

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.09.2021	
Hauptausschuss	15.09.2021	
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2021	

### Beratungsgegenstand

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße" der Stadt Fürstenwalde/Spree, hier: Auslagebeschluss

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ (Stand: August 2021) zu. Sie beschließt, mit diesem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, durchzuführen.

### Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.05.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit Beschluss vom 03.09.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung die Planungsziele (Erhöhung Verkaufsfläche) angepasst.

### *Anlass der Planung und Planungsziele*

Der Vorhabenträger, die NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Berlin), hat mit Schreiben vom 29.03.2019 und erneut mit Schreiben vom 03.02.2020 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat daraufhin ein Gutachten zur ganzheitlichen Standortprüfung von Ansiedlungsvorhaben beauftragt. Die Ergebnisse hat der Gutachter am 10. März 2020 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt ([http://binfo.fuerstenwalde-spree.de/si0057.php?\\_\\_ksinr=1420](http://binfo.fuerstenwalde-spree.de/si0057.php?__ksinr=1420); letzter Zugriff: 06.04.2020). Anlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.951 m<sup>2</sup>. Die neu geplante Gesamtverkaufsfläche setzt sich aus 1.545 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, 193 m<sup>2</sup> Drogeriewaren und 193 m<sup>2</sup> sonstigen Sor-

timenten sowie 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine Bäckerei im Vorkassenbereich zusammen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da das Vorhaben bau- und planungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist und die geplante Verkaufsflächengröße das Maß der Großflächigkeit übersteigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB, d. h. einschließlich einer Umweltprüfung, aufgestellt.

### *Geltungsbereich*

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine ca. 1,5 ha große Teilfläche der Flurstücke 435 und 436 der Flur 150 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 149 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Der Geltungsbereich umfasst das ca. 1,24 ha große Vorhangsgrundstück sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Lange Straße und der Straße „An der Kohlenbahn“. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Lange Straße und Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße „An der Kohlenbahn“ und Wohnbebauung begrenzt. Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die zu überplanende Fläche wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

### *Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren*

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich Lange Straße/An der Kohlenbahn als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, wird dieser im Rahmen der 32. Änderung des FNP parallel geändert. Die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2020 beschlossen worden.

### *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021. In diesem Zeitraum gab es vier Äußerungen zu den ausgelegten Planungsunterlagen

### *Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 29.03.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurden 28 Behörden, TöB und Nachbargemeinden angeschrieben. Es sind 23 Stellungnahmen seitens der Behörden, TöB und Nachbargemeinden eingegangen.

Die insgesamt eingegangenen 27 Stellungnahmen, ersichtlich in Anlage 1, wurden ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung erfolgte eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ können jetzt die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen.

### **Finanzen:**

Der Vorhabenträger erklärte sich im Schreiben vom 03.02.2020 bereit, anfallende Kosten, insbesondere Planungs- und Erschließungskosten, vollständig zu übernehmen. Weiterhin wird der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss mittels eines Durchführungsvertrages verpflichtet, die Kosten zur Umsetzung und Erschließung zu tragen.

Die Stadt trägt lediglich die Kosten für den Grunderwerb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche zur Verbreiterung der Straße „An der Kohlenbahn“ (Verkehrswert Straße zum Zeitpunkt des Erwerbs).

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten im Amt 21-Stadtplanung gebunden.

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

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ ist die Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes. Um die Ziele des integrierten Klimaschutzkonzeptes zu wahren, werden im weiteren Planungsverfahren die Maßnahmen E1 – Energie- und klimabewusste Bauleitplanung, insbesondere die Errichtung von Gründächern und Versickerung von Regenwasser auf dem Vorhabengrundstück, erörtert. Eine Unterstützung der Maßnahme M2 – Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs und M 5 – Förderung von Elektromobilität in der Stadt wird ebenfalls angestrebt.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Dezernatsleiter Stadtentwicklung

---

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (Stand: 01.06.2021)
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ Planzeichnung (Stand: August 2021)
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: August 2021)
- Anlage 4: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: August 2021)
- Anlage 5: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: August 2021)
- Anlage 6: Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch: Lebensraumpotential für geschützte Arten auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße in Fürstenwalde/Spree, Landkreis Oder-Spree“ (Stand: Oktober 2020)

- Anlage 7: Naturbeobachtung Brunkow: Ergebnisbericht Brutvogelerfassung (Stand: 22.07.2021)
- Anlage 8: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Edeka-Marktes (B-Plan 67) in Fürstenwalde/Spree (Stand: 28.07.2021)
- Anlage 9: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Anlagenband Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Edeka-Marktes (B-Plan 67) in Fürstenwalde/Spree (Stand: 28.07.2021)
- Anlage 10: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Edeka-Marktes in Fürstenwalde/Spree (Stand: 18.05.2021)
- Anlage 11: Börner Baugrundbüro: Geotechnischer Bericht (Stand: 02.10.2020)
- Anlage 12: Stadt + Handel: Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Fürstenwalde, an der Lange Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Stand: 20.05.2020)
- Anlage 13: Stadt + Handel: Gesamtheitliche Betrachtung für die Entwicklung von Nahversorgungsvorhaben in Fürstenwalde/Spree (Stand: 18.02.2020)
- Anlage 14: Übersichtplan Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“