

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	03.09.2019	
Hauptausschuss	04.09.2019	
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2019	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 109 "Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee"
hier:Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ beschlossen.

Der Standort umfasst gegenwärtig einen Möbelmarkt (Roller), einen Bau- und Gartenmarkt (toom), einen Verbrauchermarkt (Kaufland), einen Elektronikfachmarkt (Expert) und mehrere Einzelgeschäfte mit insgesamt rund 15.800 m² Verkaufsfläche. Der Eigentümer, zugleich Investor, möchte eine Neuordnung der Einzelhandelsbetriebe vornehmen, einhergehend mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen. Die Stadt beabsichtigt die Sicherung des Einzelhandelsstandortes mit seiner Sortimentszusammensetzung. Ziel ist, den Standort im Wettbewerb mit anderen Handelsstandorten und dem Internethandel zukunftsfähig zu gestalten.

Geltungsbereich der Planung

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Süd. Es wird begrenzt im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Möbelmarktes, im Norden durch die Alte Langewahler Chaussee, im Osten durch die Bahntrasse der Strecke Fürstenwalde – Beeskow und im Süden durch die Autobahn BAB 12. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 141, 275, 277, 279, 281, 287, 322 teilweise, 346, 347, 348, 349 der Flur 163; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Ziel der Planung

Im Bebauungsplan sollen vier Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Verbrauchermarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt mit Gartenfachabteilung und Möbelmarkt festgesetzt werden. Für jedes Sondergebiet werden die zulässigen Nutzungen, Verkaufsflächen und Sortimente definiert. Außerdem sollen eine Straßenverkehrsfläche, Flächen

mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Versickerung des Regenabwassers im Plan festgesetzt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bereich überwiegend als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dargestellt. Ein schmaler Streifen von ca. 0,5 ha am östlichen Rand ist als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Generalisierungsgröße von 1 ha wird keine Änderung des FNP notwendig. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Verkaufsflächenerweiterung

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung umfasst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses folgende drei Komponenten:

- 30 m² für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieerzeugnisse (nahversorgungsrelevant)
- 344 m² für Elektrogroßgeräte (weiße Ware – nicht zentrenrelevant) und 346 m² für Unterhaltungselektronik (braune Ware - zentrenrelevant)
- 1.000 m² für Bau- und Gartenmarktsortimente (davon 76 m² zentrenrelevant, 13 m² nahversorgungsrelevant, 911 m² nicht zentrenrelevant).

Die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) für die Stadt Fürstenwalde/Spree ist vom Büro Stadt + Handel gutachterlich bestätigt worden. Im Endergebnis haben sich die oben aufgeführten Erweiterungen als konform zu den Zielen des EHZK erwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html (Zugriff am 19.08.2019) erfolgte vom 27.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019. In diesem Zeitraum hat sich eine Bürgerin zu den Planungsabsichten geäußert. Ihrem vorgetragenen Anliegen, die vorhandene Bushaltestelle wegen der Zweckentfremdung durch Personengruppen an Abenden und am Wochenende zu verlagern, konnte aus formellen Gründen nicht entsprochen werden, da das Anliegen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html (Zugriff am 19.08.2019) beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung und durch weiterführende Überlegungen im Fachbereich Stadtentwicklung gab es Änderungen und Konkretisierungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB erfolgte vom 12.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019. 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 07.06.2019 gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, beteiligt. Die Stellungnahmen von drei Behörden machten eine Abstimmung erforderlich. So bemängelte das Landesamt für Umwelt Berechnungsgrundlagen für die schalltechnische Untersuchung. Nach einer Überarbeitung des Gutachtens wurde die Behörde mit Schreiben vom 19.07.2019 erneut um eine Stellungnahme gebeten. Außerdem musste Kapitel 5.1 der Begründung zu den landesplanerischen Grundlagen überarbeitet werden. Es war der Nachweis zu erbringen, dass die Planungsabsicht dem im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) neu definierten Ziel 2.13 „Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte“ entspricht. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde am 15.08.2019 erneut beteiligt. Der unteren Wasserbehörde des Landkreises wurden bei einem Vor-Ort-Termin am 08.08.2019 zusätzliche Unterlagen zu den Versickerungsanlagen übergeben. Von allen drei Behörden wurden positive ergänzende Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen aller Beteiligungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 1 aufgeführt. Sie führten zu einer Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 8 hinsichtlich des anzuwendenden DIN-Abschnitts und zu Ergänzungen in der Begründung. Geändert wurde auch die textliche Festsetzung Nr. 1, bei der ohne Veränderung der Gesamtverkaufsfläche der prozentuale Anteil der verschiedenen Randsortimente konkretisiert wurde.

Planungsalternative

Im vorliegenden Planverfahren werden der Stadtverordnetenversammlung keine alternativen Beschlussvorschläge unterbreitet. Bei einem Verzicht auf die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, dass sich Ankermieter infolge schwieriger Wettbewerbsbedingungen von diesem Standort zurückziehen. Das ist auch für den Elektronikfachmarkt zu befürchten. Es könnten Leerstand und Versorgungslücken entstehen. Ohne Bebauungsplan können außerdem die Sortimente der Einzelgeschäfte, da nicht in der Baugenehmigung verankert, ungesteuert verändert werden. Im Falle einer Nachnutzung des nicht großflächigen Elektronikfachmarkts durch zentrenrelevante Sortimente wäre dann die Stadt verantwortlich, eventuell schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in einem Gutachten nachzuweisen.

Der vorliegenden Beratungsdrucksache zum Bebauungsplan Nr. 109 "Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee" liegen alle eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren, der Bebauungsplanentwurf, der Begründungsentwurf, der Abwägungsentwurf sowie alle Gutachten zugrunde. Für den Bebauungsplan Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ kann jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen.

Hinweis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 wird der rechtswirksame Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 08 „Fachmärkte Alte Langewahler Chaussee“ überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 „Alte Langewahler Chaussee“ treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 BauGB https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_9.html (Zugriff am 19.08.2019) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Finanzen:

Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ keine Kosten. Der Investor hat sich mit Schreiben vom 08.06.2018 verpflichtet, alle anfallenden Kosten zu tragen. Er hat

in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Planungsbüro für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ausgewählt, zwei Verträglichkeitsgutachten durch Stadt + Handel sowie eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro KSZ erstellen lassen und ein Fachgutachten für die Versickerung des Niederschlagswassers beauftragt.

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten in der FG Stadtplanung gebunden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Der Bebauungsplan Nr. 109 steht im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 wird eine bereits hochgradig versiegelte Fläche erneut überplant und gesichert. Es werden zwei weitere Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen, von denen das Flurstück 349 bereits teilweise als Lager für Baustoffe dient. Davon soll jedoch nur eine kleine Teilfläche von ca. 700 m² baulich genutzt werden. Der überwiegende Teil dient der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Grundflächenzahl (GRZ). In diesem Bereich sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden. Es wurde ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Sicherung und geringfügigen Erweiterung einer vorhandenen Bebauung ist der Vorzug zu geben gegenüber einer Neubebauung mit einer deutlich höheren Flächeninanspruchnahme. Damit entspricht das Vorhaben folgenden Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes:

E 1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten

Maßnahmen: Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung
Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendentiell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

E 2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen: Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendentiell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

V 6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Ziel: Reduktion des Energieverbrauchs

Maßnahme: Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

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 betroffenen 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. 109 "Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee" für das Gebiet der Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 163, Flurstücke 141, 275, 277, 279, 281, 287, 322 teilweise, 346, 347, 348, 349, 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) als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wird gebilligt.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Stand: 20. August 2019)
3. Begründung (Stand: 20. August 2019)

Das Satzungsexemplar in Originalgröße mit Siegel und Unterschrift des ÖBVI liegt im Stadtentwicklungsausschuss, im Hauptausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung vor.