

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	14.06.2022	
Hauptausschuss	22.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	30.06.2022	

### Beratungsgegenstand

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße", hier: Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB eine Stellungnahme abgegeben wurde. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der berührten 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ für das Gebiet der Flurstücke 435 und 436 teilweise der Flur 150 und des Flurstücks 59 teilweise der Flur 149, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung wird auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21], und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

### 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 und Ziel der Planung*

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 Sortimenten 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.

### *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 Vorhabengrundstück sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Lange Straße und der Straße „An der Kohlenbahn“. 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.

### *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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 wurde im Regelverfahren gemäß §§ 2 – 10 BauGB, d.h. einschließlich Umweltprüfung, aufgestellt.

### *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

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, wurde 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. Am 11.04.2022 zu der Folgesitzung vom 07.04.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung die 32. FNP-Änderung per Beschluss festgestellt. Mit Schreiben vom 10.05.2022 hat die Stadt den Antrag zur Erteilung der Genehmigung der 32. FNP-Änderung bei der höheren Verwaltungsbehörde, hier Landkreis Oder-Spree, gestellt. Der Landkreis Oder-Spree hat gemäß § 6 Abs. 4 BauGB binnen 3 Monaten über die Genehmigung zu entscheiden.

### *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*

In einer Verträglichkeitsanalyse des Gutachters Stadt + Handel vom 20.05.2020 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*

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.

#### *Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB erfolgte vom 27.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021. Während dieser Zeit wurde eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen aller Beteiligten auch aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 1 aufgeführt.

#### *Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.10.2021 gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, beteiligt. Von den 28 angeschriebenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben 21 eine Stellungnahme abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen aller Beteiligten und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Auf Grund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree wurden die Werte für die Kompensationsmaßnahmen für mittelgroße Bäume von 50 m<sup>2</sup>/Baum auf 30 m<sup>2</sup>/Baum und für großkronige Bäume von 80 m<sup>2</sup>/Baum auf 50 m<sup>2</sup>/Baum reduziert und der Kompensationsfaktor von 0,5 auf 0,25 für die Fläche der Fassadenbegrünung im Umweltbericht verringert. Die Gesamtbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsflächen wurde angepasst.

Weiterhin wurde der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree in Bezug auf den Artenschutz gefolgt. Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Vogelarten sind Glasflächen mithilfe von Markierungen sichtbar zu machen und Durchsichten, bspw. Flugtunnel, zu vermeiden. Zur Minimierung negativer Eingriffsfolgen für den Insektenschutz sind geeignete Leuchtmittel einzusetzen. Die geforderten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **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 (Anlage 6) 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, wurden im Planungsverfahren die Maßnahmen E1 – Energie- und klimabewusste Bauleitplanung, insbesondere die 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 wurde ebenfalls angestrebt und im Durchführungsvertrag städtebaulich abgesichert.

Im Auftrag  
Christfried Tschepe  
Dezernatsleiter Dezernat 2 - Stadtentwicklung

---

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Stand: 24.05.2022)
- Anlage 2: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 3: Begründung (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
- Anlage 5: Umweltbericht (Stand: Januar 2022)
- Anlage 6: Durchführungsvertrag