

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.09.2021	
Hauptausschuss	15.09.2021	
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2021	

Beratungsgegenstand

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 „Erweiterung Netto-Markt August-Bebel-Straße“ (Stand: 10.08.2021) 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:

Anlass der Planung und Planungsziele

Der Vorhabenträger, die Netto Marken-Discount AG & Co. KG, beabsichtigt eine Erweiterung ihres Marktes am Standort August-Bebel-Straße. Die Verkaufsfläche soll von aktuell 812 m² auf 1.022 m² vergrößert werden. Hierfür soll das vorhandene Gebäude in Richtung Süden baulich erweitert werden. Damit einher geht die Reduzierung der Stellplätze von 55 auf zukünftig 38. Der Fußweg an der südlichen Grundstücksgrenze, der das Grundstück auch von der Neuen Straße erschließt, soll erhalten bleiben.

Aufgrund einer Gesamtgeschossfläche von 1.375 m² handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) errichtet werden kann. Es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Plangebiet soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Es sollen die zulässige Verkaufsfläche und die Sortimente gemäß Fürstenwalder Liste definiert werden.

Geltungsbereich

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

Wesentlicher Planinhalt

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

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 120 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_13a.html, Zugriff am 05.08.2021) im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html, Zugriff am 05.08.2021) aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/, Zugriff am 05.08.2021) und es soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree 2017 (EHZK) befindet sich das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Süd“. Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen Ankerbetrieb, dessen Erweiterung wesentlich zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion beiträgt. Allerdings dürfen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgehen. In einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 08.12.2020 wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung im und außerhalb des Einzugsgebietes des Marktes zu erwarten sind und zugleich die Vereinbarkeit der Markterweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) bestätigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit wurde dennoch die Gelegenheit gegeben, vom 27.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021 sich zur Planung zu äußern. In diesem Zeitraum gab es keine Äußerung zu den ausgelegten Planungsunterlagen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Da in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Äußerungen eingegangen sind und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen wurde, liegen bislang keine Stellungnahmen vor.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 „Erweiterung Netto-Markt August-Bebel-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 16.12.2020 schriftlich bereit, anfallende Kosten, insbesondere Planungs- und Erschließungskosten, vollständig zu übernehmen.

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

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

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

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Dezernatsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan (Entwurf: 10.08.2021)
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf: 11.08.2021)
- Anlage 3 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Stadt Fürstenwalde/Spree, August-Bebel-Straße (Stand: 08.12.2020)
- Anlage 4 Naturbeobachtung Brunkow: Ergebnisbericht Gebäudebrüter (Stand: 26.06.2021)

Anlage 5

goritzka akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung (Stand: 01.06.2021)