

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2020	
Hauptausschuss	29.04.2020	
Stadtverordnetenversammlung	14.05.2020	

Beratungsgegenstand

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree für das Gebiet Flur 150 Flurstücke 435 und 436 tw., Flur 149 Flurstück 59 tw..

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger, die NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Berlin), hat mit Schreiben vom 29. März 2019 und erneut mit Schreiben vom 03. Februar 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; letzter Zugriff: 06. April 2020). Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde daraufhin erneuert (Anlage 1). Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.632 m². Die neu errichtete Gesamtverkaufsfläche setzt sich aus 1.290 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, 161 m² Drogeriewaren und 161 m² sonstigen Sortimenten sowie 20 m² Verkaufsfläche für eine Bäckerei im Vorkassenbereich zusammen.

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. 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 ist im Übersichtsplan dargestellt (Anlage 2). 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 landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorhaben wurde durch den Vorhabenträger im Stadtentwicklungsausschuss am 06. August 2019 sowie am 10. März 2020 vorgestellt. In der Sitzung vom 10. März 2020 befürwortete der Ausschuss die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einstimmig (bei einer Enthaltung).

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. Die 1. Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie das Gutachten zur „Gesamtheitlichen Betrachtung für die Entwicklung von Nahversorgungsvorhaben in Fürstenwalde / Spree“ unterstützen die Ansiedlung eines Nahversorgers im westlichen Wohnsiedlungsgebiet des Stadtteils Fürstenwalde Süd, um die fußläufige Erreichbarkeit der bislang nicht optimal versorgten Bevölkerung zu verbessern. Weiterhin entspricht das Vorhaben dem dritten Ansiedlungsleitsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wonach zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment auch an sonstigen, städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden darf.

Der Vorhabenstandort ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden (32. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB - http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_8.html).

Vor dem Satzungsbeschluss wird der Vorhabenträger mittels Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB (http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_12.html) zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB (<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>), d. h. einschließlich einer Umweltprüfung, aufgestellt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html) wird das Verfahren zur Planaufstellung eingeleitet.

Finanzen:

Der Vorhabenträger erklärte sich im Schreiben vom 03. Februar 2020 schriftlich bereit, anfallende Kosten, insbesondere Planungs- und Erschließungskosten, vollständig zu übernehmen. Weiterhin wird der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss mittels eines Durchführungsvertrages verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen.

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten in der FG 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 Un-

terstützung der Maßnahme M2 – Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs und M 5 – Förderung von Elektromobilität in der Stadt wird ebenfalls angestrebt.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 03. März 2020

Anlage 2 - Übersichtsplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67
„Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“