkte zur Umsatzsteigerung maßgeblich abgesetzt werden sollen. Die Frage, welchen Anteil diese Artikel am Gesamtumsatz haben, wird in der Analyse von Stadt+Handel leider nicht geklärt. Hier wird davon ausgegangen, dass der Umsatzanteil zentrenrelevanter Anteile am Gesamtumsatz deutlich übersteigt und mithin eine Verträglichkeit gerade nicht gegeben ist. Vgl. hierzu auch das Interview Dieter Brandes, Handelsblatt vom 4.01.2013, seinerzeit war die Rede von einem Umsatzanteil von non-food-Produkten bei ALDI von 20 % mit dem erklärten Umsatzanteilziel von 30 %.</p> <p>Neben den wechselnden Sortimenten an zentrenrelevanten Gütern können bei Aldi heute auch Blumen und Reisen gekauft und Telefonverträge abgeschlossen werden.</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes von 800 qm Verkaufsfläche auf 1.200 qm Verkaufsfläche ist durch eine Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich und mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als vereinbar gesehen worden (vgl. Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Fürstenwalde/Spree, Ehrenfried-Jopp-Straße 60, Dortmund, 2016). Das Gutachten differenziert zwischen 1. zentren- und nahversorgungsrelevanten, 2. zentren- und nahversorgungsrelevanten und 3. nicht zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Sowohl die Größe der Verkaufsfläche als auch das Sortiment wurden nach dem Verträglichkeitsgutachten beschränkt. In dem Sondergebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente uneingeschränkt zulässig. zentren und nicht zentrenrelevante Sortimente werden auf jeweils maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt.</p> <p>Aus dem der Stellungnahme beigegeführten Werbeproschüre von Aldi ist kein Rückschluss auf die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zu ziehen.</p> <p>Der Artikel von Dieter Brandes verdeutlicht den Trend vom Discounter zum Vollsortimenter. Das Planungsrecht differenziert nicht zwischen Discountern und Vollsortimentern, sondern spricht von Lebensmittelmärkten. In-</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
			<p>sofern spielen diese Trends und die damit verbundenen Änderungen im Sortiment planungsrechtlich keine Rolle. Auch der Hinweise des Autors auf den Umsatzanteil zentrenrelevanter Sortimente sind planungsrechtlich unbeachtlich, weil das Planungsrecht lediglich den Flächenanteil von Sortimenten bestimmen darf.</p>
		<p>Der beabsichtigte Planinhalt schränkt i. Ü. meine Mandantschaft in ihren Eigentumsrechten unverhältnismäßig ein. Meine Mandantschaft sieht in der Erweiterung des Discounter Aldi in unmittelbarer Nachbarschaft eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen Grundstücke. Meine Mandantschaft strebt eine Änderung des aktuellen B-Plans an. Ziel ist es, die Grundstücke mit einem Lebensmittelmarkt EDEKA mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm zu bebauen. Meine Mandantschaft wird sich insoweit auch an Stadt+Handel mit der Bitte um Prüfung der Möglichkeiten eines solchen Vorhabens wenden. Der mögliche Realisierungszeitraum liegt bei 2 Jahren. Die Versorgung der Anwohner durch einen Lebensmittelmarkt ist qualitativ deutlich besser zu bewerten als durch einen Discounter.</p> <p>Das Vorhaben würde in Richtung Schienen eine abgrenzende und aufwertende Wirkung für den gesamten Bereich entfalten. Denkbar wäre für meine Mandantschaft, auf den eigenen Grundstücken auch Flächen für Aldi zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Bei einer Realisierung des Vorhabens meiner Mandantschaft kann die Vorhabenfläche für eine Wohnbebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Dies würde sich zweifelsohne vor Ort einfügen und der positiven Entwicklung des Standortes dienen.</p>	<p>Den Ausführungen kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht gefolgt werden. Bauleitplanung dient städtebaulichen Zielen. Belange des Wettbewerbs sind der Bauleitplanung nicht zugänglich. Insofern kann der Schutz des benachbarten Möbelmarktes ebenso nicht geltend gemacht werden wie seine Entwicklungsvorstellungen zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes. Zugleich sind aufgrund der unterschiedlichen Vorhaben – Möbelmarkt und Lebensmittelmarkt – keine städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen, die den Betrieb oder das Grundstück des Einwenders belasten könnten.</p> <p>Vielmehr möchte der Eigentümer der dem Erweiterungsvorhaben Aldi gegenüberliegenden gewerblichen Grundstücks selbst einen Lebensmittelmarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche für EDEKA errichten. Das geltende Baurecht und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehen diesem Vorhaben jedoch entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Prüfung zu Alternativstandorten B-Planaufstellung wurde geklärt, ob anstelle der Erweiterung des Aldi am bisherigen Standort auch ein Neubau auf dem gegenüberliegenden gewerblichen Grundstück möglich sei. Der betreffende Eigentümer hat gegenüber Aldi keine Verkaufsbereitschaft signalisiert, mit der Folge der Aufstellung des B-Plans für das bisherige Aldi-</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
			<p>Grundstück. Andere Alternativen standen nicht zur Wahl. In Zusammenhang mit der Alternativenprüfung würde auch die Nachnutzung des Aldi-Grundstücks zu Wohnzwecken geprüft. Die Verkehrslärm- und Baugebietsvorbelastung sind mit einer Wohnnutzung immissionschutzrecht nur schwer vereinbar.</p>
		<p>Mit Urteil vom 16. Juni 2014 erklärte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Landesentwicklungsplan (LEP B-B) für unwirksam (Az.: I O A 8.10). Der als Rechtsverordnung erlassene Plan verstößt bereits gegen das Zitiergebot des Art. 80 Satz 3 der Verfassung des Landes Brandenburg, wonach die Rechtsgrundlage für die Rechtsverordnung in dieser mit anzugeben ist, vgl. Pressemitteilung des OVG sowie Leitsätze des OVG Berlin-Brandenburg.</p> <p>Das Gericht hat die Revision zum Bundesverwaltungsgericht nicht zugelassen.</p> <p>Der für unwirksam erklärte Landesentwicklungsplan wurde bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Fürstenwalde berücksichtigt und bei der Abwägung zu Grunde gelegt, vergleiche Abwägungsvorschlag zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss. Die Unwirksamkeit des LEP B-B schlägt auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree durch, so dass davon auszugehen ist, dass das Konzept so keinen Bestand haben wird.</p> <p>Wegen des offenkundigen und schwerwiegenden Fehlers des Landesentwicklungsplanes (Verstoß gegen höherrangiges Recht, Verstoß gegen die Verfassung des Landes Brandenburg und hier das Zitiergebot des Art. 80 S. 3 LV Bbg) hat das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg Bestand. Das Bundesverwaltungsgericht hat entsprechend mit Beschluss vom 17.03.2015 die Beschwerde</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden, weil zwischenzeitlich eine neue Rechtslage eingetreten ist.</p> <p>Mit Beschluss vom 6. Mai 2016 hat der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg den Antrag von 28 Brandenburger Gemeinden auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen die Rechtsverordnung der Regierung des Landes Brandenburgs über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 abgelehnt. Es hat damit in dem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes den Vollzug dieses Plans nicht, wie von den Gemeinden begehrt, vorläufig ausgesetzt.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan ist ein landesweit geltender Raumordnungsplan, der zentrale Orte festlegt, die Funktionen für ihr Umland erfüllen, die Siedlungsentwicklung lenkt und über einen Freiraumverbund auch die Steuerung der Windenergienutzung in Regionalplänen beeinflusst. Das Oberverwaltungsgericht hatte die Verordnung über den Landesentwicklungsplan von 2009 im Juni 2014 wegen eines Zitierfehlers für unwirksam erklärt. Daraufhin hatte die Landesregierung den Landesentwicklungsplan in einem ergänzenden Verfahren zur Behebung dieses Fehlers mit Verordnung vom 27. Mai 2015 rückwir-</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen.</p> <p>Meine Mandantschaft geht davon aus, dass die Verkündung des LEP B-B am 02.06.2015 nicht zur Wirksamkeit des LEP B-B geführt hat. Die Verordnung der Landesregierung zum LEP B-B vom 27.05.2015 wird als unwirksam angesehen, weil aus Sicht der Klägerin der nichtige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nicht geheilt und rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden konnte.</p> <p>Der Städte- und Gemeindebund Brandenburg hatte an den Vorsitzenden des Ausschusses für Infrastruktur und Landesplanung des Landtages Brandenburg folgendes Schreiben gerichtet:</p> <p>Sehr geehrter Herr Vorsitzender,</p> <p>am 23. April 2015 wird sich der Ausschuss mit den Auswirkungen des nunmehr rechtskräftigen Urteils des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16. Juni 2014 zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg befassen. Die Rechtsverordnung der Regierung des Landes Brandenburg ist nichtig.</p> <p>Dem beigefügten Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. April 2015 an die Gemeinden des Landes Brandenburg haben wir entnommen, dass beabsichtigt ist, die Rechtsverordnung bis zur Sommerpause mit gleichem Inhalt rückwirkend wieder in Kraft zu setzen.</p> <p>Eine solche Ankündigung stellt in Aussicht, sich über tragende Gründe des Urteils hinwegzusetzen. So wird im Leitsatz 4 der Entscheidung formuliert:</p> <p>„Eine nicht angegebene Rechtsgrundlage kann nicht durch die Änderung oder Ergänzung der Eingangsformel nachgeholt werden. Die Rechtsverordnung muss vielmehr unter Beachtung des Zitiergebotes neu erlassen werden.“</p>	<p>kend erneut in Kraft gesetzt.</p> <p>Der Beschluss beruht im Wesentlichen auf der Erwägung, dass das Oberverwaltungsgericht von seiner Befugnis, den Vollzug einer Rechtsverordnung der demokratisch legitimierten Landesregierung vorläufig auszusetzen, wegen des damit verbundenen Eingriffes in die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers nur mit größter Zurückhaltung Gebrauch machen dürfe. Nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung sei die rückwirkende Inkraftsetzung des Landesentwicklungsplans im Wege des ergänzenden Verfahrens nicht offensichtlich fehlerhaft, jedenfalls soweit der Plan mit Wirkung ab dem 22. September 2011 (nach dem Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Landesplanungsgesetzes) in Kraft gesetzt worden sei. Eine Interessenabwägung ergebe zudem, dass die Interessen der Landesregierung am Erhalt der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans im Hinblick auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung und Ordnung des Landesgebietes deutlich gewichtiger seien als die gegenläufigen Interessen der Gemeinden. Der Beschluss ist unanfechtbar (Beschluss des 10. Senats vom 6. Mai 2016 – OVG 10 S 16.15 –).</p> <p>Da der Landesentwicklungsplan nicht unwirksam ist, sind alle hierauf beruhenden Aussagen, formeller und informeller Pläne nach wie vor gültig und Grundlage des hier aufzustellenden Bebauungsplans.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>In den Gründen (Juris Randnummer 133) wird dazu weiter ausgeführt,</p> <p>„Hat der Ordnungsgeber das Zitiergebot nicht beachtet, kann die Ergänzung der Eingangsformel um § 3 Abs. 2 Satz 1 BbgLPIG auch nicht nachgeholt werden. Ein Nachschieben von Ermächtigungsgrundlagen ist aus Gründen der von Art. 80 Satz 3 LV Bbg intendierten Rechtsklarheit unzulässig. Eine Verordnung, für die die Ermächtigungsgrundlagen nicht oder nicht vollständig angegeben wurden, muss vielmehr neu erlassen werden (vgl. BMJ, Handbuch der Rechtsförmlichkeit, 3. Aufl. 2008, Rn. 762), wobei dann hier für die Abwägung (§ 7 Abs. 2 ROG 2008, Art. 8 Abs. 4 i. V.m. Art. 7 Abs. 4 Satz 1 LPIV) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den (neuen) Raumordnungsplan maßgebend ist (§ 12 Abs. 3 Satz 1 ROG 2008).“</p> <p>Auch in der mündlichen Verhandlung hatte der Senat auf Bitte des Vertreters der Landesregierung erläutert, dass die Verletzung des Zitiergebotes nicht einfach durch nachträgliches Ergänzen und Neubekanntmachung der Rechtsverordnung geheilt werden könne. Vielmehr müsse das Verfahren unter Beachtung der neuen Rechtslage (u. a. mit Blick auf die Änderung des Raumordnungsgesetzes) neu durchgeführt werden.</p> <p>Ein Versuch, diese klaren Aussagen des Gerichts zu umgehen, kann nur dazu führen, dass der Start einer neuen Landesplanung weiter verzögert wird.</p> <p>Mit Schreiben vom 7. Januar 2015 hatten wir Ihnen ein Positionspapier zur künftigen Landesplanung übermittelt. Darin hatten wir eine Stärkung der Rolle des Landtages Brandenburg in den Verfahren der Landesplanung befürwortet. Nachdem das Urteil des Oberverwaltungsgerichts rechtskräftig ist, sollten jetzt unverzüglich Schritte zur</p>	



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>Anpassung des Verfahrensrechts eingeleitet werden.</p> <p>Für Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung."</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die Bedenken des Städte- und Gemeindebundes Brandenburg vom Verwaltungsgericht Cottbus wohl auch bestätigt. Im Urteil 4 K 374/13 vom 5. März 2015 erkannte dieses Gericht, dass der Raumordnungsplan nicht durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden kann. Die Unwirksamkeit der Verordnung der Regierung des Landes Brandenburg über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 habe zur Folge, dass aus diesem Plan keine Regionalpläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG entwickelt werden könnten. Ein Rückgriff auf frühere landesweite Raumordnungspläne sei zwar nicht von vornherein ausgeschlossen, da diese durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2009 nicht förmlich außer Kraft gesetzt wurden und deshalb grundsätzlich als Maßstab für das „Entwickeltsein“ des Regionalplanes in Betracht kommen könnten. Sachlich kann auf die alten Raumordnungspläne aber nicht zurückgegriffen werden, da diese durch den Landesentwicklungsplan 2009 abgelöst werden sollten (s. Ziffer 1 LEP B-B 2009) und heute nicht mehr den relevanten Stand der landesplanerischen Entwicklung wiedergeben; bereits im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg sei festgestellt worden, dass Veränderungen der Raumstruktur, insbesondere die Auswirkungen des demographischen Wandels. zu veränderten Schwerpunktsetzungen geführt haben, die sich u.a. in der Ablösung des Leitbildes der „dezentralen Konzentration“ durch den Grundsatz, systematisch Stärken zu stärken, ausdrückten.</p> <p>Die Folge der Unwirksamkeit des Landesentwicklungsplanes ist, dass das zur Begründung des hier relevanten Planes herangezogene Einzelhandels- und Zentrenkonzept und insbesondere die sog. Fürsten-</p>	



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>walder Liste aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht zur Begründung des beabsichtigten Bebauungsplans herangezogen werden kann.</p> <p>Schließlich macht sich meine Mandantschaft die Stellungnahme der Firma Wohnwelt Möbel Vertriebsgesellschaft mbH (Anlage) zu dem beabsichtigten Bebauungsplan zu eigen und erhebt diese zu eigenem Vortrag.</p>	
2	Wohnwelt Möbel	<p>Wir sind Mieter des Möbelmarktes Ehrenfried-Jopp-Straße 16, 15517 Fürstenwalde. Die Stadt Fürstenwalde schreibt unter Ihrem Aktenzeichen 2.30 3092-3681 dass der Bebauungsplan Nr. 22 rechtsgültig ist und auf Seite 4 Absatz 3 a): „Die Festsetzung der zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgte zulässigerweise.“</p> <p>Auf Seite 8 schreiben Sie unter:</p> <p>„aa) Räumlich ausgeglichene Versorgungsstrukturen</p> <p>Das heißt: verbrauchernahe, gut erreichbare Einzelhandelseinrichtungen in allen Stadtteilen; insbesondere möglichst wohnungsnah Grundversorgung gerade für Verbraucher die nicht oder nicht ständig über ein Auto zum Einkaufen verfügen.</p> <p>bb) Attraktive und lebendige Innenstädte und Ortszentren</p> <p>Das heißt: Erhaltung und Ausbau der Nutzungsvielfalt, mehr Kommunikation, Erlebnis usw.; Identitätswahrung durch gewachsene Innenstädte sowie Orts- und Stadtteilzentren.</p> <p>cc) Faire Chancen für den Einzelhandel in den Zentren</p> <p>Das heißt: Keine Wettbewerbsverzerrung durch Außenstandorte, die betriebswirtschaftlich kostengünstiger, gesamtwirtschaftlich aber teurer sind; durch Verzicht auf die Festsetzung solcher Außenstand-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hier aufgeführten Ziele der Planung und das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gelten weiterhin.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		orte auch Sicherung und Förderung des klein- und mittelbetrieblich strukturierten Einzelhandels in den Zentren und damit gleichzeitig auch Sicherung der Arbeits- und Ausbildungsplätze in diesem Einzelhandelssektor.	
		dd} Vermeidung unnötigen PKW-Einkaufsverkehr Das heißt: Reduzierung der einkaufsbedingten Pkw-Fahrten durch verbrauchernahe Standorte; Auslastung der zentrenbezogenen ÖPNV-Infrastruktur und Erhöhung des Anteils stadtverträglicher Verkehrsmittel für das Einkaufen. Anlage 1 Kopie Seite 4 und 8	Wird zur Kenntnis genommen. Die hier aufgeführten Ziele der Planung und das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gelten weiterhin.
		Hier argumentieren Sie, weshalb großflächige Versorgungszentren nicht außerhalb des Stadtkerns in Fürstenwalde-Nord entstehen können und dürfen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 101 setzen Sie das, was Sie in diesem Brief geschrieben haben, selbst außer Kraft.	Der Argumentation kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht gefolgt werden. Das Einzelhandelskonzept und die daraus entwickelten Bebauungspläne dienen der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs, der Sicherung von Nahversorgungsstandorten sowie der bestandorientierten Sicherung fehlallokalisierter Nutzungen im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes. Auf der Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree von 2009 wurde für den gesamten Norden der Stadt ein einfacher Bebauungsplan (EBP Nr. 1 „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“) zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt für das Flurstück 458 der Flur 95 (Aldi) mit der zum Zeitpunkt der Aufstellung des EBP Nr. 1 bereits bestehenden Bebauung maximal 800 m ² Verkaufsfläche fest. Ziel ist die Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes. Durch den B-Plan 101 soll auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse von Stadt und Handel die Verkaufsfläche auf 1.200 qm erweitert wer-



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
			den, um den Nahversorgungsstandort auch langfristig zu sichern und auf veränderte Marktbedingungen zu reagieren.
		<p>In dem Einzelhandelsgutachten „Entwicklungsperspektiven für das NVZ Nord in Fürstenwalde/Spree unter Berücksichtigung einer geplanten Verlagerung des REWE Lebensmittelmarktes und weiterer einzelhandelsbezogener Planungen / Nutzungsoptionen" wird auf der Seite 27, darauf hingewiesen, dass die Nachnutzung der Bestandsimmobilie REWE/Schlecker durch einen Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche zuzüglich zu der geplanten Erweiterung/Verlagerung des REWE-Marktes mit rd. 1550 qm Verkaufsfläche, zzgl. Backshop ist aufgrund der dargestellten Umsatzverteilung grenzwertig zu sehen ist.</p> <p>Der neue REWE-Markt ist entstanden und 2014 eröffnet worden. Die alte Bestandsimmobilie REWE/Schlecker hat immer noch einen Bestandsschutz, der zwischen sieben und acht Jahren Gültigkeit hat, d.h., hier könnte immer noch bis zum Jahre 2022 auf insgesamt fast 1200 qm ein Lebensmittel mit innenstadtrelevanten Artikeln einziehen.</p> <p>Anlage 2 Kopie Seite 1 und 27</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im September 2009 als städtebaulicher Rahmenplan beschlossen. Das Plangebiet stellt darin den Hauptteil des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord dar. Im EHZK wurde für das Nahversorgungszentrum eine Erweiterungsfläche ausgewiesen, auf der jedoch kurze Zeit später der Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes erfolgte. Deshalb wurde für das EHZK eine 1. Änderung durchgeführt und diese im März 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Als neue Erweiterungsfläche für das Nahversorgungszentrum ist darin eine nördlich an das Nahversorgungszentrum angrenzende Fläche vorgesehen, die bis an die Ernst-Grube-Straße reicht.</p> <p>Für diese Erweiterungsfläche lag ein Antrag des Eigentümers vor, der darauf einen Supermarkt mit 1.550 m² Verkaufsfläche und integriertem Backshop (50 m²) errichten möchte. Seinen bisherigen Supermarkt in einem Mietobjekt am benachbarten Standort zwischen Trebuser Straße und Ernst-Thälmann-Straße hat er aufgegeben; gleichwohl hat die vorhandene Verkaufsfläche von insgesamt 1.330 m² Bestandsschutz.</p> <p>Durch den Eigentümer der Erweiterungsfläche wurde ein Gutachten bei Stadt und Handel beauftragt. Darin wurden sowohl die Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung allein als auch in Verbindung mit verschiedenen</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
			<p>Nachnutzungen für den bisherigen Standort untersucht. Im Ergebnis hat der Gutachter die geplante Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes grundsätzlich als verträglich und funktionsgerecht bewertet. Auch in Verbindung mit der Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Vollsortimenter oder Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche gab es eine Empfehlung des Gutachters. Als nicht verträglich haben sich hingegen die Nachnutzung durch einen Drogeriemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche oder die vollständige Nachnutzung der bestandsgeschützten Verkaufsfläche durch zentrenrelevante Sortimente erwiesen.</p> <p>Für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines solchen großflächigen Einzelhandelsbetriebes, die eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nord“ darstellt, wurde der Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ aufgestellt, der dieses Ziel rechtsverbindlich umsetzt.</p> <p>Die hier beschriebene Planung und deren Umsetzung dienen der Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord. Hiervon ist der Nahversorgungsstandort des heutigen Aldi deutlich zu unterscheiden. Folglich geht das für den Nahversorgungsstandort erstellte Verträglichkeitsgutachten von der Versorgungsfunktion für den Nahbereich aus, der sich im Wesentlichen auf die Wohngebiete nördlich des heutigen Standortes bezieht, während das Nahversorgungszentrum Nord einen wesentlich größeren Versorgungsbereich erfasst.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>Kommen wir jetzt zu dem Bebauungsplan Nr. 101, tauchen diese Leerstände des alten REWE-Marktes gar nicht mehr auf, obwohl das Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel kommt. Dieses scheint vergessen worden zu sein bzw. ist das als gewollte Tatsache verschwiegen worden. In dem Gutachten zu dem Bebauungsplan Nr.101 von Stadt+ Handel (im Auftrag der BGB Grundstücksgesellschaft Herthen) steht auf Seite 1 (siehe Anlage 3): „vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 800 qm Verkaufsfläche auf 1.000 oder 1.200 qm, wobei 1.200 qm Verkaufsfläche von Aldi geplant und eingereicht werden. Diese Erhöhung um 50 % passt nicht in Ihre Einordnung in das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadtfürstenwalde/Spree. Auf Seite 14 des Gutachtens wird auf den neuen REWE Markt gar nicht eingegangen. Es steht dort "systemgleiche Wettbewerber' liegen nördlich des Vorhabenstandortes Netto, Norma.</p> <p>Auf Seite 15 wird in dem Gutachten darauf hingewiesen und hier wird von 1.200 qm Verkaufsfläche geredet. Das Gutachten sagt aus: Das Planvorhaben Aldi (rd. 1.200 qm Verkaufsfläche) weist eine Verkaufsflächengröße aus, die im Vergleich mit den derzeit bestehenden Lebensmitteldiscountern im Untersuchungsraum als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Auf Seite 18 wird wieder auf die nächstgelegenen Mitbewerber des Planvorhabens hingewiesen. Hier fehlt wieder der neue REWE-Standort</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Einwander zitiert das Gutachten falsch. Es muss heißen: „Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist in der bestehenden Wettbewerbsstruktur bereits etabliert. Die anvisierte Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als überdurchschnittlich einzuordnen“. Der Untersuchungsraum ist hier nicht der Vergleichsmaßstab, sondern die aktuelle Marktkonzeption. Folglich ist die Aussage des Einwander, die Erhöhung der Verkaufsfläche passe nicht in die Einordnung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes, nicht richtig. Auch der Hinweis auf die fehlende Berücksichtigung des REWE-Standortes wird unter Gesichtspunkten des Wettbewerbes gesehen, was der Bauleitplanung nicht zusteht. Vielmehr wird die Verträglichkeit des Neubauvorhabens Aldi unter rein städtebaulichen Aspekten bewertet. Der bisherige REWE-Standort am Nahversorgungszentrum Nord und dessen Nachnutzung wurde im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 61 gutachterlich untersucht. Für die Nachnutzung der Fläche wurden konkrete Aussagen getroffen, die mit dem hier aufzustellenden B-Plan Nr. 101 vereinbar sind.</p>
		<p>Auf Seite 26 des Gutachtens steht: „ An dieser Stelle ist anzumerken, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt bereits sieben Jahre alt ist. Hier wird darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer Überarbeitung bedarf, da sich nach Aufstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ohne Genehmigung bereits verschiedene Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Artikeln angesiedelt haben und zwar handelt es sich hier um die Keramik-Scheune Fürstenwalde, Nikolaus-Kopernikus-Straße 11,</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Planungen sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald (zeitlich) und soweit (inhaltlich) dies städtebaulich erforderlich ist. Da das planerische Leitbild des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree unverändert richtig ist und das Konzept durch verschiedene Verträglichkeitsuntersuchungen fortentwickelt wurde, besteht aktuell kein Überarbei-</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>15517 Fürstenwalde mit einer Verkaufsfläche von fast 600 m², der alte Aldi-Markt, Juri-Gagarin-Straße, 15517 Fürstenwalde - heute Kick und Tedi, hier werden rd. 600 qm vollständig und ohne Genehmigung innenstadtrelevante Artikel verkauft,</p> <p>des Weiteren hat der REPO-Markt 1 Karl-Liebknecht-Straße, 15517 Fürstenwalde, sein Sortiment umgestellt und verkauft heute, auch ohne Genehmigung, innenstadtrelevante Artikel, u.a. Lebensmittel, Bekleidung, Angelgeräte und diverse Haushaltsgeräte.</p> <p>Da diese drei Standorte bei der Erstellung des Einzelhandels-Gutachten und Zentrenkonzeptes 2009 noch nicht vorhanden waren, ist eine Erweiterung des Aldi-Marktes von 800 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche nicht zu genehmigen.</p> <p>Anlage 3 Kopie Seite 14, 15, 18 und 26</p>	<p>tungsbedarf.</p> <p>Die Hinweise auf 3 Einzelhandelsvorhaben mit angeblich nicht einzelhandelskonformen Sortimenten sind nicht nachvollziehbar und gehen von Annahmen aus. Im Rahmen der Variationsbreite ihrer früheren Baugenehmigung zulässige Sortimentsmodifikationen, sofern diese sich im Rahmen der genehmigten Variationsbereiche halten, sind planungsrechtlich zulässig.</p>
		<p>Es ist anzumerken, dass laut Handelsblatt vom 04.01.2013, Herr Dieter Brandes, folgendes ausführte: Aldi führt mehr Markenartikel in das Sortiment ein. Auf der gleichen Seite steht: Aldi ergänzt um Markenartikel, Supermärkte haben ihre Eigenartikel ausgeweitet und folgen den Preisen von Aldi und Lidl. Aldi jedoch tendiert zu einem neuen Format, das es bisher noch nicht gab. Aufgrund des steigenden Non Food-Anteils-Artikeln die nicht zum Kernsortiment Lebensmittel gehören - wird Aldi zunehmend zu einer Art Warenhaus. Der Umsatzanteil beträgt 20 % und bei einer Vergrößerung des Marktes fast 30 %, d.h., alles das, was Sie mit Ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept begrenzen wollen, wird hier über den Haufen geworfen. Laut Gutachten beträgt der qm-Umsatz 6000,00 €. Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm beträgt der Jahresumsatz 7.200.000,00 €; davon 30 % innenstadtrelevante Artikel. Dann reden wir hier über einen Umsatz, der der Innenstadt entzogen wird, von 2.160.000,00 €. Allein durch die Vergrößerung um 400 qm steigt</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Artikel von Dieter Brandes verdeutlicht den Trend vom Discounter zum Vollsortimenter. Das Planungsrecht differenziert nicht zwischen Discountern und Vollsortimentern sondern spricht von Lebensmittelmärkten. Insofern spielen diese Trends und die damit verbundenen Änderungen im Sortiment planungsrechtlich keine Rolle. Auch der Hinweise des Autors auf den Umsatzanteil zentrenrelevanter Sortimente sind planungsrechtlich unbeachtlich, weil das Planungsrecht lediglich den Flächenanteil von Sortimente bestimmen darf.</p>



frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, und der Öffentlichkeit - Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung

Ifd. Nr.	Bürger mit Datum der Stellungnahme	Stellungnahmen	Ergebnisse der Prüfung
		<p>der zentrenrelevante Umsatz um 720.000,00 € an. Dieses kann und darf nicht genehmigungsfähig sein.</p> <p>Dass diese Zahlen steigen, können Sie auch an den wöchentlichen Aldi-Prospekten erkennen. Hier sind bei einem 36-seitigen Prospekt 18 Seiten mit innenstadtrelevanten Artikeln bestückt, d.h., 50 % des Prospektes sind nicht dem Lebensmittelverkauf zuzuordnen.</p>	
		<p>Es ist daher zu überlegen, ob das Einzelhandels- und Zentrenkonzept überhaupt noch einen Wert hat und der Bebauungsplan Nr. 22 komplett aufzuheben ist, da Sie mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 101 sich selbst in einen Widerspruch bringen.</p> <p>Aus diesem Grunde bitten wir Sie, unsere Ausführungen zu überprüfen und den Bebauungsplan Nr. 101 als nicht genehmigungsfähig zu den Akten zu legen.</p> <p>Anlage 4 -Ausdruck Handelsblatt</p>	<p>Den Ausführungen kann aufgrund der vorherigen Ausführungen nicht gefolgt werden.</p>