

**Satzung über den Textbebauungsplan Nr. V
„Erweiterung Lebensmittelmarkt
Rudolf-Breitscheid-Straße“
der Stadt Fürstenwalde/Spree
gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 30 Abs. 1 und 3 BauGB**

Entwurf vom 3. März 2025

**zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Präambel:

Auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Fürstenwalde/Spree vom, der vorliegende Textbebauungsplan für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 13, Flurstück 147 der Flur 118 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree als Satzung erlassen.

Textliche Festsetzungen

1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 13, Flurstück 147 der Flur 118 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO). Das Sondergebiet Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränkemarkt mit maximal 480 m² Verkaufsfläche,
- Backshop / Schank- und Speisewirtschaften.

Im SO Nahversorgung sind als Randsortimente jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" und für sonstige Sortimente zulässig.

Zu der Satzung gehören folgende Anlagen:

Anlage 1: Fürstenwalder Liste (aus 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, Stadt+Handel 11/2017)

Anlage 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets

Anlage 3: Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans V „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“

Hinweis: Es handelt sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Der einfache Bebauungsplan Nr. V „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB regelt für das Plangebiet ausschließlich die zulässige Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Verfahrensvermerke:

1. AUSFERTIGUNG

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den einfachen Text-Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. V „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel)

Unterschrift des Bürgermeisters

2. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung über den Text-Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am in Kraft getreten

(Ort, Datum, Siegel)

Unterschrift des Bürgermeisters

3. KATASTERVERMERK

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da die Satzung über den Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer Planzeichnung bedarf es nicht.

Anlage 1: Fürstenwalder Liste (aus 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, Stadt+Handel 11/2017)

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008* | Bezeichnung nach WZ 2008* |
|--|----------------------------|--|
| Zentrenrelevante Sortimente | | |
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Bücher | 47.61 47.79.2 | Einzelhandel mit Büchern Antiquariate |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln) |
| Computer (PC-Hardware und - Software) | 47.41 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) |
| Glas/ Porzellan/ Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Hausrat/ Haushaltswaren | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt) |
| Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) | aus 47.53 aus 47.51 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.) |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien) |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln |

| | | |
|---|-------------|--|
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | <i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i> |
| Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | 47.62.2 | <i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i> |
| Schuhe, Lederwaren | 47.72 | <i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i> |
| Spielwaren | 47.65 | <i>Einzelhandel mit Spielwaren</i> |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) | aus 47.64.2 | <i>Einzelhandel mit Sportartikeln</i> |
| Telekommunikationsartikel | 47.42 | <i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i> |
| Uhren/ Schmuck | 47.77 | <i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i> |
| Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger) | 47.43 | <i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i> |
| | 47.63 | <i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i> |
| Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln | aus 47.78.9 | <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i> |
| | aus 47.64.2 | <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i> |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | 47.78.3 | <i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i> |
| | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i> |

Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente

| | | |
|--|-------------|---|
| (Schnitt-)Blumen | aus 47.76.1 | <i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)</i> |
| Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) | 47.75 | <i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i> |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | 47.2 | <i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i> |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 47.73 | <i>Apotheken</i> |
| Zeitungen/ Zeitschriften | 47.62.1 | <i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i> |

Nicht zentrenrelevante Sortimente **

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Fürstenwalde/Spree als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

| | | |
|---|-------------|---|
| Baumarktsortiment i. e. S. | aus 47.52 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) |
| | aus 47.53 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) |
| | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) |
| | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz) |
| Bettwaren | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren) |
| Elektrogroßgeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) |
| Erotikartikel | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln) |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) |
| | aus 47.52.1 | Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten) |
| Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) | 45.32 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör |
| | 45.40 | Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör) |
| Lampen/ Leuchten | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten) |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) | 47.59.1 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln |
| | 47.79.1 | Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen |
| Pflanzen/ Samen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen) |
| Teppiche (ohne Teppichböden) | 47.53 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | aus 47.76.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren |

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

**Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anlage 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets



Anlage 3: Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans V „Erweiterung Lebensmittelmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße“



BRANDENBURGVIEWER



E:435472.86, N:5801370.47



E:435142.66, N:5801212.57

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Topographie, Verwaltungsgrenzen, Flurstücke (ab 1:5.000), Fluren

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

0 20 40 60m

Maßstab 1 : 1 000

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Dieser Ausdruck wurde am 8. Jan. 2025
aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Abgrenzung Geltungsbereich (rot gestrichelt), Kartengrundlage: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB- entnommen 8.1.2025, Originalmaßstab 1:1.000