



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree



Kartengrundlage: WebAtlasDE BE/BB halbtou - Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB

Begründung zum Entwurf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 19. Januar 2026

Aufstellung:

Stadt Fürstenwalde/Spree
Am Markt 4
15517 Fürstenwalde/Spree
Dezernat 2 - Stadtentwicklung
Amt 21 - Stadtplanung
Tel.: 03361/ 557-0

stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

Vorhabenträger:

MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG,
vertreten durch die NORMA-
Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Möbel-Hübner Straße 1, 16356 Ahrensfelde

Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, Aufgang E, 10785 Berlin
Tel.: 030 / 300 24 600; buero@pgruppe.de

Martina Faller, Landschaftsplanerin
Bergmannstraße 69, 10961 Berlin
Tel. 030 / 32595915, Mobil: 0172/1711148
landschaftsplanung@martina-faller.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	5
1.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.3 Rechtsgrundlagen.....	6
1.4 Ausgangssituation.....	7
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	8
1.4.3 Umweltzustand	9
1.4.4 Umgebung des Plangebietes.....	14
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen.....	14
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund.....	15
1.4.7 Bodenbelastungen.....	15
1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten.....	16
1.4.9 Planungsrechtliche Ausgangslage.....	16
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben.....	17
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	17
1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenwalde 2030	19
1.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017	20
1.5.4 Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes Stadt Fürstenwalde/Spree 2016-2021	23
1.5.5 Lärmaktionsplan	24
1.5.6 Landschaftsplan	24
1.5.7 Flächennutzungsplan.....	25
1.5.8 Planungskonzept.....	26
2. Inhalte des Bebauungsplanes.....	29
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	29
2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	29
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	34
2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	36
2.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	36
2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	37
2.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB).....	38
2.1.7 Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan /Durchführungsvertrag	41
2.1.8 Aufschiebend bedingte Festsetzung.....	42
2.1.9 Aufhebung des bisherigen Planungsrechts	42
2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)...	42
2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	43
2.4 Hinweise	44
3. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	45
3.1 Vorhabenbezug-Durchführungsvertrag	45
3.2 Kosten und Finanzierung	45
3.3 Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung.....	46
3.4 Umweltauswirkungen.....	48
3.4.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	48
3.4.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	51
3.4.3 Artenschutz.....	52

3.5	Bodendenkmale	52
3.6	Bodenordnung	52
3.7	Verkehr, Ver- und Entsorgung	53
3.8	Immissionsschutz.....	53
3.9	Städtebauliche Flächenbilanz	55
4.	Verfahren.....	55
4.1	Verfahrenswahl, § 13a BauGB.....	55
4.2	Verfahrensübersicht.....	57
4.3	Aufstellungsbeschluss	57
4.4	Frühzeitige Beteiligung	57
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	58
4.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	58
5.	Anhang	67
5.1	Anlage: textliche Festsetzungen	67
5.2	Anlage: Biotoptypenplan Bestand	73
5.3	Anlage: Versiegelungsplan Bestand	74

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat als ausgewiesenes Mittelzentrum unter anderem die Aufgabe, Funktionen der Einzelhandelsversorgung für die Stadt sowie teilweise auch im mittelzentralen Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Zur Sicherung und Steuerung dieser Aufgabe hat die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, das in der Fassung der 1. Fortschreibung vom November 2017 vorliegt und den Rahmen für eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung bildet.

Anlass für die vorliegende Planung ist der Wunsch des Vorhabenträgers MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co.KG, vertreten durch die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, eine Umstrukturierung und Neuordnung der Einzelhandelsflächen an der Karl-Liebknecht-Straße / Triftstraße in Fürstenwalde Nord durchzuführen.

Auf dem Grundstück der Karl-Liebknecht-Straße 24 (Flurstück 428 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree) besteht eine Filiale eines Norma-Lebensmitteldiscounters, die aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Bedingungen am Standort nicht weitergeführt werden soll. Stattdessen ist die Errichtung eines neuen Marktes auf dem benachbarten Grundstück Triftstraße 35a (Flurstück 397 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree) vorgesehen. In diesem Zuge ist eine Vergrößerung des Nahversorgers von derzeit 699 m² (vgl. geltender VBP 37) auf nunmehr 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Backshop mit Café bzw. Imbiss/Gastroonomie geplant. Das Gebäude des bisherigen Nahversorgers auf dem Grundstück der Karl-Liebknecht-Straße 24 soll als Einzelhandel mit nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, als eine gewerbliche Sport- oder Gesundheitseinrichtung (z.B. Fitness) oder als eine sonstige, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung nachgenutzt werden.

Mit einem entsprechenden Vorhabenplan hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Fürstenwalde gestellt. Dem wurde mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom 11. April 2022 (Folgesitzung zur Sitzung vom 7. April 2022) durch die Stadtverordnetenversammlung entsprochen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30. Mai 2024 wurde der Beschluss aufgrund geänderter Inhalte der Planung neu gefasst.

Insgesamt ist die ca. 1,52 ha große Plangebietsfläche derzeit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Erreichung der Planungsziele dennoch zwingend erforderlich, da

- sich der für den Neubau vorgesehene Bereich der Vorhabenfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Einfachen Bebauungsplanes Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ befindet und dieser Einzelhandelbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Fürstenwalder Liste nicht zulässt,
- aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Einzelhandelsstandortes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO (>1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Altstandort) sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügt und

- es unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes zwingend erforderlich ist, dass planungsrechtlich gesichert wird, dass der Altstandort in der Karl-Liebknecht-Straße 24 (Lage innerhalb des bestehenden VBP 37, Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel) nicht als Einzelhandelbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitergeführt werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine vorgenutzte Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, die von allen Seiten durch bauliche Nutzungen umgeben ist, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (vgl. Verfahrenswahl, Punkt 4.1). Das bedeutet, dass u.a. auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch) bleibt von dieser Freistellung jedoch unberührt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Vorhabens der Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes an der Triftstraße unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- die planungsrechtliche Sicherung und stadtverträgliche Steuerung der vorgesehenen Nutzungen und der vorgesehenen verkehrlichen Anbindungen,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere bezüglich der Nutzung, Größe und Anordnung baulicher Anlagen,
- die Sicherstellung, Integration und Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen, insbesondere auch der Belange von Natur und Umwelt, des Lärmschutzes und der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Gesamtstadt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. Land Brandenburg II/25, S. 438)

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,52 ha liegt im Norden der Stadt Fürstenwalde/Spree im Stadtteil Fürstenwalde Nord beidseitig der Karl-Liebknecht-Straße und ist vollständig von Baugebieten umgeben.

Es umfasst folgende Flurstücke der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree:

- Flurstücke 397 und 428 (Vorhabengrundstücke, Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Flurstück 426 tlw. (bestehende private Verkehrsfläche zur Erschließung des Flurstücks 428) sowie
- Flurstücke 417 tlw., 419 tlw. und 225 tlw. (angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen).

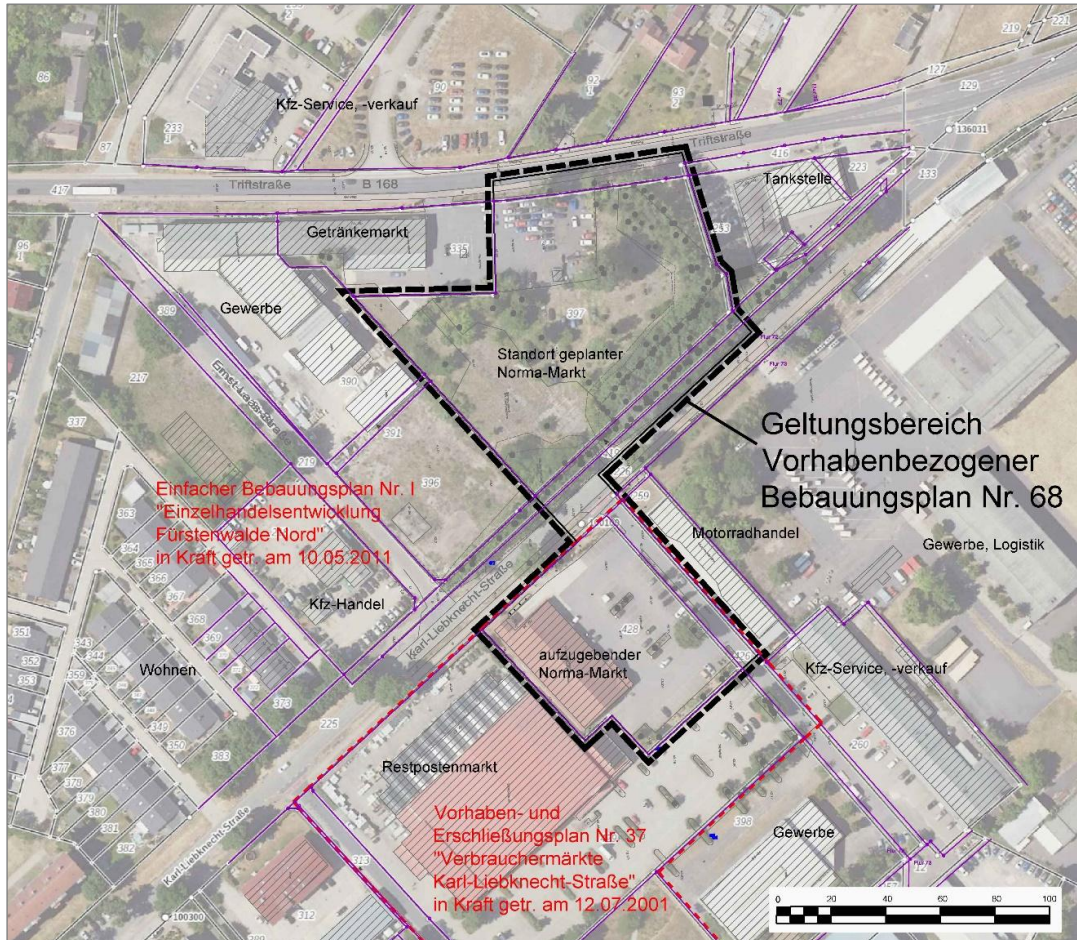


Abbildung 1: Übersicht, Lage und Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Baugebungsplans Nr. 68, Kartengrundlage Luftbild und Kataster: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche:

Der **Bereich südlich der Karl-Liebknecht-Straße** ist Teil eines bestehenden Gewerbe- und Einzelhandels-Standortes. Der in das vorliegende Plangebiet einbezogene Teil des Standortes ist mit einem freistehenden Gebäude eines Discounters bebaut und weist zudem Zufahrten und insgesamt ca. 70 Pkw-Stellplätze auf. Erschlossen wird der Bereich durch eine bestehende private, vollversiegelte Verkehrsfläche. Die Stellplätze sind teilweise durch Grünflächen gegliedert. Im östlichen Bereich steht ein das Erscheinungsbild prägender Einzelbaum (Pappel, Stammumfang 2,7 m Kronendurchmesser von 16 m). Insgesamt ist die Fläche weitgehend versiegelt.



Abbildung 2: Südlicher Bereich: bestehender Standort Norma (2022)

Der **Bereich nördlich der Karl-Liebknecht-Straße** stellt überwiegend eine Brachfläche dar. An der Triftstraße dient die Fläche als Parkplatz und Lagerfläche und ist vollständig asphaltiert. Im zentralen Bereich ist sie durch Spontanvegetation überwuchert, an zahlreichen Stellen sind Betonplatten sichtbar, so dass auch hier eine teilweise Versiegelung besteht. Insbesondere entlang der Karl-Liebknecht-Straße (teilweise auf den Straßenflurstück) bestehen zahlreiche Bäume, die aufgrund ihrer Größe teilweise unter dem Schutz der Fürstenwalder Baumschutzsatzung stehen.



Abbildung 3: Gewerbebrache und Stellplätze (2022)

1.4.3 Umweltzustand

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Lärm

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus den umgebenden Verkehrsflächen sowie den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen (hier: Einzelhandel).

Sowohl die Triftstraße als auch die Karl-Liebknecht-Straße sind durch Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet, die in erster Linie aus dem MIV (motorisierten Individualverkehr) resultieren. Auch diese mögliche Vorbelastung ist in ihren Auswirkungen zu betrachten. Die Triftstraße (B 168 im Bereich des Plangebietes) ist hierbei Bestandteil der Lärmkartierung 2022 (4. Runde, gemäß Richtlinie 2002/49/EG) des LfU. Hier wurden tagsüber Lärmwerte von über 65 dB (A) festgestellt.

Für die Beurteilung der Geräuschmissionen, die durch den Betrieb des Einzelhandels verursacht werden, sind keine Konflikte zu erwarten da sich das Sondergebiet innerhalb eines gewerblich geprägten Umfeldes befindet.

Erholung

Für private Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht geeignet, da es als Gewerbebrache bzw. Einzelhandel in Betrieb über keine Erholungsflächen verfügt.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet daher keine Bedeutung für die Allgemeinheit.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang der Stadt Fürstenwalde/Spree.

Auf historischen Luftbildern aus den Zeiträumen 1992-1995 sowie 2001-2005 sind die Straßenbäume an der Karl-Liebknecht-Straße abgrenzbar. Im nördlichen Teilbereich ist die noch heute vorhandene Pappelreihe, im südlichen Teilbereich die die solitär stehende Pappel zu erkennen.

Die historischen Luftbilder zeigen, dass es sich um Siedlungsflächen handelt. Mit der Wiederaufnahme einer städtischen Nutzung im nördlichen Teilbereich ist somit kein zusätzlicher Verbrauch an Fläche verbunden, sondern es handelt sich um eine Reaktivierung eines ehemals intensiv genutzten Grundstücks innerhalb des Ortszusammenhangs.

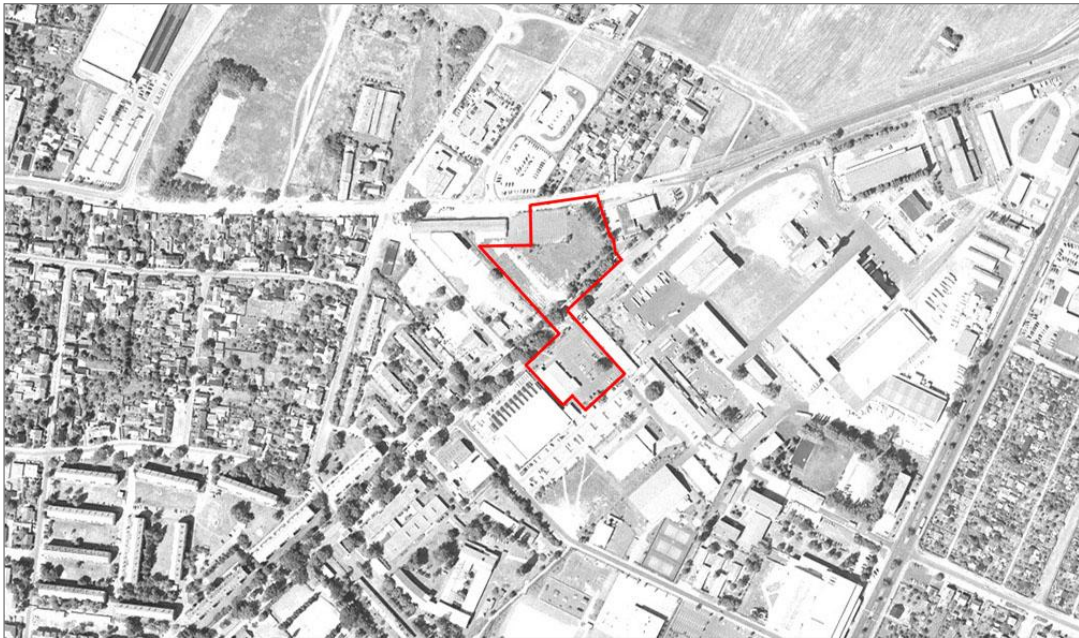


Abbildung 4: Historisches Luftbild 2001-2005 Quelle: Landesamt für Vermessungswesen Brandenburg

Schutzgut Tiere

Aufgrund der Biotopausstattung der Fläche (teilweise befahrene Brachfläche und versiegelte Verkehrsflächen) und des hohen Prädatorendruckes durch Hunde und Katzen ist nicht mit dem Vorkommen siedlungstypischer geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ erstellt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Der Verlust un bebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird bei entsprechenden Ersatzhabitatangeboten voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Das nördliche Gelände war ehemals gewerblich genutzt. Bis zum Jahr 2009 waren noch großflächige Versiegelungen erhalten, die zwischenzeitlich weitgehend durch ruderale Gras- und Staudenfluren überwachsen wurden.

Hinzu kommt ein zwischenzeitlich entwickelter hoher Anteil an Gehölzaufwuchs, jedoch sind auch noch Bereiche vorhanden, die weitgehend offen geblieben sind. Hier sind trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten und artenarme oder ruderale trockene Brachen zu finden. Vielfach kommt Gehölzaufwuchs auf, der zum Teil bereits wieder jüngere Vorwaldstadien erreicht. Im Gebiet befinden sich alte versiegelte und teilversiegelte Flächen der ehemaligen gewerblichen Nutzung.

Die Bereiche mit zunehmender Verbuschung weisen großflächig Vorwaldbestände aus Robinie auf. In manchen Bereichen sind in den Vorwäldern auch weitere Baumarten gemischt, wie Eschen-Ahorn, Zitter-Pappel, Spätblühende Traubenkirsche, Spitz-Ahorn, Eiche, Birke, Kiefer. Der Unterwuchs weist meist noch Arten der Ruderalfluren - zum Beispiel Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) - auf.

Es befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) geschützte Biotope (zum Beispiel Trockenrasen) im Plangebiet. Die lückige Allee in der Karl-Liebnecht-Straße stellt eine geschützte Alle nach § 31 BbgNatSchAG dar, wobei im Geltungsbereich des BP Nr. 68 selber keine der angepflanzten und geschützten Allee(alt)bäume stocken.

Zahlreiche Einzelbäume der oben benannten, flächenhaften Bestände stehen unter dem Baumschutz der Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree. Es handelt sich i.d.R. um Ahorne und Robinien. Auf dem Grundstück des Sondergebiets befindet sich eine ältere angepflanzte Pappelreihe, sowie Aufwuchs aus Birke, Eschen-Ahorn, Spitz-Ahorn, Robinie und Pappel als Baumgruppen oder Solitär die bereits die Mindestgröße von 60 cm Stammumfang erreicht haben. Ein BAUmpfan und eine Baumliste wurden für die Ermittlung der Kompensation nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree vor.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im nördlichen Untersuchungsgebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Brachestadien für eine innerstädtische Fläche vergleichsweise hoch. Die biologische Vielfalt im weiteren Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung unterdurchschnittlich. Insgesamt ist die biologische Vielfalt unter anderem anthropogenen Ursprungs und vor diesem Hintergrund zu betrachten und zu interpretieren.

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) im Untersuchungsgebiet wären die Wälder der grundwasserfernen Hochflächen und Erhebungen.

Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Die lückige Allee in der Karl-Liebnecht-Straße stellt eine geschützte Alle nach § 31 BbgNatSchAG dar.

Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die im Zuge der Brandenburger Phase der Weichseleiszeit entstanden ist. Die an der Erdoberfläche oder oberflächennah anstehende fein- bis mittelkörnigen Tal-sande prägen die Bodenbildung.

Die Bodenübersichtskarte weist für den Geltungsbereich überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus. Im Landschaftsplan wird als Bodentyp Podsol angegeben.

Durch die Vornutzung ist das Plangebiet eine Siedlungsfläche die keinen natürlichen Bodenaufbau aufweist. Vielmehr ist das Gebiet anthropogen überformt.

Hier wie auch im Bereich der bereits versiegelten Flächen auf der südlichen Teilfläche besteht eine vergleichsweise geringe Schutzwürdigkeit. Bei Planungsentscheidungen gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Zur Situation der Altlasten siehe Kapitel 1.4.7. Bodenbelastungen.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist insbesondere der Wasserhaushalt untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberbodenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der oberste Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt. Der Flurabstand des Grundwassers wird im Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree mit 2 m bis 5 m unter Gelände angegeben.

Im gesamten Plangebiet besteht daher eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Negative Umweltauswirkungen können jedoch für den Wasserhaushalt ausgeschlossen werden, sofern die vorgesehenen Prüf- und Sanierungsmaßnahmen insbesondere in den Bereichen der geplanten Versickerungsflächen (Rigolen) umgesetzt werden und das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt und nach Vorreinigung dort versickert wird.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Bereich des Plangebiets betragen nach Messwerten der regionalen Messstationen:

1. die mittleren Monatstemperaturen 18 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 1 °C im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8-9 °C,
3. das mittlere Jahresmaximum 33,1°C,
4. das mittlere Jahresminimum -15,1°C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 550 mm, das statistische Maximum liegt mit 63 mm im Monat Juni. Die vorherrschende Windrichtung liegt bei West bis Südwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s.

Untersuchungsgegenstand sind die lokalklimatische Situation. Die Veränderung im Plangebiet gegenüber dem Freilandklima ist bereits heute erheblich. Aufgrund der Vegetationsstruktur zählt das mit dichtem Baumbestand bestandene nördliche

Brache zu den Frischluftentstehungsflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Für baulich genutzte Flächen sollten folgende Anforderungen gestellt werden:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt, Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Weitere Schutzgut relevante Ziele sind:

- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Sicherung eines vergleichbar hohen Biovolumens im Plangebiet (zum Beispiel Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbauten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung),
- Minderung der negativen Auswirkungen (Versiegelung), durch Festlegung von Teilversiegelung für die Erschließung,
- Minderung der negativen Auswirkungen auf den lokalen Luftaustausch durch die geschickte Anordnung von Gebäuden.

Das Plangebiet weist derzeit die Funktionen als Frischluftentstehungsgebiet im mikroklimatischen Kontext zu angrenzenden Gebieten auf. Funktionen als Luftleitbahn oder als Kaltluftproduzent bestehen nicht.

Erhebliche Schadstoffemissionen und Erschütterungen gehen vom Plangebiet nicht aus. (vgl. 2.3.1 Schutzgut Mensch).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

„Landschaftsbild“ bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit beziehungsweise Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Die bereits bebaute südliche Teilfläche an der Karl-Liebknecht-Straße weist überwiegend versiegelte Flächen mit Funktionsbauten auf und weist für das Orts- und Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung auf. Allerdings sind einzelne für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Vegetationsstrukturen (Bäume in der Karl-Liebknecht-Straße, solitär stehende markante Pappel auf dem Parkplatz) planerisch zu berücksichtigen.

Durch die Nutzungsauffassung der Fläche ist für den Betrachter im nördlichen Teilbereich eine Art „Wildnis“ entstanden, die hinsichtlich der empfundenen Naturnähe dennoch eine geringe Wertigkeit für das Landschaftsbild aufweist, da entsprechende innerstädtische Brachen in Fürstenwalde noch häufig anzutreffen sind, das Grundstück in Teilen verwahrlost wirkt und die Eigenart und Seltenheit daher

relativ gering ist. Typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente, die unmittelbar erlebbar sind (zum Beispiel Alleen, Sölle etc.) fehlen. Die zusammenhängende Gehölzfläche am nördlichen Rand der Karl-Liebknecht-Straße wird hingegen als prägendes kulissenartiges Landschaftselement wahrgenommen.

Die Empfindlichkeit des Ortsbildes besteht im Verlust sowie einer künftigen Reduzierung von Landschaftsbild prägenden grünen Strukturen infolge von flächigen und Einzelgehölzverlusten.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree sind keine Bodendenkmale oder Geotope verzeichnet. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.4.4 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt allseitig an bestehende Baugebiete an, die durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen geprägt sind. Südlich der Karl-Liebknecht-Straße bestehen zahlreiche Einzelhandelsnutzungen mit einem Restpostenmarkt, einem Gartenfachmarkt, einem Motorradhandel und weiteren nicht zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Umfeld befinden sich zudem mehrere Kfz-Werkstätten (+ Kfz-Handel) und weitere Handwerksbetriebe. Östlich angrenzend bestehen zudem (auf den Flächen eines ehemaligen Farbenherstellers) weitere Gewerbe- und Logistikutnutzungen. Auf der nördlichen Seite der Triftstraße bestehen Wohn- und Gewerbenutzungen, die den Charakter eines Mischgebietes aufweisen.

Südöstlich in etwa 200 m Entfernung befinden sich das Schwapp Freizeitbad sowie weitere, teilweise gewerblich betriebene Sporteinrichtungen (Sportplätze, Skaterbahn, Bowling, Tennis, etc.). Südwestlich und westlich des Plangebietes besteht in etwa 60-100 m Entfernung zum Plangebiet der Übergang zu gemischten Nutzungen und Wohngebieten. Hier bestehen neben Wohnhäusern u.a. auch ein Gesundheitszentrum.

Im weiteren Umfeld befinden sich in jeweils etwa 900-1.000 m Straßenentfernung westlich des Plangebietes ein Netto-Discountmarkt und östlich ein Kaufland-Verbrauchermarkt.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Verkehrlich ist das Plangebiet über Triftstraße (Bundesstraße 168) gut an das übergeordnete Straßennetz mit Anschluss an die Autobahn BAB12, Anschlussstelle 5 Fürstenwalde-Ost angebunden. Entlang der Triftstraße bestehen beidseitig Fuß- bzw. Radwege. Stadträumlich ist das Plangebiet Bestandteil des städtischen Straßennetzes mit Anbindungen an den Bahnhof und das Stadtzentrum.

Das Plangebiet ist über die Karl-Liebknecht-Straße und über die Triftstraße mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland)

erschlossen. Eine Fernwärmeleitung verläuft westlich außerhalb des Plangebietes.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebietes ist weitgehend eben und höhengleich. Die Höhen liegen zwischen 43,3 m über NHN (im DHHN 2016) und 43,7 m über NHN.

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. (Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau NORMA Markt in Fürstenwalde“ (Triftstraße 35 a)“ vom 2.2.2023, Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder)).

Bezüglich der Bodenzusammensetzung wurde unterhalb einer zwischen 5 cm und 35 cm starken, schwach humosen Oberbodenschicht (Mu) bzw. unterhalb einer nur teilweise vorhandenen 10 cm bis 12 cm starken Asphaltenschicht über einer 16 cm bis 32 cm starken ungebundenen Tragschicht (Schotter) bis in Tiefen zwischen 1.00 m und 2.25 m nichtbindige, bauschutthaltige, überwiegend schluffige, locker bis mitteldicht gelagerte Sande festgestellt. Unterhalb dieser befinden sich überwiegend nichtbindige, teilweise schwach schluffige, enggestufte, mitteldicht gelagerte Sande. Die locker gelagerten, nicht bindigen Böden werden als „mäßig tragfähig“ eingeordnet. Für die Gründung auf Streifen- und/oder Einzelfundamenten bzw. über eine bewehrte Gründungsplatte wird ein entsprechender Bodenabtrag der oberen Schichten (90 cm) und eine Verdichtung des Baugrundes empfohlen.

Der Grundwasserstand wurde zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung in Tiefen von 4,40 bis 4,70 m unterhalb der Geländeoberfläche, d.h. bei etwa 38,9 bis 39,2 m über NHN angetroffen. Es wird darauf verwiesen, dass der höchste Grundwasserstand (HGW) etwa 0,40 m über diesen Werten liegen kann.

1.4.7 Bodenbelastungen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubau NORMA Markt in Fürstenwalde“ (Triftstraße 35 a)“ vom 2.2.2023, Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder)) wurden aus dem Tiefenbereich 0.30 m bis 1.00 m gestörte Bodenproben entnommen und zu zwei Mischproben (MP) zusammengestellt. Diese wurden in einem akkreditierten Labor auf kontaminierende Inhaltstoffe nach der Anfang 2023 maßgeblichen LAGA M20 (unspezifischer Verdacht) untersucht. Die Laboranalysen weisen teilweise Werte der Einbauklasse 2 (Z 2, südlicher Bereich, Standort des geplanten Lebensmittelmarktes) und teilweise Werte der Qualität >Z2 (gefährlicher Abfall, nördlicher Bereich, bestehender Parkplatz) aus.

Der Einsatz von Böden der Einbauklasse 2 (Z2 Qualität) ist eingeschränkt möglich, dabei müssen u.a. definierte technische Sicherungsmaßnahmen eine Durchsickerung des Materials mit Wasser verhindern (Einbau in nicht oder nur gering wasserdurchlässiger Bauweise bzw. unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht). Böden, bei denen die Grenzwerte der Z2 Qualität überschritten werden, sind einer Sonderdeponie anzudienen. Es wird im Gutachten zudem empfohlen, die während der Bauphase ausgebauten Böden auf Haufwerken zwischenzulagern und diese nochmals zu beproben und zu analysieren. Seit dem 1.8.2023 gilt die „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)“, die teilweise abweichende Regelungen enthält. Beim Umgang mit belasteten Böden ist diese bei der Vorhabendurchführung zu beachten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde die Fläche in das

Altlastenverdachtskataster des Landkreises aufgenommen.

Eine Untersuchung nach Bodenschutzverordnung bezüglich der dort genannten Wirkungspfade ist aufgrund der bestehenden Versiegelungen und der eingeschränkten Beprobbarkeit noch nicht erfolgt. Ein Boden-Mensch oder Pflanzen-Mensch-Wirkungspfad ist bei einem Einzelhandelsmarkt sowie sonstiger Gewerbenutzungen nicht zu erwarten.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist insbesondere bei der Herstellung der Versickerungsanlagen relevant, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden soll. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen) ist ggf. ein punktueller Bodenaustausch erforderlich.

Auf den Grundstücken östlich des Altstandortes des Norma-Marktes befand sich ein größerer Lacke- und Farben-Hersteller. Hier ist mit Bodeneinträgen zu rechnen. Aus diesem Grund werden angrenzende Bereiche über Grundwassermessstellen beobachtet. Im vorliegenden Plangebiet befinden sich derzeit keine Grundwassermessstellen.

1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Dies ist auch eine Bedingung für die Vollziehbarkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die Straßenverkehrsfläche der Triftstraße befindet sich in der Straßenbaulast des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Die ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogene private Verkehrsfläche befindet sich in privatem Eigentum. Die Nutzung der privaten Verkehrsfläche als Zufahrt für das südliche Grundstück des Vorhabenträgers (bisheriger NORMA-Markt) ist grundbuchlich gesichert.

Relevante Baulasten und weitere Grunddienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

1.4.9 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist die 1,52 ha große Fläche derzeit auf der Grundlage des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ sowie auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich). Die Fläche ist vollständig erschlossen und von gewerblich geprägten Baugrundstücken umgeben.

Aufgrund

- der Unvereinbarkeit mit den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 1,
- der Unvereinbarkeit mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 37 (Bestandsmarkt) sowie aufgrund
- der Tatsache, dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nördlich der Karl-Liebknecht-Straße nicht in die nähere Umgebung einfügt und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB) ggf. dann zu befürchten wären, wenn nicht zeitgleich der Alt-Standort des Lebensmittelmarktes verbindlich dieser Nahversorgungsnutzung entzogen würde,

ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm** sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Nach § 5 (4) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Der **Landesentwicklungsplan** LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante verbindliche Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze sind in ihm konkretisiert:

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung - unter anderem auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen - konzentriert werden (Ziel 3.6).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.2).

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll unter anderem eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und

zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden (Grundsatz 8.1).

Neben diesen generellen Vorgaben bestehen im LEP HR spezifische Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO ist nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot)

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung benachbarter Orte nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (Anmerkung: hier relevant - Fürstenwalder Liste) sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Anmerkung: hier relevant - Fürstenwalder Liste) sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die Einhaltung der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze der Landesplanung wurden durch ein Fachgutachten überprüft. Das Büro BBE Handelsberatung GmbH hat mit Datum 19. Dezember 2022 eine Verträglichkeitsanalyse („Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Triftstraße 35 a in Fürstenwalde/Spree“) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO“ vorgelegt und die Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree fachlich belegt (vgl. Punkt 3.3).

Träger der Regionalplanung die Stadt Fürstenwalde/Spree betreffend ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree ist am 27.10.2021 in Kraft getreten. Der vorgesehene „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030“ befindet sich in Aufstellung, ebenso wie der sachliche Teilregionalplan "Erneuerbare Energien". Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele und Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren oder abweichenden regionalplanerisch anpassungspflichtigen Vorgaben. Die vorgenannten Belange der Raumordnung und Landesplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt. Insgesamt ist die beabsichtigte Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung vereinbar.

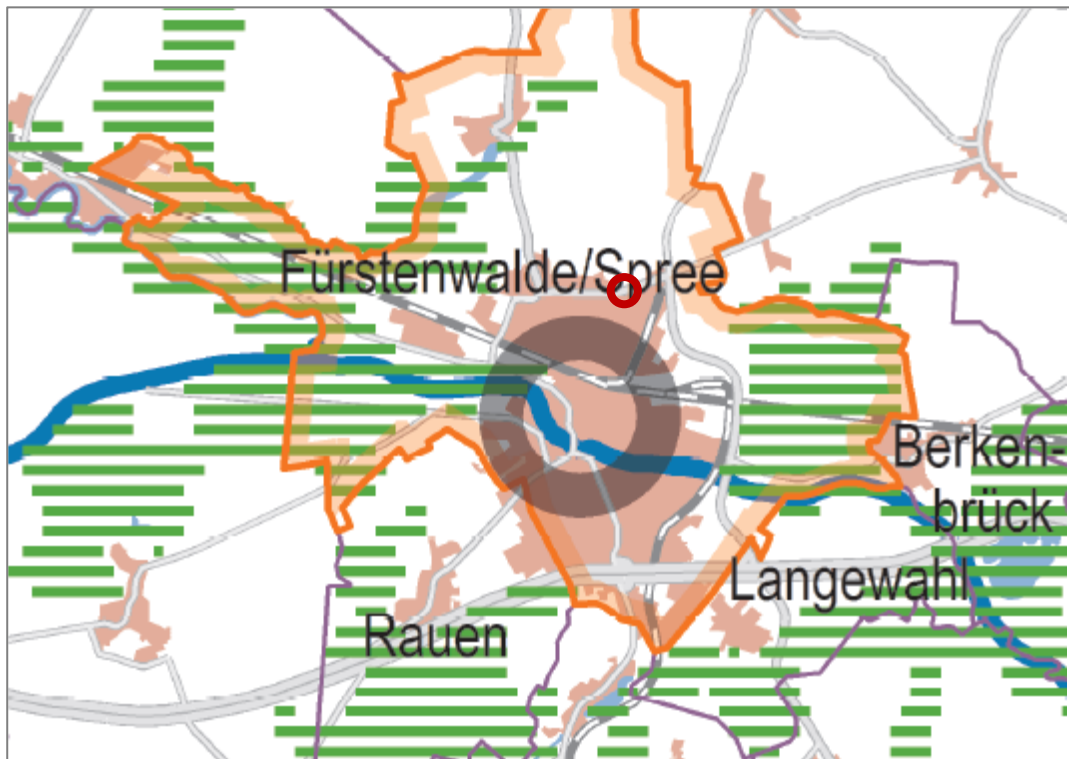


Abbildung 5: Auszug (LEP HR 2019), Standort roter Kreis: eigene Darstellung

1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fürstenwalde 2030

Nach dem aktuellen INSEK („Fürstenwalde 2030!“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree, Umfassende Überarbeitung 2017) und dem integrierten Leitbild soll die Stadt unter anderem als „Wirtschafts- und Industriestandort mit Tradition und Zukunft“ gestärkt werden (vgl. S. 113 ff).

Im INSEK werden 15 Gewerbegebiete charakterisiert, der Standort des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Gebietes mit der laufenden Nr. 2 „Gewerbegebiet Juri-Gagarin-Straße West (7 ha)“.

Neben den großen, übergeordneten Themen für die Zukunftsfähigkeit der Fürstenwalder Gewerbebestände (Digitalisierung, Fachkräftesicherung, Bündelung von Kräften und Schaffung von Ressourcen, Vernetzung, etc.) wird auch die Einzelhandelsfunktion als bedeutende Aufgabe des Mittelzentrums benannt. Die

schon bestehende Einzelhandelszentralität (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz und vor Ort vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) spiegelt die schon bestehende Bedeutung wider. In der Branchenstruktur nach Beschäftigung dominiert in Fürstenwalde der tertiäre Sektor. Die sonstigen Dienstleistungen (öffentliche und private Dienstleistungen inklusive Verwaltung) und der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe haben in Fürstenwalde die größten Beschäftigungszahlen.

Von den benannten großen Handlungsfeldern im Bereich Einzelhandel wie „Bahnhofsumfeld“, „Händlernetzwerk“, „Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen“, „Verstetigung Innenstadtmanagement und Ergänzung um Leerstands- und Flächenmanagement für innerstädtische Einzelhandelsflächen“ ist das Vorhaben nur indirekt betroffen, als dass bei neuen Ansiedlungen auf das Zentren- und Einzelhandelskonzept und die Beachtung der dort benannten Ansiedlungsbedingungen verwiesen wird. Das INSEK stellt klar, dass die „Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen (Einzelfallentscheidungen) unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts innerstädtischer Versorgungsstandorte auf die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel inkl. Nahversorgung sowie die Anforderungen einer wachsenden Stadt reagieren“ muss.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht im Grundsatz den Zielsetzungen des INSEK.

1.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat im Jahr 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, das mit Stand der 1. Fortschreibung vom 21. November 2017 vorliegt (Bearbeitung: Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH). Es hat zum Ziel, die gesamtstädtische Zentrenstruktur zu stärken und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es soll eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde-Süd und Fürstenwalde-Nord gewährleistet werden. Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren haben können, sollen vermieden werden. Zudem soll eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gesichert und ausgebaut sowie die Bereitstellung von Flächen für den nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel verträglich gesteuert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem definierten Versorgungszentrum und weist für die Einzelhandelsversorgung der Stadt keine hervorzuhebende Bedeutung auf. Das Hauptzentrum „Fürstenwalde“ befindet sich in etwa 2,5 km Straßenentfernung südlich des Plangebiets. Das Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord liegt in etwa 1,3 km südwestlich des Plangebietes. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet, ist ein restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen geboten.

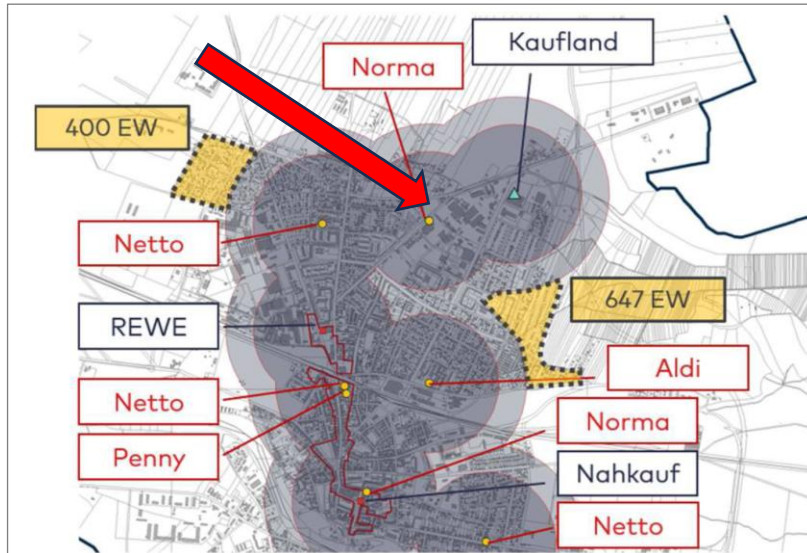


Abbildung 6: Auszug 1. Fortschreibung EHK 2017, Seite 41 – Bestand Nahversorgungssituation, grau: 500m/700m-Radien, roter Pfeil-Eigene Darstellung der Lage des zu entwickelnden Standortes

Für die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete bestehen Überschneidungen mit einem Lebensmittel-Discounter westlich und einer Kaufland-Filiale östlich des Plangebietes, beide in etwa 900 – 1.000m Straßenentfernung zum Standort. Der vorhandene Norma-Markt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als Einzelstandort der Nahversorgung aufgeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind in integrierter Lage ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (im Sinne einer Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Marktes) sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Hierfür gelten im EHK folgende Leitsätze (Auszüge):

„Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel soll als Randsortiment begrenzt zulässig sein.

- (...)
- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche: Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sollen sich an Innenstadtstruktur orientieren, max. jedoch 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² betragen.*

Leitsatz III: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

(...)

- *An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot),*
- *In sonstigen integrierten Lagen entsprechend des Prüfschemas zur*

Nahversorgung

(...) In den Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ein Nahversorgungsangebot nachrangig empfohlen werden. Dabei soll die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Leitsatz IV: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär an den Sonderstandorten Ehrenfried-Jopp-Straße und Kaufland Süd sowie im Innenstadtzentrum anzusiedeln. (...)

- Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.*

(...)“

Als Empfehlungen für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben für die gebietsbezogene Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen werden folgende Grundvoraussetzungen benannt:

- „Das Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung (90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment, angemessene Verkaufsflächendimensionierung)*
- Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und von Wohnsiedlungsbereichen aus fußläufig erreichbar*
- Keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 500 m Radius mit dem 500 m Pufferraum des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10 % der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.)*
- Standort weist möglichst eine ÖPNV-Anbindung auf*
- Eine Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Verträglichkeit weist gutachterlich nach, dass vom Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Dabei sind kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben zu berücksichtigen.“*

Die Einhaltung der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze wurden durch ein Fachgutachten überprüft. Das Büro BBE Handelsberatung GmbH hat mit Datum 19. Dezember 2022 eine Verträglichkeitsanalyse („Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Triftstraße 35 a in Fürstenwalde/Spree“) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO“ vorgelegt und die Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree bestätigt (vgl. Punkt 3.3).

1.5.4 Fortschreibung des integrierten Klimaschutzkonzeptes Stadt Fürstenwalde/Spree 2016-2021

Die Stadt Fürstenwalde/ Spree hat das integrierte Klimaschutzkonzept überarbeiten lassen, das nun mit Stand vom 19.05.2017 vorliegt. Kommunale Klimaschutzkonzepte geben Aufschluss über die spezifischen Potenziale und Handlungsmöglichkeiten.

Als klimabegünstigende Vorschläge für die Bauleitplanung in Fürstenwalde werden benannt:

- E1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten

Maßnahmen:

- grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig)
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
- Einsatz erneuerbarer Energien wie z. B. Solaranlagen
- Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten

- E2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen:

- Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches
- Erhebung, Erhalt beziehungsweise Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
- Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen)
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

- V6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Ziel: Reduktion des Energieverbrauchs

Maßnahmen:

- in B-Plänen: Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung und zur Dachbegrünung bei Flachdächern erfolgen

- M2 Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs

Ziel: Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der CO₂-Emissionen im Verkehrsbereich

Maßnahmen:

- Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes sowie regelmäßige Instandsetzung
- Erhöhung der Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen durch Schutzstreifen,
- ausreichende Breite der Radwege und Abstände zum Autoverkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen die Anregungen des Klimaschutzkonzeptes insbesondere dadurch berücksichtigt werden, dass ein integrierter, teilweise bereits versiegelter Standort im planungsrechtlichen Innenbereich nachgenutzt wird und somit eine Neuinanspruchnahme von Naturraum außerhalb der Siedlungskulisse verhindert werden kann. Im Plangebiet selber ist im Sinne der Klimaschutzkonzeptes vorgesehen, das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Der Erhalt und das Anlegen von Gehölzstrukturen in den Randbereichen und zur Gliederung der Stellplatzflächen soll dazu beitragen, negative klimatische Auswirkungen zu verhindern beziehungsweise zu vermindern. Zudem ist die Errichtung von Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen als Aufdachanlagen vorgesehen und durch § 32a der Brandenburgischen Bauordnung sichergestellt.

1.5.5 Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung dient im Wesentlichen der Gesundheitsvorsorge mit dem Ziel, die Betroffenheit in der Bevölkerung durch schädlichen Lärm aus dem Verkehrsbereich zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Sie liegt in Fürstenwalde/Spree in der vierten Stufe vom Januar 2022 vor. Die Lärmbelastung bzw. Lärmbetroffenheit von Einwohnern wird ausgedrückt durch die Anzahl der Einwohner, bei denen der Immissionspegel an der Wohnungsfassade in ein bestimmtes Pegelintervall fallen.

Die Triftstraße (B 168 im Bereich des Plangebietes) ist Bestandteil der Lärmkartierung 2022 (4. Runde, gemäß Richtlinie 2002/49/EG) des LfU. Hier wurden tagsüber Lärmwerte von über 65 dB (A) festgestellt. Die Karl-Liebknecht-Straße zählt hingegen nicht zu den „Hauptlärmquellen“, das heißt zu den „Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsbelastung über den Untersuchungsgrenzen von 8.000 Kfz/24 h liegt und für die somit eine Pflicht zur Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung besteht.

1.5.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet im naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte-Nr. 9) bestandsorientiert als Siedlungsgebiet (gewerblich), der nördliche Bereich als „Offenland mit Erhalt anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren“ dargestellt. In der Karl Liebknecht-Straße ist eine unter Schutz stehende Allee als Entwicklungsziel dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 68 stocken jedoch keine geschützten Alleebäume.

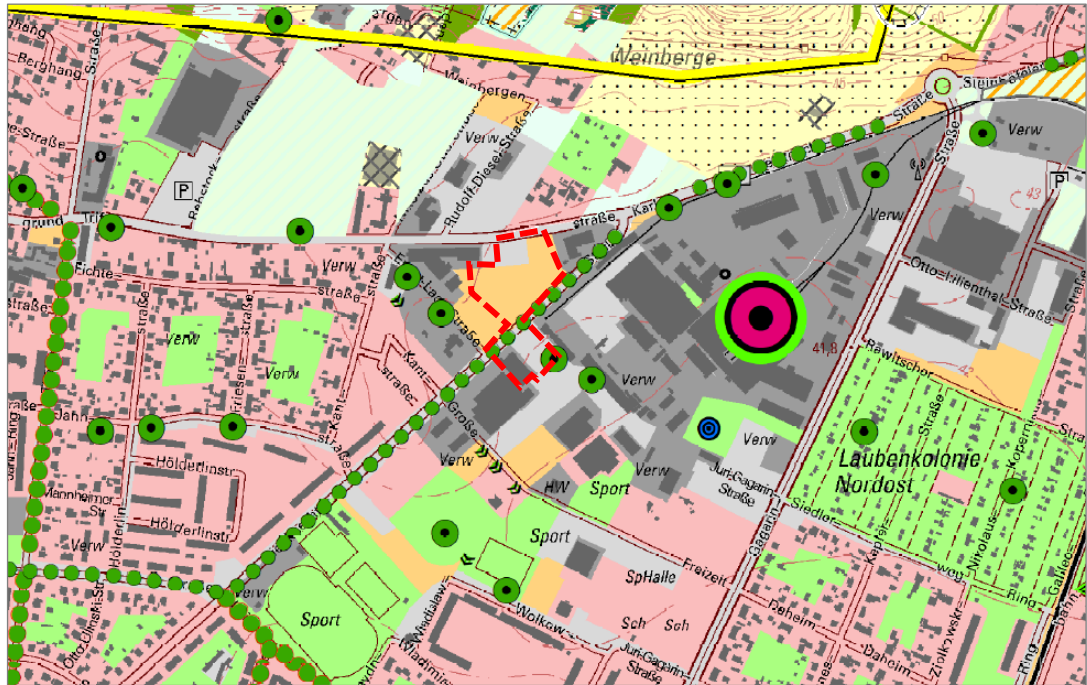


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte 09 des Landschaftsplans 2020), Plangebietsgrenze: rot gestrichelt, eigene Darstellung

1.5.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1998 wirksam geworden und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert.

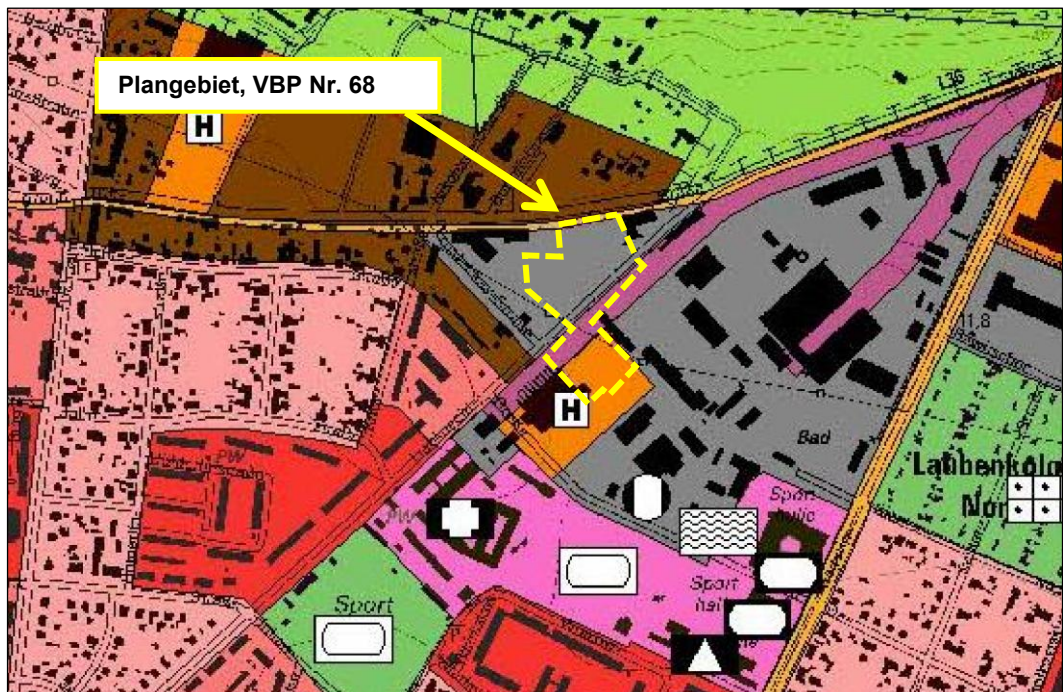


Abbildung 8: Auszug Flächennutzungsplan 1998 mit Änderungen und Berichtigungen, eigene Darstellung: Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree sind in diesem Bereich der bestehende Normamarkt (Flurstück 428 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree) als Teil der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentren und großflächige Handelbetriebe dargestellt.

Der nördliche Bereich bis zur Triftstraße (Flurstück 397 der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree), auf dem der neue Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, ist hingegen als gewerbliche Baufläche dargestellt. In den Darstellungen des FNP sind zudem noch die nicht mehr verfolgten ehemaligen Gleisanlagen entlang der Karl-Liebknecht-Straße als Bahnflächen dargestellt.

Die Darstellungsgenauigkeit des FNP entspricht einem Hektar (Erläuterungsbericht FNP, Punkt 1.5 Darstellungssystematik), das heißt das Flächen unterhalb dieses Größenwertes in der Regel nicht dargestellt wurden und Flächenabgrenzungen eine entsprechende Genauigkeit aufweisen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Bauflächendarstellungen nunmehr vertauscht werden. Die Sonderbaufläche für Handel soll auf der nördlichen Fläche liegen und die südliche Fläche soll als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Insgesamt liegt die Größe der abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche) damit bei ca. 1,2 Hektar.

Der vorliegende Bebauungsplan kann demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.5.8 Planungskonzept

Das Vorhaben erstreckt sich über zwei Grundstücke: Zum einen das Grundstück des bestehenden und umzunutzenden Norma-Standortes südlich der Karl-Liebknecht-Straße (Karl-Liebknecht-Straße 24, Flurstück 428) und zum anderen das Grundstück zwischen der Triftstraße und der Karl-Liebknecht-Straße (Triftstraße 35a, Flurstück 397), auf dem der Ersatzbau für den Norma-Markt entstehen wird.

Mit dem **Neubauvorhaben auf dem Flurstück 397** ist vorgesehen, einen Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 1.900 m² zzgl. Anlieferrampe und Überdachung des Eingangsbereiches zu errichten. Das Gebäude soll eine Gesamthöhe von maximal etwa 9,6 m mit einem geneigten Dach aufweisen. Die Verkaufsfläche des Discount-Lebensmittelmarktes ist mit 1.200 m² vorgesehen, wovon maximal 10 % jeweils für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren/Tierbedarf sowie für sonstige Sortimente (vorwiegend Aktionswaren) vorgesehen sind.

Allgemein dient die Flächenvergrößerung gegenüber dem Alt-Standort vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, nicht hingegen der Sortimentserweiterung im Bereich anderer Angebote. So nehmen Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren), Tiefkühlartikel und die Warenpräsentation eine wesentlich größere Bedeutung mit entsprechenden Flächenbedarfen ein.

Das Gebäude beinhaltet neben den Verkaufsflächen zusätzlich Bereiche der Anlieferung und Lagerung, Backvorbereitung/Pfand sowie Personalräume. Zusätzlich ist ein Backshop mit bis zu 20 m² Verkaufsfläche sowie einem vorgelagerten Café vorgesehen, das alternativ auch als kleiner Imbiss/Gastronomie genutzt

werden kann. Es ist jeweils eine Zufahrt von der Triftstraße sowie von der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen. Insgesamt sind 82 bis 86 Pkw-Stellplätze vorgesehen, darunter auch Stellplätze für Gehbehinderte, als Eltern/Kind-Stellplätze sowie Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos. Die Stellplätze werden durch schattenspendende Bäume gegliedert. Zudem sind 14 Fahrradstellplätze im Eingangsbereich unterhalb des Vordaches vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über eine abgesenkte Zufahrt auf der südlichen Gebäudeseite parallel zur Karl-Liebknecht-Straße. LKW-Anlieferungen sind verkehrstechnisch aus der Karl-Liebknecht-Straße möglich. Die Gesamtversiegelung des Grundstückes wird bei unter 75% liegen.

Das Vorhaben sieht die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor. Hierfür sind entsprechende Mulden in den Randbereichen vorgesehen. Entlang der südwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind auf etwa 2.200 m² Fläche Pflanzflächen vorgesehen, die unter Beachtung der Leitungstrassen und Grenzabstände auch Ersatzbaumpflanzungen aufnehmen sollen.

Auf dem **Bestandsstandort des bisherigen Norma-Marktes auf dem Flurstück 428** ist im Rahmen des Gesamtvorhabens eine Umnutzung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Vorgesehen ist die Vermietung an ein Fitness- und Sportcenter. Grundsätzlich können aber auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie nicht-großflächiger Einzelhandel, sofern hier nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der Fürstenwalder Liste angeboten werden, zugelassen werden. Das Gebäude und die Erschließungsflächen mit Stellplatzflächen und Anlieferungsmöglichkeit bleiben im Wesentlichen bestehen. Die im bislang geltenden Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzflächen werden jedoch um ca. 490 m² ergänzt und mit Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet. Hierfür werden insgesamt 22 Stellplätze rückgebaut und entsiegelt. Das Vorhaben auf dem Bestandsgrundstück, zu dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, besteht daher lediglich aus der Umnutzung/Umbau des Bestandsgebäudes und der beschriebenen Entsiegelung und Bepflanzung, nicht jedoch aus weiteren Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück.

Insgesamt wird durch das städtebauliche Vorhaben das bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan bzw. nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß im Plangebiet nicht erhöht.

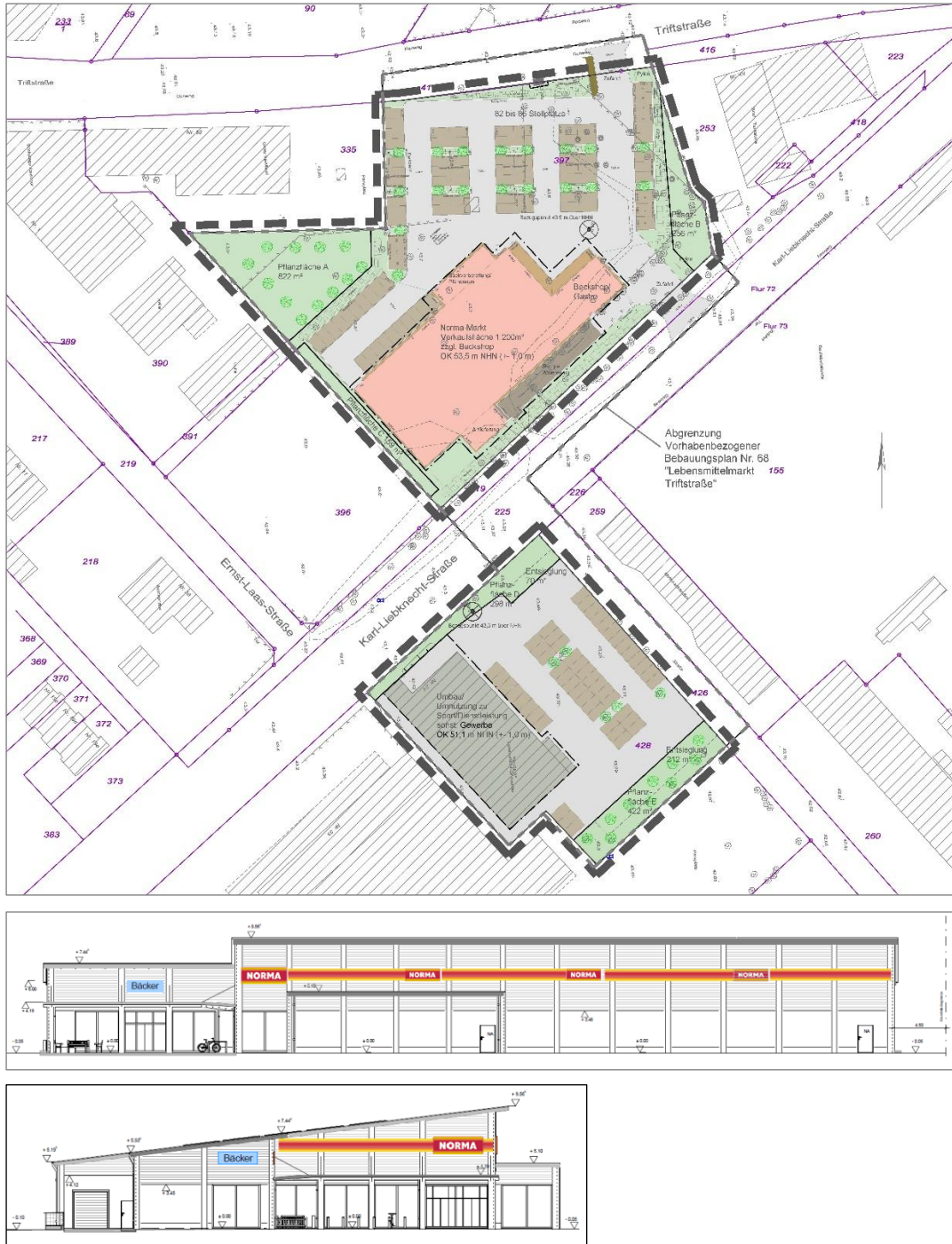


Abbildung 9: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenträger 12-2024), Ansichten des geplanten neuen Lebensmittelmarktes (Baudenker, 11-2024)

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Zielstellung
Sondergebiete

Ziel ist es, gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Fürstenwalde/Spree das geplante Vorhaben der Verlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu gehören auch die Anpassung an aktuelle Flächenbedarfe sowie die Umnutzung des bestehenden Marktstandortes. Trotz der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB sollen im vorliegenden Plan ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein festgesetzt werden (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB). Diese ermöglichen künftig Entwicklungsspielräume.

Trennungsgrundsatz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch überwiegend gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt ist und hierdurch nur geringe Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen aufweist. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), nach dem die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden, wird am vorliegenden Standort vollständig berücksichtigt. Es bestehen in geringer Entfernung in westlicher Richtung Wohngebiete, die letztlich die Begründung für die Ansiedlung/Erweiterung des Einzelhandelsangebotes darstellen, die auf der anderen Seite von Geräuschbelastungen des vorliegenden Plangebietes nur unwesentlich berührt sind. Umgekehrt weisen Sondergebiete für Einzelhandel nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und TA Lärm nur einen geringen Schutzanspruch auf, der im Plangebiet eingehalten werden kann.

Störfallbetriebe

kein Störfallbetrieb im
Umfeld

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zur Erfüllung der Anforderungen zur Umsetzung der europäischen SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betrieben in schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden. Die beiden vorgesehenen Sondergebiete selber bieten keine Möglichkeiten von Anlagen und Betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen. Ebenfalls sind im näheren Umfeld keine Betriebe bekannt, welche dem Anhang I der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV/Störfall-Verordnung) zuzuordnen wären und die Mengenschwellen der Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV überschreiten würden. Unvereinbarkeiten unter

diesem Gesichtspunkt sind daher nicht bekannt.

Sondergebiet
Einzelhandel

Bei der Umsetzung des Vorhabens auf dem neuen Standort zwischen Triftstraße und Karl-Liebknecht-Straße ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Ansiedlungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gewahrt bleiben und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Innenstadt) vermieden werden und die Nahversorgung der Wohnbevölkerung nicht beeinträchtigt wird.

Insofern ist beabsichtigt, die Verkaufsflächen konkret für die spezifisch ermittelten Sortimente der Fürstenwalder Liste so zu begrenzen, dass entsprechende negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Für die Nachvollziehbarkeit und Klarheit der Satzung ist es deshalb auch erforderlich, die Sortimentsliste auf die Planzeichnung zu integrieren.

Zugelassen werden sollen ausschließlich Sortimente der Nahversorgung, d.h. für Nahrungs- und Genussmittel. Regelmäßig vorhandene Randsortimente eines Discounters sollen auf jeweils 10% für sonstige Artikel der Nahversorgung (z.B. Drogeriewaren/Tierfutter) sowie für sonstige Sortimente (meist Aktionsware aus zentrenrelevanten Sortimenten) beschränkt werden. Im Eingangsbereich ist zudem ein Backshop mit Café geplant. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel könnte ggf. statt dem Backshop mit Café auch ein sonstiger, kleinerer Gastronomiebetrieb (Schank- und Speisewirtschaft) entstehen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche wäre hier z.B. ein Imbiss oder Pizzabäcker denkbar. Dies soll planungsrechtlich ebenfalls ermöglicht werden.

Folgende textliche Festsetzung zur Definition des Sondergebietes wird aufgenommen.

Textliche Festsetzung
1.1

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Einzelhandel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO):

Das Sondergebiet Einzelhandel (SO EH) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- Backshop mit maximal 25 m² Verkaufsfläche,
- Café / Gastronomiebetrieb mit maximal 150 m² Gastraumfläche

Im SO EH sind als Randsortimente jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" (120 m²) und für sonstige Sortimente (120 m²) zulässig.

Städtebauliche
Verträglichkeit

Das geplante Vorhaben wurde bezüglich seiner Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft (vgl. Punkt 3.3).

Umnutzung des
bisherigen
Lebensmittelmarktes

Auf der südlichen Fläche des bisherigen Lebensmittelmarktes sieht das Vorhaben eine Umnutzung des Bestandsgebäudes vor. Dies ist auch wichtig, um die Standortverträglichkeit des Einzelhandels im Plangebiet und im gesamtstädtischen Kontext sicherzustellen. Bislang (nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Verbrauchermärkte Karl-Liebknecht-Straße“) war hier ein Lebensmittelmarkt mit 699 m² Verkaufsfläche zulässig. Zukünftig soll Einzelhandel auf diesem Standort weitgehend ausgeschlossen werden.

Eingeschränktes
Gewerbegebiet

Konkret geplant ist mit dem Vorhaben die Vermietung an ein Sport- und Fitnesscenter. Grundsätzlich soll es künftig aber möglich sein, auch andere, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen am Standort anzusiedeln. Die Beschränkung auf eine einzige Nutzung wäre hier sehr unflexibel, städtebaulich nicht erforderlich und zugleich unverhältnismäßig. Das Gebiet ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen. Wesentlich störende Nutzungen mit hohen Emissionen könnten jedoch das bestehende Gefüge beeinträchtigen. Ziel der Stadt Fürstenwalde/ Spree ist es deshalb, im Plangebiet nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zuzulassen, welche die Wohnnutzung „nicht wesentlich stören“. Dies ist die Definition eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und gewährleistet einen ausreichenden Schutz der angrenzenden Nutzungen, der einzelfallbezogen zu prüfen ist. Damit erfolgt eine „Gliederung der Gewerbegebiete“ nach ihren Eigenschaften, in diesem Fall nach ihrem Störgrad. Die Gliederung kann nach § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO sowohl im Plangebiet selber als auch für das gesamte Plangebiet im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten erfolgen. Diese können auch außerhalb des vorliegenden Plangebietes liegen. In der Stadt Fürstenwalde/ Spree bestehen unbeschränkte Gewerbegebiete. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt auch mit der Beschränkung gewahrt.

Einzelhandel
weitgehend
ausschließen

Einzelhandelsflächen sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sollen generell unzulässig sein. Durch die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO werden bereits implizit „Einkaufszentren“ und „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen, sofern diese sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Diese Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten, nicht aber in Gewerbegebieten zulässig. Gleiches gilt für sonstige großflächige Handelsbetriebe, die den vorgenannten vergleichbar sind. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich in der Regel um Betriebe, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort entspricht der Zielstellung aus dem Einzelhandelskonzept.

Differenzierung der Art der Nutzung	Neben dem Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch noch weitergehende Anforderungen, die ebenfalls Berücksichtigung finden sollen. Eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ist auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO möglich.
Ausschluss auch von kleineren Einzelhandelsbetrieben	Mit der Verlagerung des Norma-Marktes sollen am Altstandort auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, ausgeschlossen werden. Grundlage bildet auch hier die „Fürstenwalder Liste“, die auch auf der Planzeichnung aufgeführt sein wird. Für diese Sortimente bestünde die Gefahr, dass die zentralen Versorgungsbereiche geschädigt oder die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) gefährdet würde. Eine Relevanz hat dies insbesondere auch bei der Ansiedlung kleiner Fachmarktstandorte (z.B. Drogeriewaren, Arzneimittel, Bekleidung) und Lebensmittel-Discounter, die für sich genommen oftmals nicht „großflächig“ sind. Bei diesen wäre auch eine entsprechende Nachfrage nicht auszuschließen.
Ausnahmen	Ausnahmen sollen lediglich für bestimmte Betriebe und als Randsortimente in begrenztem Rahmen möglich sein.
Ausnahme Werksverkauf	Bei Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die selbst Produkte herstellen oder verarbeiten, soll ein Direktverkauf dieser Produkte ausnahmsweise zulässig sein (sogenannter Annexhandel). Es soll damit ermöglicht werden, Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Verkaufsstätten ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche gegenüber dem Produktions-, Bearbeitungs- oder Handwerksbetrieb geknüpft. Durch die Ausnahmeregelung unterliegt die Zustimmung einer Einzelfallprüfung, die an Kriterien gebunden ist. Ein Missbrauch ist hier nicht zu erwarten.
Randsortimente	Da von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, besteht hier kein Regelungsbedarf innerhalb des Bebauungsplans. Jedoch verfügen auch diese Einzelhandelsbetriebe fast regelmäßig über Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Da diese Sortimente wiederum zentrenschädigende Wirkung entfalten können, wird geregelt, dass diese Randsortimente nur ausnahmsweise zulässig und von untergeordneter Bedeutung sein müssen. Angemessen für den Anteil dieser Sortimente im Sinne der Unterordnung wären maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche.

Ausnahme
Tankstellenshops

Es ist eine Tankstelle an der Ecke Triftstraße / Karl-Liebknecht-Straße vorhanden, so dass am Standort auch aufgrund der Erreichbarkeit keine weitere Tankstellenansiedlung wahrscheinlich ist. Es besteht jedoch kein Erfordernis, diese Nutzungsart im Plangebiet auszuschließen. Da Tankstellen üblicherweise einen Verkauf von Reisebedarf anbieten und dies der einheitlichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes dient, wird die dort vorgesehene Ausnahmemöglichkeit aufgenommen. Tankstellenshops mit untergeordneter Verkaufsfläche für Waren im Bereich des Fahrzeug-Zubehörs (Ersatzteile für Kraftfahrzeuge, etc.) sowie des Reisebedarfs (Süßwaren, Tabakwaren, Zeitschriften, Lebensmittel in geringen Mengen etc.) zählen in der Regel bauplanungsrechtlich nicht als eigenständige Einzelhandelseinrichtungen sondern sind dem Betriebstyp „Tankstelle“ zuzuordnen. Sie werden deshalb meist nicht von dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfasst, da von der Nutzungsart her Tankstellenshops oftmals nicht dem Einzelhandel, sondern dem Betriebstyp Tankstelle zuzuordnen sind. Insofern dient die Festsetzung lediglich zur Klarstellung, dass es sich um eine Ausnahmemöglichkeit handelt und die Sortimente eng auf die Reise- und Fahrzeugbedarf zugeschnitten sein müssen.

Diese Gliederung entspricht den Anforderungen des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des im Umfeld des ansonsten unbeplanten Innenbereichs bestehenden einfachen Bebauungsplans Nr. I zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Folgende Festsetzung ist vorgesehen:

1.2 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" nicht zulässig. Abweichend hiervon sind

- *Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle,*
- *an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind sowie*
- *Verkaufsstätten, die dem Werksverkauf dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß "Fürstenwalder Liste"), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, zulässig.

Stellplätze und
Nebenanlagen

In Baugebieten nach BauNVO sind grundsätzlich auch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Baugebiete der BauNVO zurückgegriffen wird, ist eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Beschränkung auf Höhe
baulicher Anlagen und
GRZ

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die beiden Baugebiete wird jeweils über eine zulässige Grundfläche sowie über eine maximale Höhe baulicher Anlagen definiert. Damit können die maßgeblichen Rahmenbedingungen fixiert und die Auswirkungen hinreichend bestimmt werden.

Sondergebiet
Einzelhandel 1

Das Sondergebiet Einzelhandel SO EH umfasst den Ersatzstandort für den Nahversorger (Lebensmittel) sowie einen Backshop mit Café/Gastronomiebetrieb. Entsprechend der Vorhabenplanung ist – mit entsprechenden Puffern - eine zulässige Grundfläche GR von ca. 2.300 m² vorgesehen. Diese umfasst auch die Rampe für die Anlieferung sowie überdachte Bereiche sowie ggf. weitere Bereiche, die den Hauptanlagen zugerechnet werden müssen. Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können in der Regelvermutung (1.200 m² Geschossfläche) daher angenommen werden, auch wenn im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, dass es sich lediglich um eine Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Nahversorgungsbetriebes handelt. Die Beweispflicht, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht zu erwarten sind, liegt daher beim Vorhabenträger. Mit einem Einzelhandelsgutachten konnten entsprechende negative Auswirkungen ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 3.3).

Bei der Baugebietsgröße (=Größe des Baugrundstücks) von ca. 8.430 m² entspricht dies rechnerisch einer Grundflächenzahl GRZ von etwa 0,27.

eingeschränkte
Gewerbegebiet GEe

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe umfasst den bisherigen Normastandort, dessen baulicher Bestand erhalten und umgenutzt werden soll. Daher sollen hier das über den „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 37 "Verbrauchermärkte Karl-Liebknecht-Straße" definierte und bislang geltende Maß der baulichen Nutzung erhalten bleiben.

Die zulässige Grundfläche GR wird auf 1.100 m² beschränkt.

Bei der Baugebietsgröße (=Größe des Baugrundstücks) von ca. 4.314 m² entspricht dies rechnerisch einer GRZ von etwa 0,25.

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten bilden bei Einzelhandels-einrichtungen sowie Gewerbebetrieben (auch Sport-/Gesundheits-einrichtungen) meist eine erhebliche Flächengröße, die zu berücksichtigen ist. Im vorliegenden Plangebiet soll eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 zulässig sein. Dies entspricht auch üblichen Werten in Gewerbegebieten und bei Einzelhandelsbetrieben und fügt sich daher in die Gesamtsituation ein. Die Flächennutzung wäre auch bereits in der geltenden planungsrechtlichen Situation zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist sie bereits in diesem Umfang umgesetzt. Umgekehrt wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass mindestens 20 % der Baugrundstücke entsprechend zu begrünen sind (vgl. auch § 8 BbgBO).

Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung
1.3

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Flächen des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebiets ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Gesamthöhe baulicher Anlagen eine geeignete Bezugsgröße. Sie ist zugleich maßgeblich für die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes (auch Verschattung etc.) und berücksichtigt die geplanten baulichen Anlagen, die nicht durch mehrere Vollgeschosse gekennzeichnet sind.

Maximale Höhe baulicher Anlagen
10 m über dem
Bezugspunkt

Unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung sowie abweichend vom bestehenden VEP 37 (hier OK mit 12,0 m festgesetzt) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) mit 10 m über dem Bezugspunkt von 43,5 m über NHN im DHHN 2016 (Lagepunkte auf den Baugrundstücken) festgesetzt. Dies ist im Umfeld der gewerblichen Nutzungen städtebaulich verträglich. Das konkrete Vorhaben im Sondergebiet SO EH ist nur mit einer Höhe von etwa 9,5 m geplant so dass der Bebauungsplan hier einen geringen Spielraum vorsieht. Auf dem Grundstück des Altmarktes im GEe beträgt die bestehende Bauhöhe etwa 7 m und bietet ebenfalls noch Spielräume (Nachbarbebauung bis zu 12,0 m).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Höhen mit geringen Spielräumen dar, sodass das konkrete Vorhaben in seiner Kubatur gesichert ist. Bei einem eingeschossigen Baukörper

Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen

ist das Vorhaben jedoch auch mit dem Höchstmaß ausreichend bestimmt.

Für technische Aufbauten und Anlagen sowie insbesondere auch für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) und zur Anpassung an den Klimawandel soll eine Überschreitungsmöglichkeit für die Höhe zugelassen werden.

**Textliche Festsetzung
1.4**

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE können ausnahmsweise technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 12,0 m über 43,5 m über NHN im DHHN2016 zugelassen werden.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Diese sind entsprechend der Vorhabenplanung als erweiterte Baukörperfestsetzungen mit geringfügigen Spielräumen vorgesehen. Sie umfassen sämtliche Hauptanlagen. Einbezogen sind auch Rampen, Vorbauten und großflächige Überdachungen.

Abweichende Bauweise festgesetzt

Es besteht das Erfordernis, die Bauweise näher zu bestimmen. Da in beiden Baugebieten Gebäude in einer offenen Bauweise mit einer Länge von über 50 m bestehen bzw. errichtet werden sollen ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Es gelten die landesrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen und Grenzabständen.

Folgende textliche Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist beabsichtigt:

**Textliche Festsetzung
1.5**

1.5 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind als abweichende Bauweise Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude ist nicht beschränkt.

2.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Fläche für Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind ein wesentlicher Bestandteil eines Vorhabens der Einzelhandelsentwicklung. Mit dem Vorhaben sind 82 bis 86 Stellplätze vorgesehen. Um die zu begrünenden Randflächen von Stellplätzen freizuhalten und das Vorhaben entsprechend zu konkretisieren ist die Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen. Sie sind planzeichnerisch festgesetzt. Aufgrund des Vorhabenbezugs wird auf eine Festsetzung nach § 9 BauGB verzichtet und es werden sonstige Nebenanlagen ebenfalls zugelassen.

Werbepylone, sonst. Nebenanlagen

Die Festsetzung bewirkt, dass auf der Fläche ausschließlich Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone, Einkaufswagensammelstelle, Fahrradstellflächen etc. zugelassen sind. Umgekehrt bewirkt die Festsetzung nicht, dass diese Anlagen auf anderen Flächen planungsrechtlich ausgeschlossen sind. Nebenanlagen, insbesondere in Form Versickerungsanlagen und sonstigen technischen Anlagen, sind auch außerhalb der festgesetzten Fläche vorgesehen und zulässig.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 12 Abs.4 BauGB einzelne Verkehrsflächen in das Plangebiet einbezogen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind. Diese dienen der Erschließung des Plangebietes. Dies betrifft die beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Triftstraße sowie der Karl-Liebknecht-Straße, die jeweils bis zu deren Straßenmitte in das Plangebiet einbezogen werden. Zusätzlich wurde auch die private Verkehrsfläche (Flurstück 426) in den Geltungsbereich einbezogen, weil diese die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes sicherstellt (grundbuchlich gesichert).

Klarstellung

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Verkehrsflächen lediglich nach ihren Bestandsgrenzen fest. In der Karl-Liebknecht-Straße ist ein Ausbau vorgesehen, der im Rahmen des Vorhabens die Errichtung eines Gehwegs auf der nördlichen Seite der Triftstraße sicherstellen soll. Hierfür wurde eine Vorplanung für den gesamten Straßenraum erstellt. Derzeit befindet sich auf dem Straßenflurstück mit der Flurstücksnummer 419 noch ein erheblicher, teilweise nach Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand, der bilanziert wurde und der bei der Umsetzung des Vorhabens nach Baumschutzsatzung berücksichtigt wird. Mit der konkreten Planung wird die Umsetzung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zur Klarstellung, dass die Gliederung der Verkehrsflächen keine Festsetzung, sondern lediglich die Plangrundlage abbildet, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Keine Ein- und Ausfahrten

Es wurde geprüft, ob es erforderlich ist, die Zufahrtmöglichkeiten zum Plangebiet ggf. auf die derzeit vorgesehenen Bereiche zu beschränken. Dies könnte sinnvoll sein, um den verkehrlichen Ablauf zu optimieren und ggf. auch zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Ergebnis der Prüfung wurden die Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen definiert, in denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden sollen. Für die innerörtliche Grundstückszufahrt an der Triftstraße (Bundesstraße 168) ist mit der Umsetzung eine weitere Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenwesen erforderlich. Die Haupterschließung, insbesondere für die Anlieferungen, ist aus der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen, um Konflikte des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße auszuschließen.

2.1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Begrünung des Plangebietes

Im Plangebiet erscheint es sinnvoll, die städtebaulich erforderlichen beziehungsweise erwünschten Festsetzungen zur Grünordnung auf geeigneten Flächen insbesondere in den Randbereichen zu konzentrieren. Hierfür wurden die geeigneten Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Die drei Teilflächen A bis C im Sondergebiet Einzelhandel haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 1.220 m². Die zwei Teilflächen D und E im eingeschränkten Gewerbegebiet haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 700 m², wobei bei Realisierung hier eine Entsiegelung mit einer Flächengröße von etwa 280 m² erfolgt. Die Flächen sollen Bäume und Sträucher aufnehmen. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung
1.9

1.9 Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **A** sind mindestens 9 Laubbäume sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **B** sind mindestens 3 Laubbäume sowie 50 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **C** sind mindestens 35 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **D** sind mindestens 3 Laubbäume sowie 60 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben **E** sind mindestens 7 Laubbäume sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.*

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu verwenden. Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt

Fürstenwalde/Spree angerechnet werden.

Bei den festgesetzten Strauchpflanzungen sind insektenfreundliche und/oder Beeren tragende Sträucher der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-100 cm zu verwenden. Auf den Flächen mit den Bezeichnungen A, B und E sind Sträucher zu verwenden, die eine Gesamthöhe von über 2,0 m erreichen.

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher der angegebenen Qualitäten können auf die Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbaumfestsetzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der festgesetzte Laubbaum zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum der Mindestqualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu ersetzen.

Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die Gliederung durch standortgerechte und heimische Bäume verbessert das Orts- und Landschaftsbild von großflächigen Stellplatzanlagen und erhöht zusätzlich das Biovolumen. Die Bäume beschatten in den Sommermonaten versiegelte Flächen und bieten Lebensraum für die örtliche Avifauna. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Im Bereich des Sondergebietes sind die Bäume vollständig umzusetzen. Maßgeblich ist dabei die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume. In einzelnen Bereichen (z.B. direkt angrenzend am Baukörper) sind Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen nicht möglich und nicht vorgesehen. Städtebaulich und für das Mikroklima sind diese Pflanzmaßnahmen gewünscht, sodass die Regelungen nach § 32a Brandenburgische Bauordnung bezüglich der Überlagerung von Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen nicht oder nur eingeschränkt Anwendung finden kann.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes umfasst das Vorhaben lediglich die Umnutzung des Altstandortes des Norma und einzelne Entsieglungs- und Begrünungsmaßnahmen (s.u.). Weitere Baumaßnahmen sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung nicht vorgesehen. Für die bestehenden Stellplätze, die ebenfalls eine Gliederung aufweisen, gilt hier zunächst weiter der Bestandsschutz. Bei einem Umbau müssten die aktuellen Festsetzungen eingehalten werden. Bestehende Bäume können angerechnet werden, fehlende oder abgängige Bäume sind zu ersetzen. Folgende textliche Festsetzung sichert dieses Bepflanzungsziel:

Textliche Festsetzung
1.8

1.8 Bepflanzungen von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 9,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm

aufweisen. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Versickerung von
Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden. Nach § 54 Abs. 3 und 4 BbgWG ist eine „Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung“ zu vermeiden. „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“ ist Niederschlagswasser demnach zu versickern. Da Niederschlagswasser dem Abwasser zuzurechnen ist, besteht grundsätzlich eine Entsorgungspflicht der Stadt beziehungsweise des Zweckverbandes. Einschränkungen könnten insbesondere dann bestehen, wenn der Boden nicht eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit zulässt, die zur Verfügung stehenden Flächen für anzunehmende Regenereignisse nicht ausreichen oder eine Belastung des Grundwassers aufgrund von bestehenden Bodenbelastungen zu befürchten wäre. Die Versickerungsfähigkeit sowie die Größe der erforderlichen Versickerungsmulden und sonstigen Anlagen werden mit dem Vorhaben geprüft und wurden bereits bei der Flächenausweisung berücksichtigt. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist demnach umsetzbar. Entsprechende Nachweise werden im Rahmen des Vorhabens erbracht. Es bestehen Anhaltspunkte für Bodenbelastungen, die erst bei dem Bauvorhaben abschließend nach Entsiegelung durchgeführt werden können und die dazu führen könnten, dass für die Versickerung über die geplanten Rigolen ein Bodenaustausch in diesem Bereichen erforderlich wird. Mit der wasserrechtlichen Erlaubnis wird dies in der Bauphase geprüft. Da eine ordnungsgemäße Umsetzung im nachgelagerten Verfahren über die bestehenden gesetzlichen Regeln sichergestellt werden kann und der Bebauungsplan insgesamt vollzogen werden kann, ist im vorliegenden Fall eine Abschichtung möglich.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung
1.6

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG):

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, damit auch auf Erschließungsflächen anteilig Niederschlagswasser versickern kann. Dies gilt lediglich für die Stellplätze selber, nicht jedoch für Zufahrten, Lkw-Stellplätze oder Lagerflächen. Letztere müssen funktional gestaltet und für Einkaufswaren und Gehbehinderte gut nutzbar sein. Mit dem Vorhaben sind für die Stellplätze Betonpflastersteine vorgesehen, die eine Teilversickerung ermöglichen. Die Stellplatzanlage im GEE genießt Bestandsschutz. Ein Umbau ist derzeit nicht Bestandteil des Vorhabens. Bei einem Umbau der Flächen sind die festgesetzten Standards jedoch zu beachten. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung
1.7

1.7 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.1.7 Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan /Durchführungsvertrag

Zulässigkeit von
Vorhaben

Gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ist erforderlich, da im Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung teilweise allgemeiner als die Vorhabenplanung festgesetzt werden soll. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung
1.11

1.11 Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. 12 Abs. 3a BauGB):

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ergänzend zu den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zwischen der Stadt Fürstenwalde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss der erforderliche Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Vertragsinhalte ergeben sich aus den Inhalten dieses Bebauungsplans (siehe auch Punkt 3.1).

Sofern Vereinbarungen eine planungsrechtliche Bedeutung besitzen und am Abwägungsgerüst des Gesamtprojektes teilhaben, sind sie bei der Planung auch in der Begründung dargelegt und werden berücksichtigt.

2.1.8 Aufschiebend bedingte Festsetzung

Zulässigkeit von Vorhaben

Auch nach Inkrafttreten des vorliegenden VBP Nr. 68 würde der bestehende Standort des Norma-Marktes theoretisch Bestandsschutz genießen. Dies könnte negative Auswirkungen haben, denn mit der Errichtung des neuen Marktes muss der bestehende Standort zwingend umgenutzt werden, um ggf. schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur des Umfeldes auszuschließen.

Sichergestellt wird dies dadurch, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan den Altstandort beinhaltet und eine neue Nutzung mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsieht und dies auch mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt wird. Zusätzlich macht es Sinn, die Nutzungsaufnahme des neuen Marktes an die endgültige Aufgabe der Nutzung im alten Markt zu koppeln, um theoretisch denkbare Konflikte mit einem Anspruch auf Bestandsschutz auszuschließen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen möglich über eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung 1.10

1.10 Aufschiebend bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 12 Abs. 3a BauGB):

Innerhalb des Sondergebietes SO EH ist die Aufnahme der Einzelhandelsnutzung solange unzulässig, bis die Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels im GEe vollständig aufgegeben wurde.

2.1.9 Aufhebung des bisherigen Planungsrechts

Spätere Norm verdrängt frühere

Grundsätzlich gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Ein neuer Bebauungsplan verdrängt daher die bisherigen Festsetzungen des älteren Planungsrechts, so dass gesonderte Festlegungen in der Regel nicht erforderlich sind. Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, werden die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplanes Nr. I sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 37 im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 vollständig ersetzt. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)

Wenige gezielte Gestaltungsfestsetzungen

Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen wie Schilder, Beschriftungen, Lichtwerbungen, Tafeln etc..

§ 87 Abs. 1 der Bauordnung Brandenburg (BbgBO) ermöglicht es den Gemeinden aus ortsgestalterischen Gründen, durch Satzung entsprechende örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die u.a. ein Verbot von Werbeanlagen oder spezifische Anforderungen an die

äußere Gestaltung von Werbeanlagen definieren können.

Die Errichtung von Werbeanlagen insbesondere als eigenständige gewerbliche Anlagen mit Fremdwerbung (Pylone, Großplakate) kann zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit erscheint es ausreichend und zielführend, lediglich Anlagen der Fremdwerbung auszuschließen, da in der Folge dann lediglich Anlagen für die Werbung der Betriebe vor Ort möglich sind und Gefahren einer massiven Häufung von Anlagen ausgeschlossen werden kann. Zudem soll insbesondere auch zum Schutz des Ortsbildes eine Blink- oder Wechselbeleuchtung ausgeschlossen und die Gesamthöhe der Werbepylone/Fahnenmaste begrenzt werden.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO, wenn dies ausdrücklich festgesetzt wird und können dann entsprechend geahndet werden. Es wird folgende Festsetzung zum Ausschluss und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Folgende Gestaltungsfestsetzung ist festgesetzt:

Bauordnungsrechtliche
Festsetzung zur
Gestaltung von
Werbeanlagen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

2.1 Werbeanlagen: In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Werbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Werbeanlagen als freistehende Einzelanlagen dürfen eine Höhe von 8,5 m über 43,5 m NHN nicht überschreiten.

2.2 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes auf der gewerblichen Brache (Sondergebiet EH) wurden Bodenbelastungen (vgl. Punkt 1.4.7 Bodenbelastungen) festgestellt.

Weitergehende Untersuchungen sind erst nach einer Entsiegelung möglich. Sie werden im Rahmen der baulichen Umsetzung nach den bestehenden Regeln der Technik bzw. gesetzlichen Vorgaben sichergestellt. Bei der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandelsstandort mit hohem Versiegelungsanteil ist eine grundsätzliche Umsetzung nicht gefährdet. Die konkreten Prüfungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden erfolgen vorhabenbezogen im Rahmen der Umsetzung durchgeführt. Auf eine gesonderte Kennzeichnung wird daher verzichtet.

2.4 Hinweise

Bedeutung der Hinweise	Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin (sofern keine nachrichtlichen Übernahmen möglich) oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen. Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung zu unterschiedlichen Planinhalten werden in die Planzeichnung aufgenommen:
Baunutzungsverordnung	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird weitgehend statisch angewendet. Für die praxisnahe Anwendung wird darauf hingewiesen, welche Fassung der BauNVO bei dem Bebauungsplan dauerhaft anzuwenden ist.
Keine Einteilung der Verkehrsfläche	Es wird ferner klarstellend darauf hingewiesen, dass eine Gliederung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.
Bodendenkmale	Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird ein Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz für den Vollzug des Bebauungsplans aufgenommen.
Artenschutz	Die Verbotstatbestände der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Es wird ein Hinweis zum Vollzug aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen muss und dass das Baufeld vor Baubeginn ab Anfang März mit einem Reptilienzaun gegen das Einwandern der Zauneidechse einzufrieden ist.
Bodenbelastungen	Es wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass Bodenbelastungen bestehen und der Umgang mit diesen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen ist.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Vorhabenbezug-Durchführungsvertrag

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf einem konkreten Vorhaben, dass mit der Planung zugelassen werden soll. Regelmäßig besteht er gemäß § 12 BauGB aus den drei Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages. Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, lassen aber geringfügige Spielräume zu. Aufgrund der allgemeinen Festsetzung nach § 9 BauGB erfolgt zusätzlich die Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Inhalte des Durchführungsvertrages

Ergänzend zu den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zwischen der Stadt Fürstenwalde/Spree und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Vertragsinhalte ergeben sich u.a. aus dem Verfahren. Wesentliche Inhalte, die am Gesamtgerüst der Abwägung teilhaben, werden in der Begründung aufgenommen. Folgende Regelungsinhalte sind insbesondere vorzusehen:

- Beschreibung des Vorhabens mit Ansichten und Grundrissen,
- Durchführungsverpflichtung für den Vorhabenträger einschließlich Fristenregelungen,
- Regelungen zur Übernahme planungsbedingter Leistungen und sonstiger Kosten,
- Regelungen zur Realisierung der Erschließungsanlagen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gehweg Triftstraße),
- Regelungen zu Schadensersatzansprüchen,
- Regelung zu naturschutzfachlichen Maßnahmen (einschl. der Stellung eines Reptilienzauns und der Durchführung von Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung) im Plangebiet und deren Sicherstellung,
- Regelung zu Sicherstellung ggf. erforderlicher Bodensanierungen bzw. zur Entsorgung möglicherweise belasteten Bodens.
-

3.2 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Zusammenwirken mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und einem Durchführungsvertrag aufgestellt.

Kosten für Planung und Umsetzung im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden vollständig durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Fürstenwalde/Spree entstehen Kosten durch die Bindung von Verwaltungskapazitäten.

3.3 Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. auch die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und eine „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit über 1.200 m² Geschossfläche wird in der Regel von wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgegangen (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Zur Ermittlung und Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse¹ erarbeitet, die vom Gesamtvorhaben aus dem Lebensmittelmarkt und den beiden nicht-zentrenrelevanten bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeht, sich aber in der Markt- und Wettbewerbsanalyse sowie in der nachfolgenden städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung auf den Lebensmittelmarkt konzentriert. Die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree wurden in dieser Analyse einbezogen und berücksichtigt.

Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass infolge der in der Stadt Fürstenwalde/Spree geplanten kleinräumigen Verlagerung und Erweiterung eines NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. In der Beurteilung werden folgende Punkte zusammengefasst:

- *„Für die in der Stadt Fürstenwalde/Spree am Standort Karl-Liebknecht-Straße 24 bestehende NORMA-Filiale ist an einem unmittelbar gegenüberliegenden Standort in der Triftstraße 35a ein Ersatzneubau vorgesehen. Im Zuge der kleinräumigen Verlagerung soll die NORMA-Filiale von derzeit rd. 700 m² auf bis zu 1.200 m² (zzgl. Café mit Backwarenverkauf) erweitert werden.“*
- *„Am Bestandsstandort in der Karl-Liebknecht-Straße wird die Nachnutzung des Lebensmittelmarktes als nicht-zentrenrelevanter bzw. nicht-nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb oder als Be-trieb mit einer Sport- und Freizeitnutzung angestrebt. Am Vorhabenstandort soll ein zweiter Einzelhandelsbetrieb mit ebenfalls nicht-zentrenrelevantem bzw. nicht-nahversorgungsrelevantem Kern-sortiment auf max. 600 m² Verkaufsfläche eingebunden werden.“*
- *„Das geplante Einzelhandelsvorhaben umfasst einen Nahversorgungsbe-trieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe. Von dem geplanten Le-bensmitteldiscountmarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Food- und Non-Food I-Sortimente) in untergeordnetem Umfang sonstige Non-Food-Sortimente (Non-Food II-Sortimente) angeboten.“*
- *„Die geplante kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des NORMA-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentsschwerpunktes,“*

¹ „Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Triftstraße 35 a in Fürstenwalde/Spree“, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 19. Dezember 2022

der auch nach der Neuaufstellung eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen wird, ab. Vielmehr sollen durch die Einzelhandelsmaßnahme die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikafläufe geschaffen werden. Die geplante Einzelhandelsentwicklung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

- *Das Planareal befindet sich außerhalb eines mit der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand: 11/2017) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches an einer städtebaulich integrierten Lage.*
- *Da auch der kleinräumig verlagerte und erweiterte NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen insbesondere für die Bevölkerung in den nördlichen Siedlungsbereichen der Stadt übernimmt und das Vorhaben somit hilft, die Grundversorgung in den nördlichen Stadtgebieten von Fürstenwalde/ Spree zu stärken und langfristig zu sichern, entspricht das geplante Einzelhandelsvorhaben den Zielen der Stadtentwicklung.*
- *Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Nord der Stadt Fürstenwalde/Spree, in dem sich auch das Einzelhandelsvorhaben befindet. Das Einzugsgebiet weist ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 10.600 Einwohnern auf.*
- *Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v.a. Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Touristen.*
- *In den projektrelevanten Warengruppen steht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. ca. 27,4 Mio. € im Jahr zur Verfügung.*
- *Hauptwettbewerber des Einzelhandelsvorhabens sind in erster Linie die strukturprägenden projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe, d.h., die Lebensmittelmärkte im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Fürstenwalde/Spree (Stadtteile Nord und Mitte).*
- *Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.*
- *Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.*
- *Zudem entspricht die geplante Erweiterung den Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.²*

² ebd. Seiten 45,46

3.4 Umweltauswirkungen

3.4.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Wie bereits in der Bestandserhebung dargestellt, ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt. Die nördliche Teilfläche ist dabei nur teilweise versiegelt und durch eine fortgeschrittene Sukzession geprägt. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen haben sich dort infolge des Brachfallens zu einem naturnahen Lebensraum entwickeln können.

Die Inanspruchnahme von un bebauten Flächen für Bebauung/Versiegelung im Bereich der neu geplanten Lebensmittelmarktes führt neben der weitgehenden Zerstörung von Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) sowie des Standortklimas durch Verlust an Vegetation. Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit einem hohen Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter betroffen.

Künftig werden die offenen Bodenflächen, mit ihren unterschiedlichen Vegetationsstadien und -arten einschließlich der sich angesiedelten Fauna zu einem großen Teil überplant. Die vorgesehene Entwicklung bedeutet den Totalverlust der sich zwischenzeitlich entwickelnden Vegetation und Fauna sowie eine weitestgehende Versiegelung auch der heute noch offenen Bodenflächen.

So können die beiden festgesetzten Baugebiete bis zu 80% versiegelt werden. Die Karl-Liebknecht-Straße soll ausgebaut und um einen Fuß- und Radweg erweitert werden. Infolgedessen kann es im Plangebiet insgesamt zu einer zusätzlichen Versiegelung in einem Umfang von insgesamt bis zu 4.550 m² kommen.

Tabelle: Versiegelungsanteil (mit Verkehrsflächen)

	Bestand		Planung		Zusätzliche Versiegelung
	Fläche	Anteil	Planung	Anteil	
Gebäude	1.035 m ²	7 %	3.335 m ²	21 %	2.300 m ²
Versiegelte Flächen	7.075 m ²	46 %	9.322 m ²	61 %	2.247 m ²
Offener Boden	7.096 m ²	47 %	2.549 m ²	18 %	
Plangebiet	15.206 m ²	100 %	15.206 m ²	100%	4.547 m ²

Auch wenn diese Versiegelung bereits nach § 34 BauGB zulässig ist und daher baurechtlich keinen ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist dieser Verlust an Vegetation und Lebensraum naturschutzfachlich zu bewerten. Dabei sind die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB sind auch die Auswirkungen auf den unter Schutz stehenden Baumbestand (Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree) zu prüfen.

Zur Vermeidung und Minderung der naturschutzfachlichen Auswirkungen wurden im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet Gehölzflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Hierfür wurden die geeigneten Flächen als Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Die drei Teilflächen A bis C im Sondergebiet Einzelhandel haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 1.220 m². Die zwei Teilflächen D und E im eingeschränkten Gewerbegebiet haben insgesamt eine planzeichnerisch festgesetzte Größe von 700 m². Die Flächen sollen Bäume und Sträucher aufnehmen. Diese sind im südlich gelegenen Gewerbegebiet mit Rückbaumaßnahmen (Entsiegelung von ca. 280 m² Parkplatzflächen) verbunden. Über die flächigen Anpflanzungen hinaus werden Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Baumpflanzungen können für die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde angerechnet werden. Weitere Baumpflanzungen sind in der Karl-Liebknecht-Straße (außerhalb des Plangebiets) vorgesehen. Regeln zum Kompensationsbedarf nach Baumschutzsatzung werden auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz, europarechtlich geschützte Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Spree“ (DE 3651-303) befindet sich in etwa 2,5 Kilometer Entfernung im Südwesten an der Spree, eine naturschutzfachliche Bedeutung für das Plangebiet ist nicht zu erkennen. Auch befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes.

Fauna

Durch eine bauliche Umnutzung im Plangebiet werden die vorhandenen faunistischen Arten baubedingt verdrängt. Da keine seltenen oder besonders schutzwürdigen Arten oder Habitate im Geltungsbereich bekannt bzw. zu erwarten sind, wird davon ausgegangen, dass die gebietsansässigen Arten auf benachbarte, vergleichbare Habitatstrukturen ausweichen können. Nach Anlage der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit Insekten freundlichen und Beeren tragenden Gehölzen sowie standortgerechten großkronigen Laubbäumen, können die im Plangebiet festgestellten Vogelarten neue Reviere einnehmen.

Biotope

Durch eine bauliche Umnutzung im Plangebiet werden die vorhandenen geringwertigen bis kleinflächig mittelwertigen Biotope (v.a. Gehölzbestände) weitestgehend beseitigt. Gleiches gilt für eine Vielzahl an unter Baumschutz stehenden Bäumen.

Mit der Anlage der nicht überbauten und versiegelten Freiflächen innerhalb der beiden Baugebiete werden größere Pflanzflächen mit standortgerechten Gehölzen unterschiedlicher Höhe angelegt, um strukturreiche Grünflächen zu erhalten.

Dabei werden bienenfreundliche und für Brutvögel wertvolle, teils dornige Gehölze in unterschiedlichen Höhen vorgesehen. Jede der festgesetzten Pflanzflächen ist mit einer Mischung aus mindestens 5 unterschiedlichen Straucharten zu bepflanzen.

Die Verwendung von Standort gerechten, dornigen und bienenfreundlichen Gehölzarten wird über Pflanzlisten im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Pflanzlisten finden sich in der Anlage 5.2.

Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree

Für die Umsetzung der Planungen sind 125 Baumfällungen zu erwarten, die Ersatzbaumpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree in einem Umfang von insgesamt 104 Bäumen erfordern.

	Fällung	Erhalt	Ersatz
SO	82	1	75
GEE	(3*)	7	(4*)
Privatstraße	0	4	0
Öffentliche Straße	40	0	25
Summe	125	12	104

* 3 Stück zum Austausch empfohlen aufgrund geringer Vitalität zzgl. eine Neupflanzung wegen Abgang

Ersatzpflanzungen des Vorhabenträgers

Für die Fällung von Bäumen auf den beiden Vorhabengrundstücken sind Ersatzpflanzungen von insgesamt **79 Bäumen** erforderlich. Dort können insgesamt **44 Ersatzpflanzungen** durch Bäume zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze sowie Neupflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen nachgewiesen werden. Diese Neupflanzungen verteilen sich mit 30 Bäumen auf das Sondergebiet und 10 Bäume im eingeschränkten Gewerbegebiet. Zusätzlich sollten im eingeschränkten Gewerbegebiet 4 stark geschädigte bzw. bereits fehlende Bäume ersetzt werden, da hier die Pflicht zur Gliederung der Stellplatzflächen sowie die Verpflichtung zum Austausch toter und abgängiger Bäume besteht.

Sondergebiet	Baumpflanzungen	Gewerbegebiet	Baumpflanzungen
Stellplatzanlage	18 Stück	Stellplatzanlage	4 Stück*
Pflanzfläche A	9 Stück	Pflanzfläche D	3 Stück
Pflanzfläche B	3 Stück	Pflanzfläche E	7 Stück

*Ersatzpflanzungen aufgrund von Fehlen bzw. Abgang vorhandener Pflanzungen

Insgesamt verbleiben 35 Bäume, die an anderer Stelle außerhalb der Vorhabengrundstücke zu pflanzen sind. An der Karl-Liebknecht-Straße können innerhalb des Geltungsbereichs 7 Ersatzbäume angepflanzt werden. Weitere 7 Ersatzpflanzungen sind in der Karl-Liebknecht-Straße außerhalb des Geltungsbereichs (nördliche Straßenseite zwischen ARAL-Tankstelle und Plangebiet sowie Plangebiet und Ernst-Laas-Straße, im Rahmen der Umsetzung des Gehweg-Bauabschnittes zu realisieren) vorgesehen. Die Absicherung der Ersatzbaumpflanzungen (Anzahl, Pflanzqualität, Baumart) sowie deren Standortqualität (Mindestgröße der Baumscheiben) erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Es verbleiben 21 Baumersatzpflanzungen, die über eine Ersatzzahlung an der Stadt (Bäume, Pflanzungen inkl. Anwuchspflege) abzulösen sind. Damit ist der Nachweis der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die notwendigen Fällungen im Sondergebiet und Gewerbegebiet gesichert.

Diese können zu einem späteren Zeitpunkt z.B. als Ersatzpflanzungen im Straßenraum Karl-Liebknecht-Straße außerhalb des Plangebietes (bei Ausbau der südlichen Straßenseite zwischen Triftstraße und Große Freizeit) gepflanzt werden.

Ersatzpflanzungen der Stadt

Der zusätzliche Bedarf an 25 Ersatzpflanzungen durch die Erneuerung und Ausbau des Straßenkörpers im öffentlichen Straßenland erfolgt durch die Stadt Fürstenwalde/Spree. Hier können ebenfalls Ersatzpflanzungen entlang der Karl-Liebknecht-Straße in Ergänzung der bestehenden Allee erfolgen.

Sowohl für die Alleebaumpflanzungen als auch für die Baumpflanzungen im Sondergebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Mischung großkroniger Baumarten vorgesehen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Die zu erwartenden Auswirkungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind begrenzt. Sie würden auch bei einer bereits zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB in gleichem Umfang zum Tragen kommen. Die Auswirkungen betreffen im Schwerpunkt die Zerstörung von Gehölzen, die aber nach der Fürstenwalder Baumschutzsatzung unabhängig von der Verfahrenswahl auszugleichen sind.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nach BauGB nicht erforderlich.

Insgesamt werden die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als sehr gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt (vergleiche hierzu auch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree“ vom 28.11.2024.).

3.4.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe

bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gilt dies für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren als gegeben. Damit ist im vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzfachlicher Ausgleich für die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

3.4.3 Artenschutz

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG verletzt werden könnten, soweit die Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die Europäischen Brutvögel sowie die Zauneidechse umgesetzt werden.

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird bei entsprechenden Ersatzhabitatangeboten im Plangebiet voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Mit dem Aufstellen eines Reptilienzaun gegen das Einwandern der Zauneidechse können diesbezügliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

3.5 Bodendenkmale

Aufgrund der topographischen Situation ist das Vorhandensein von Bodendenkmale nicht ausgeschlossen. Deshalb ist folgendes zu beachten:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

3.6 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen wurden mit der Heraustrennung des Grundstücks des Altstandortes des Lebensmittelmarktes bereits vorgenommen. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich nunmehr vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt weiterhin ausschließlich über die Karl-Liebknecht-Straße und über die von dieser abgehenden Privatstraße. Die Anfahrbarkeit über die Privatstraße (im Eigentum eines/einer Dritten) ist grundbuchlich gesichert. Zu dem Sondergebiet für den neuen Lebensmittelmarkt sind Zufahrten von der Triftstraße und der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen. Diese sind durch die Planfestsetzungen beschränkt auf jeweils eine Zu- und Abfahrt. Da es sich bei der Triftstraße um eine innerörtliche Bundesstraße handelt, ist diese Zufahrt nicht als Hauptzufahrt vorgesehen. Insbesondere die Anlieferungen, die zu einem Rückstau auf der Bundesstraße führen könnten, sind schon aufgrund der Kurvenradien ausschließlich aus der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen.

Bei der Karl-Liebknecht-Straße wurde eine Vorplanung zur Umgestaltung des Straßenraums erstellt. Teil des Vorhabens soll die Anlage eines Gehweges auf der nördlichen Straßenseite vor dem Grundstück des neuen Lebensmittelmarktes sein.

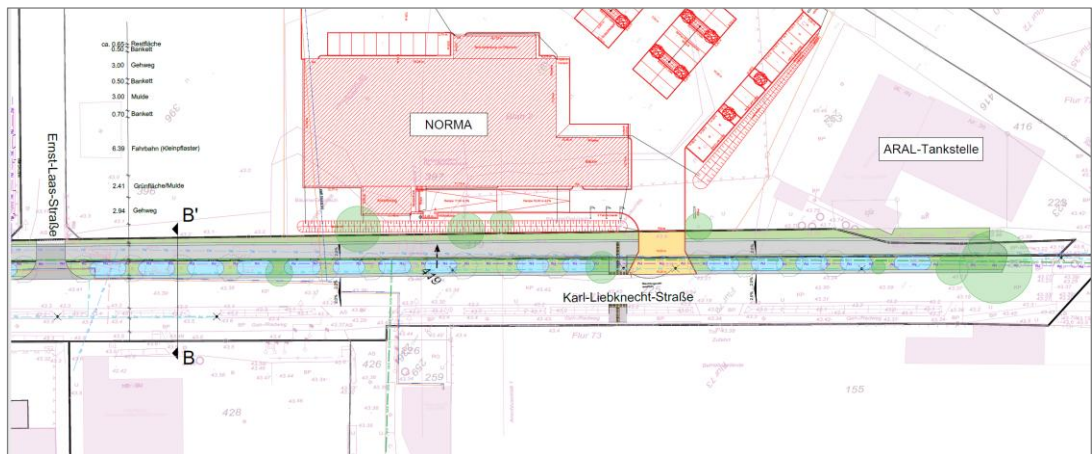


Abbildung 10: Auszug Vorplanung Gehweg Karl-Liebkecht-Straße, ibw Ingenieurdienstleistungen vom Juli 2025

Details werden hierzu im Durchführungsvertrages geregelt.

Das Plangebiet ist über die Karl-Liebkecht-Straße und über die Triftstraße mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) erschlossen (vgl. auch Punkt 1.4.5). Die konkreten Anschlüsse werden mit dem Zweckverband und den anderen Versorgungsträgern im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens abgestimmt.

3.8 Immissionsschutz

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes

berücksichtigen.

Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar.

Bei den Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bestehen verkehrliche Emissionen sowie gewerbliche Emissionen. Der Schutzanspruch eines Einzelhandelsstandortes ist jedoch vergleichbar mit sonstigen gewerblichen Nutzungen. Da im Umfeld ebenfalls gewerbliche Nutzungen sowie gemischte Nutzungen bestehen wird davon ausgegangen, dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

Umgekehrt können durch das Vorhaben Emissionen insbesondere durch die technischen Anlagen, die Anlieferungen sowie durch die Parkplatzgeräusche des Kundenverkehrs hervorgerufen werden, die zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung von Anlagen und deren Geräuschen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt³.

Die Vorbelastung (u.a. Tankstelle, bestehender Getränkemarkt, Altstandort Norma, REPO-Markt, Motorradhändler) wird gemäß TA Lärm, Ziffer 3.2.1 dahingehend berücksichtigt, dass die von der untersuchten Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionswerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (sogenanntes Irrelevanzkriterium).

Dabei wurden Betriebszeiten bis 22 Uhr (Öffnungszeiten bis 21 Uhr) sowie teilweise nächtliche Anlieferungen entsprechend der Vorhabenbeschreibung berücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte werden die Gebäude Kantstraße 18 A, 19A und 19E (Schutzwürdigkeit Allgemeines Wohngebiet) sowie Karl-Liebknecht-Straße 38 und Triftstraße 3 (Schutzwürdigkeit Mischgebiet) berücksichtigt.

Im Ergebnis sind unter den im Gutachten zugrunde gelegten Rahmenbedingungen bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.

³ „Schalltechnische Untersuchung BV: Neubau und Umzug Norma-Filiale N 2031 in der Triftstraße 35a in 15517 Fürstenwalde“, KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin, 22.01.2023

3.9 Städtebauliche Flächenbilanz

Folgende Flächenentwicklung ist vorgesehen (gerundete Werte):

	Bestand (m ²)		Bebauungsplan (m ²)	
	m ² (ca.)	%	m ² (ca.)	%
Überwiegend ungenutztes Baugrundstück, teilweise mit Spontanvegetation, teilversiegelt	8.430	55%	0	0%
Sondergebiet SO EH	0	0%	8.430	55%
Sondergebiet SO EH (Bestand)	4.314	28%	0	0%
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	0	0%	4.314	28%
Verkehrsfläche Triftstraße	574	4%	574	4%
Verkehrsfläche Karl-Liebknecht-Str.	1.295	9%	1.295	9%
Private Verkehrsfläche	593	4%	593	4%
Plangebiet	15.206	100%	15.206	100%

4. Verfahren

4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB erfüllt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind folgende:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 kann den in § 13a Abs.1 BauGB benannten „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sowie „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugerechnet werden.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die deutlich unter der Schwelle der Anwendbarkeit liegt. Im Sondergebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt 3.400 m² liegen. Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang besteht nicht.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

In der Anlage 1 des UVPG sind die Vorhaben benannt, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung erfordern.

Die Nr. 18 (Bauvorhaben) gilt insbesondere für Vorhaben im Außenbereich. Nach Nr. 18.8 ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG jedoch auch in „sonstigen Gebieten“ durchzuführen, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im vorliegenden Plangebiet ist dies der Fall, da das geplante Vorhaben der Nummer 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG „Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes (...) im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung“ entspricht. Der Wert für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt hier bei einer zulässigen Geschossfläche von „1.200 m² bis weniger als 5.000 m², so dass der untere Prüfwert mit 2.300 m² (Neubau Lebensmittelmarkt) überschritten wird. Die Prüfung ist auch erforderlich, wenn ein wegen seiner Größe oder Leistung bisher nicht UVP-pflichtiges Vorhaben die Schwellenwerte durch die Änderung oder Erweiterung erreicht oder überschreitet.

Im November 2024 (Abschlussdatum Prüfung vom 28.11.2024) wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Im Ergebnis können nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Das Kriterium steht daher der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht entgegen.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) gibt. Dies kann im vorliegenden Plan aufgrund der Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 kann deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird daher nicht erbracht.

4.2 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

11.04.2022, geändert in der Sitzung vom 30.05.2024	Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Lebensmittelmarkt Triftstraße"
10.05.2022, erneut mit Änderung am 24.01.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans, der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung
23. Juni 2025 bis einschließlich 25. Juli 2025	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 3. März 2025)
30.04.2025	Anschreiben Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf (Stand: 3. März 2025)
14.05.2025 und 06.05.2025	Bestätigung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (GL und Regionaler Planungsverband) im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 19. Januar 2026)
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

4.3 Aufstellungsbeschluss

Für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ wurde am 11.04.2022 (Folgesitzung zur Sitzung vom 07.04.2022) der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 15, 22. Jahrgang vom 10.05.2022.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit geringfügig geänderten Planungszielen in der Sitzung der SVV am 30.05.2024 erneuert und konkretisiert. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 06, 25. Jahrgang vom 24. Januar 2025 öffentlich bekanntgemacht.

Es wurde zugleich bekannt gemacht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es erfolgte daher zugleich die Bekanntmachung der Ergebnisse der UVP-Vorprüfung nach § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G).

4.4 Frühzeitige Beteiligung

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB

abgesehen. Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte, wurden vom 27. Januar 2025 bis einschließlich 07. Februar 2025 im Amt 21 Stadtplanung im 2. Obergeschoss im Rathauscenter der Stadt Fürstenwalde/Spree zur Einsicht bereitgehalten. Während dieses Zeitraums bestand auch die Möglichkeit sich zu der Planung frühzeitig zu äußern. Hiervon wurde im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree beschloss in ihrer Sitzung am 30. April 2025 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans.

In der Zeit vom 23. Juni 2025 bis einschließlich 25. Juli 2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Lebensmittelmarkt Triftstraße“ (Stand: 3. März 2025) nach § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB öffentlich ausgelegt. (Satzungstext, Begründung, Auswirkungsanalyse Einzelhandel, UVP-Vorprüfung).

Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 15 Hauptsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree im Amtsblatt Nr. 31, 25. Jahrgang vom 20. Juni 2025.

Die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung waren, konnten während der oben genannten Dauer der Veröffentlichung auf der Beteiligungsseite im Internet unter <https://www.fuerstenwalde-spree.de/beteiligungen> sowie im zentralen Internetportal „DiPlanBeteiligung“ des Landes Brandenburg https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/fw_vbp_68 eingesehen werden.

Als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den im Internet eingestellten Unterlagen wurde im Rathaus zusätzlich zu folgenden Zeiten eine Einsichtnahme der Planunterlagen ermöglicht:

Montag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr,

Dienstag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr,

Mittwoch 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr,

Donnerstag 8:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr sowie

Freitag 8:30 – 11:30 Uhr

Zu diesen Zeiten konnten auch Auskünfte zur Planung telefonisch eingeholt sowie Termine zur Einsichtnahme vereinbart werden. Es bestand bei vereinbarten Terminen die Möglichkeit zur Erörterung der Planung. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich digital und analog oder auch per Niederschrift im Amt abgegeben werden.

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

4.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit denselben Unterlagen erfolgte mit Anschreiben vom 30. April 2025 per E-Mail die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. mit § 4a BauGB.

Angeschrieben wurden neben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree insgesamt 41 Behörden oder

sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden/Amtsverwaltungen. Zusätzlich wurden im Rahmen der internen Abstimmung fünf Ämter der Stadt Fürstenwalde/Spree mitbeteiligt.

Insgesamt sind 26 Stellungnahmen eingegangen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht. Insbesondere folgende abwägungserforderliche Belange wurden geäußert:

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** sowie die **Regionale Planungsgemeinschaft** bestätigen die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** (Bodendenkmalpflege) weist darauf hin, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind und keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metall-sachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi-schen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Der grundsätzliche Hinweis auf die Regelungen des BbgDSchG wurden zur Kenntnis genommen und werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Erdarbeiten werden mit dem einfachen Bebauungsplan nicht über das bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht. Prüfung entfällt.

Einige der für das Plangebiet zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe (Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH, KWU Versorgung Eigenbetrieb des Landkreises Oder-Spree, Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) weisen auf den Schutz und die Anforderungen des Leitungsbestands hin sowie auf den Abstimmungsbedarf bei der Erschließung des Vorhabens. Im Plangebiet selber befinden sich keine übergeordneten Leitungen. Auch die bestehende Fernwärmeleitung der Iqony Energies GmbH liegt nach Suche mittels Handschachtung und Neueinmessung nicht im Bereich des neuen Bauvorhabens sondern auf dem Nachbargrundstück. In dem folgenden Umsetzungsverfahren werden die Hinweise berücksichtigt und mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abgestimmt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die beiden Vorhabengrundstücke bieten ausreichende Möglichkeiten der Verlegung von entsprechenden Anschlüssen sowie der Beachtung erforderlicher Flächen. Unvereinbarkeiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu erkennen.

Das **Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz** benennt Korrekturen bezüglich der Lärmaktionsplanung und sieht einen Klärungsbedarf bei der planungsrechtlichen Einordnung von Immissionsorten, der möglichen Tonhaltigkeit von Einzelanlagen, dem Lieferverkehr ausschließlich aus der Karl-Liebknecht-Straße, der Nachtanlieferung, der Eingabewerte im Programm „Soundplan“ sowie den Auswirkungen durch den Wegfall des nicht mehr vorgesehenen zusätzlichen Einzelhandelsmarktes. Hier erfolgten im Nachgang noch Rücksprachen und Klärstellungen des Gutachters, die nun insgesamt dazu führen, dass das Landesamt für Umwelt insgesamt keine weiteren Anregungen Bedenken gegen das Vorhaben vorbringt und dies per E-Mail vom 11.07.2025 bestätigt. Das schalltechnische Gutachten wurde mit einzelnen Anlagen ergänzt. Insgesamt ergeben sich aus den Betrachtungen keine Änderungserfordernisse.

Das **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** weist insbesondere darauf hin, dass die Bestimmungen des Baumschutzes einzuhalten sind. Insbesondere ist die Pappel auf dem Grundstück Karl-Liebknecht-Str. 24 zum Erhalt festzusetzen. Die vorgesehene Fällung von 164 Bäumen kann nicht akzeptiert werden. Die Baukörper sind so anzuordnen, dass ein Teil des Baumbestandes erhalten bleibt. Der FNP muss im weiteren Verfahren geändert werden. Die Dachflächen sind für Solaranlagen zu nutzen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet im Wesentlichen um zwei bestehende Baugrundstücke, die in der Art der baulichen Nutzung qualifiziert werden sollen, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern und eine verbrauchernahe Versorgung mit Nahversorgungssortimenten sicherzustellen.

Naturschutzrechtliche Eingriffe, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren, sind nicht zu kompensieren. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a gilt dies zudem als gegeben.

Richtig ist, dass die vorhandenen, aufgewachsenen Gehölze gemäß Baumschutzsatzung zu prüfen und entsprechend auszugleichen sind. Es handelt sich hierbei nicht um einen besonders schützenswerten Altbaumbestand. Vielmehr setzt sich der Bestand vorwiegend aus Spontanaufwuchs zusammen. Dieser Aufwuchs steht i.d.R. sehr dicht zusammen, so dass der Erhalt und die Integration einzelner Bäume nicht möglich ist (Eingriff in den Wurzelraum bei Freistellen von Einzelbäumen). Die geplante Art der baulichen Nutzung bietet insbesondere für den straßenseitigen dichten Aufwuchs keine Möglichkeiten, größere Flächen des Baumbestandes zu erhalten. Dies wird nur für wenige Einzelbäume innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen A und B möglich sein.

Begünstigt wird ein Erhalt durch die Festsetzung, dass diese Bäume auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können. Für die übrigen Bäume, die nicht in das Konzept integriert werden können, werden Ersatzbäume innerhalb des Sondergebiets sowie im Straßenraum (Karl-Liebknecht-Straße) vorgesehen.

Die Pappel auf dem Grundstück Karl-Liebknecht-Str. 24 wird zum Erhalt als Einzelbaum festgesetzt. Aufgrund von Standort, Größe, Alter und Sichtbarkeit ist eine Festsetzung städtebaulich begründet.

Die Pflicht zur Erstellung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist bereits seit der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28. September 2023 im § 32a geregelt. Mit dem Vorhaben geplant ist eine Belegung von mindestens 50% der Dachfläche des neuen Marktes mit Photovoltaikanlagen/solarthermischen Anlagen. Im Sinne der Gliederung/Begrünung der Stellplätze soll auf eine PV-Überdachung der Stellplätze hingegen verzichtet werden, da diese aufgrund der

vorgesehenen Baumpflanzungen hierfür dann nicht im Sinne des Gesetzes „geeignet“ sind.

Die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises** verweist darauf, dass Belange des Artenschutzes berührt werden. In Auswertung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück Reptilien nachgewiesen. Um ein Einwandern der Reptilien in das Baufeld zu verhindern und um somit das Tötungsverbot (8 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht zu verletzen, wird im faunistischen Gutachten empfohlen, die Vorkommensbereiche und die nicht besiedelten Bereiche durch die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes voneinander zu trennen. Aufgrund dessen ist in die Festsetzungen folgendes zu übernehmen: Außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien (Anfang Oktober bis Ende März) ist an der derzeitigen Flurstückskante im Westen ein Reptilienschutzzaun zu stellen. Eine Kontrolle auf Funktionstüchtigkeit über den gesamten Maßnahmezeitraum muss gewährleistet sein. Generell sollten alle artenschutzfachlichen Maßnahmen als textliche Festsetzung übernommen werden.

Inhaltlich wird die Stellungnahme vollumfänglich geteilt. Der Artenschutz gilt jedoch unabhängig von der vorliegenden Festsetzung des Bebauungsplans und würde auch bei jeder anderen Baulichen Entwicklung auf dem Baugrundstück gelten. Das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns gegen das Einwandern von Zauneidechsen ist im Interesse des Bauherrn und wird – wie die anderen benannten artenschutzfachlichen Maßnahmen - in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Hinweis auf die Beachtung des Artenschutzes auf dem Bebauungsplan wird um die Gruppe der Reptilien ergänzt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die **untere Naturschutzbehörde** des Landkreises stellt klar, dass die Bepflanzung der Stellplätze generell begrüßt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand bei der Planung von zwei Laubbäumen auf einer Pflanzfläche inkl. Versickerungsmulde nicht unter 8 m liegen sollte. Das Anpflanzen höherwertiger Bäume wird kritisch gesehen, da diese meist größere Probleme haben, sich an neuen tlw. auch anthropogen belasteten Standorten langfristig zu halten bzw. zu entwickeln. Es sollte konkret dargestellt werden, wie viele Bäume gefällt werden und dahingehend Ersatzpflanzungen entsprechend der Anlage zur Baumschutzsatzung Fürstenwalde notwendig sind. Um die Struktur- und Artenvielfalt zu gewährleisten, sollte eine Art-Auswahl an Bäumen und Sträuchern und der Pflicht zur Mischung der Arten vorgegeben werden.

Abwägung

Es ist vorgesehen, dass die Bäume teilweise auch in Gruppen gepflanzt werden. Ansonsten wird den angesprochenen erforderlichen Abständen von großkronigen Bäumen untereinander zugestimmt. Aus diesem Grund wird die textliche Festsetzung 1.9 dahingehend geändert, dass bei insgesamt gleichvielen Baumpflanzungen diese etwas anders auf die Pflanzflächen verteilt werden. Die Gesamtanzahl ändert sich dabei nicht, es handelt sich daher lediglich um eine geringfügige, fachlich begründete Anpassung ohne Verfahrensauswirkungen.

Die Fürstenwalder Baumschutzsatzung gilt unabhängig von dem Vorhandensein des Bebauungsplans und ist bei Baumfällungen zu beachten. Auch bei einer Nutzung des Gewerbegrundstückes im Sinne des bestehenden Planungsrechtes müssten Fällungen beantragt und entsprechende Ersatzpflanzungen getätigt werden. Da es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt

und der Vollzug auch im Sinne der Planungssicherheit für den Vorhabenträger abschließend bearbeitet werden soll, wurden die erforderlichen Ersatzpflanzungen ermittelt und den nach dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen gegenübergestellt. Es entsteht ein Bedarf an 21 zusätzlichen Pflanzungen, die bei der Stadt abgelöst werden müssen. Eine Sicherung der Maßnahmen nach den Vorgaben der Berechnung unter Punkt 3.4.1 und den Benannten Qualitäten wird mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

Es liegt eine Liste der Bestandsbäume einschließlich Karte mit dem eingemessenen, nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde geschützten Baumbestand vor. Aus dieser Unterlage wurde die Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume ermittelt. Grundsätzlich ist dem Anpflanzen von Bäumen mit einem StU 12-14 der Vorzug aus benannten Gründen zu geben. Gerade im Straßenraum und auch auf Stellplatzanlagen kann eine höhere Qualität bzw. ein größerer Stammumfang bei entsprechender Pflege in der Anwuchszeit sowie darüber hinaus zu einem direkt erfahrbarem Gestaltungsbild und damit verbunden einer Akzeptanz der Pflanzungen führen.

Struktur- und Artenvielfalt.

Die textliche Festsetzung 1.9 sieht die Verwendung von großkronigen und Standort gerechten Bäumen sowie die Verwendung von insektenfreundlichen und/oder Beeren tragende Sträucher, teilweise mit der Vorgabe von einer Höhe > 2m vor. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der aufgezählten Vorgaben eine Mischung von unterschiedlichen Straucharten zur Anwendung kommt. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen, wobei bei der Bepflanzung im Straßenraum eine Einheitlichkeit zur Prägung des Alleecharakters der Vorzug gegeben wird.

Eine Artenliste wird in die Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt. Durch die Nichtaufnahme in die festsetzungen des Bebauungsplans kann im Sinne einer Flexibilität bei Änderungen als Folge des Klimawandels flexibel über die Änderung des Durchführungsvertrages reagiert werden.

Das **Sachgebiet Untere Wasserbehörde im Umweltamt** schreibt, dass von dem Vorhaben wasserrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich der unteren Wasserbehörde berührt werden. Trinkwasserschutzzonen werden hier nicht berührt, so dass diesbezüglich keine Einschränkungen auf dem geplanten Grundstück bestehen. In den Ausführungen wurde angegeben, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Die dafür zu errichtenden Anlagen (Schächte, Rigolen, Mulden.) bedürfen gemäß Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung

Die Beantragung der Erlaubnis erfolgt bei der Umsetzung des Vorhabens. Hierzu werden nach Freilegung des Grundstücks entsprechende Bodenuntersuchungen auf Schadstoffe durchgeführt, die den Nachweis einer regelkonformen, schadstofffreien Versickerung belegen.

Die **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt** weist darauf hin, dass aus den Voruntersuchungen zum Baugrund eine Bodenbelastung mit Blei, Zink, Kupfer, MKW PAK bekannt ist. Die Untersuchungen fanden unter der damals geltenden Rechtsnorm, der TR Boden M 20 statt. Diese ist seit dem 01.

August 2023 durch die Ersatzbaustoffverordnung ersetzt worden, so dass die Werte der Untersuchungsergebnisse hinfällig sind und eine erneute Untersuchung im Rahmen der EBV stattfinden müsste um die Fläche hinsichtlich einer Kontamination zu bewerten. Durch die 2023 gemessenen Schadstoffbelastungen besteht jedoch der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung. Daher wurde die Fläche unter der Nummer 0224671318 im Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche registriert.

Um eine weitere schädliche Bodenveränderung unterhalb des Baufläche auszuschließen oder zu bestätigen, ist im Rahmen der Baumaßnahme, nach Abtrag der baubedingten Bodenschichten eine Sohlbeprobung nach Maßgabe der BodSchV durchzuführen. Die Fläche ist repräsentativ nach den Maßstäben der BBodSchV auf Blei, Zink, Kupfer, MKW PAK zu untersuchen. Daher ist von je 1.000 m² Teilfläche aus den Bodenhorizonten, jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden: 0-10 cm (Sohlbeprobung)

Die untere Bodenschutzbehörde ist dazu vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen. Für die anfallenden Abfälle sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zwei Wochen vor Maßnahmebeginn die Entsorgewege zur Kenntnis zu geben.

Abwägung

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Er wird bei der Umsetzung beachtet und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Es ist richtig, dass derzeit aufgrund von zahlreichen Versiegelungen hinreichende Untersuchungen noch nicht möglich sind. Im Rahmen der Baumaßnahme wird nach Abtrag der baubedingten Bodenschichten eine Untersuchung im Sinne der BBodSchV durchgeführt. Ggf. ist punktuell ein Bodenaustausch erforderlich (z.B. für die baulichen Versickerungsanlagen/geplanten Rigolen). Umgang, Entsorgung und ggf. Wiedereinbau von Oberflächenmaterialien erfolgt ebenfalls im Rahmen der baulichen Umsetzung auf der Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung EBV bzw. der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV.

Eine Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen ist nicht vorgesehen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das Vorhaben mit einem Durchführungsvertrag sichergestellt wird, ist der derzeitige Untersuchungsstand ausreichend, um eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Lebensmittelmarktes mit weitgehender Versiegelung zu gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** weist insbesondere darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundes- und Landesstraßen nicht beeinträchtigt werden darf, es sich bei der Triftstraße um eine Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B168 handelt, die Erschließung vorrangig rückwärtig über das kommunale Straßennetz zu planen ist und vorhandene Einmündungen in das übergeordnete Straßennetz zu nutzen sind und die anbaurechtlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) gelten. In der Abwägung wurde zur Kenntnis genommen, dass die im Vorhabenplan klar definierten Zu- und Abfahrten grundsätzlich möglich sind. Die Erschließung der An- und Ablieferung ist rückwärtig von der Hauptzufahrt Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen. Schon aufgrund der Kurvenradien ist eine Zufahrt für LKW nur aus der Karl-Liebknecht-Straße sinnvoll möglich. Für die Kundenerschließung ist jedoch zusätzlich eine Zu- und Abfahrt von der Triftstraße vorgesehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bau dieser Zufahrt einer Erlaubnis der Stadt Fürstenwalde/Spree mit Zustimmung der

Straßenbaubehörde bedarf.

Das **Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz**, AG Vorbeugender Brandschutz, Brandschutzdienststelle macht auf den zu berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB aufmerksam. Die eingereichte Planung trifft hierzu keine Aussage. Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB. Da ein qualifizierter Bebauungsplan Ziel der Planung ist, hat der Plan auch Informationen oder ggf. Festsetzungen über die Löschwasserbereitstellung zu enthalten. Der Träger des örtlichen Brandschutzes - hier die Stadt Fürstenwalde - hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, diese Aufgabe dem Vorhabenträger per Erschließungsvertrag zu übertragen. Die eingereichte Planung löst einen Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m²/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden aus. Es ist zu klären, ob vorhandene Löschwasserquellen diesen Bedarf decken oder entsprechend zu schaffen sind.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar. Es bedarf einer Klärung dahingehend, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird. Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB.

Abwägung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Stadt Fürstenwalde gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten hat. Es wird davon ausgegangen, dass Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ auf den bestehenden, gewerblich geprägten Baugrundstücken erfüllt sind. Die Löschwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz wurde im Nachgang beim Zweckverband geprüft. Mit Datum vom 17. Juli 2025 liegt eine Bestätigung des Zweckverbandes vor, dass die bestehenden zwei Hydranten WH16-0054-002 und WH16-0156-004 ausreichende Kapazitäten für den erforderlichen Löschwasserbedarf aufweisen.

Der Zentraldienst der Polizei – **Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampf mittelverdachtskarte. Die Einschätzung gilt auch für künftige Änderungen dieses Plans.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern: Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachts-genbieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Abwägung

Die Hinweise werden dem Vorhabenträger für die Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt.

4.6.1 Gesamtabwägung

Nach der öffentlichen Auslage und Abwägung der Stellungnahmen im Frühjahr 2025 erfolgten keine inhaltlichen Änderungen in der Satzung (bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen). Es erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen, zwei Hinweise auf der Planzeichnung (Reptilienzaun und Bodenbelastungen) sowie eine Korrektur im Detail (geringfügig abweichende Verteilung der Ersatzbäume auf dem Baugrundstück). Die Begründung vom März 2025 wurde um einzelne Hinweise und Klarstellungen ergänzt.

Aufgrund eines Formalfehlers bei dem Beschluss der Stadtvertretung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Auslegung unter Einbeziehung des aktuellen Sachstandes wiederholt.

5. Anhang

5.1 Anlage: textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO): Das Sondergebiet Einzelhandel (SO EH) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- Backshop mit maximal 25 m² Verkaufsfläche,
- Café / Gastronomiebetrieb mit maximal 150 m² Gastraumfläche

Im SO EH sind als Randsortimente jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" (120 m²) und für sonstige Sortimente (120 m²) zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" nicht zulässig. Abweichend hiervon sind

- Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle,
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind sowie
- Verkaufsstätten, die dem Werksverkauf dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß "Fürstenwalder Liste"), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, zulässig.

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE können ausnahmsweise technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 12,0 m über 43,5 m über NHN im DHHN2016 zugelassen werden.

1.5 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind als abweichende Bauweise Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude ist nicht beschränkt.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 66 Absatz 2 und § 54 Absatz 4 BbgWG):

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern.

1.7 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

1.8 Bepflanzungen von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 9,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm aufweisen. Die Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.9 Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben A sind mindestens 9 Laubbäume sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben B sind mindestens 3 Laubbäume sowie 50 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben C sind mindestens 35 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben D sind mindestens 3 Laubbäume sowie 60 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen mit dem Buchstaben E sind mindestens 7 Laubbäume sowie 140 Sträucher als geschlossene Strauchfläche anzupflanzen.

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu verwenden. Baumneupflanzungen können auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenwalde/Spree angerechnet werden.

Bei den festgesetzten Strauchpflanzungen sind insektenfreundliche und/oder Beeren tragende Sträucher der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-100 cm zu verwenden. Auf den Flächen mit den Bezeichnungen A, B und E sind Sträucher zu verwenden, die eine Gesamthöhe von über 2,0 m erreichen.

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher der angegebenen Qualitäten können auf die Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbaumfestsetzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der festgesetzte Laubbaum zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum der Mindestqualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu ersetzen.

1.10 Aufschiebend bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Innerhalb des Sondergebietes SO EH ist die Aufnahme der Einzelhandelnutzung solange unzulässig, bis die Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels im GEe vollständig aufgegeben wurde.

1.11 Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. 12 Abs. 3a BauGB): Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

2.1 Werbeanlagen: In dem Sondergebiet SO EH und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen als freistehende Einzelanlagen dürfen eine Höhe von 8,5 m über 43.5 m NHN nicht überschreiten.

2.2 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

3. Hinweise

Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Das Baufeld ist vor Baubeginn ab Anfang März mit einem Reptilienzaun gegen das Einwandern der Zauneidechse einzufrieden. Bodenbelastungen: Im Sondergebiet Einzelhandel befinden sich teilweise Bodenverunreinigungen (Altlasten), die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu qualifizieren sind und bei denen die Vorgehensweise mit den zuständigen Umweltbehörden abzustimmen ist.

5.2 Anlage: Pflanzliste

Bäume für das Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet (Verwendung von mindestens 5 Baumarten):

Acer platanoides „Allershausen“ – Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Quercus cerris - Zerreiche

Quercus frainetto – Ungarische Eiche

Sorbus torminalis – Elsbeere

Tilia cordata „Erecta“ – Winterlinde (ohne Honigtauabsonderung)

Tilia tomentosa „Szeleste“ – Silberlinde (ohne Honigtauabsonderung)

Sträucher (bienenfreundlich, *dornentragend, mindestens 5 Straucharten je Pflanzfläche):

Mindesthöhe 1 Meter

Aronia melanocarpa - Apfelbeere

Berberis candidula/ verruculosa - Kissenberberitze

Chaenomeles spec. - Zierquittre

Cotoneaster horizontales – Fächer-Zwergmispel

Lonicera x xylosteoides „Claveys Dwarf“ - Heckenkirsche

Pyracantha spec. - Feuerdorn

Sorbaria sorbifolia - Fiederspiere

Spiraea x arguta – Braut-Spierstrauch

Spiraea thunbergii - Frühlingsspiere

Mindesthöhe 2 Meter:

Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne

*Berberis vulgaris** – Gemeine Berberitze

Cornus mas - Kornelkirsche

*Crataegus monogyna** – Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus – Gewöhnliches Pfaffenhütchen (giftige Früchte, nicht für Parkplatz)

Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster (immergrün, schnittverträglich)

*Prunus spinosa** - Schlehe

*Rosa multiflora** - Wildrose

Salix caprea – Salweide

Viburnum lantana– Wolliger Schneeball (immergrün)

5.3 Anlage: Biotoptypenplan Bestand



- 03229 sonstige ruderele Pionier- und Halbtrockenrasen
- 032492 sonstige ruderele Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
- 071321 Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (>10% Überschirmung) geschlossen, überw. heimische Gehölze
- 071422 Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten
- 07152 sonstige Solitärbäume
- 0715311 markanter Solitärbaum, heimische Art, Altbaum
- 0715312 einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Arten, mittleres Alter
- 102712 Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe) mit Bäumen
- 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
- 126432 Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand
- 12643/03229/03210 Parkplatz, versiegelt / sonstige ruderele Pionier- und Halbtrockenrasen / Landreitgrasfluren
- 12740/032492 Lagerflächen / sonstige ruderele Pionier- und Halbtrockenrasen /
- Gebäude Gebäude
- Geltungsbereich Geltungsbereich

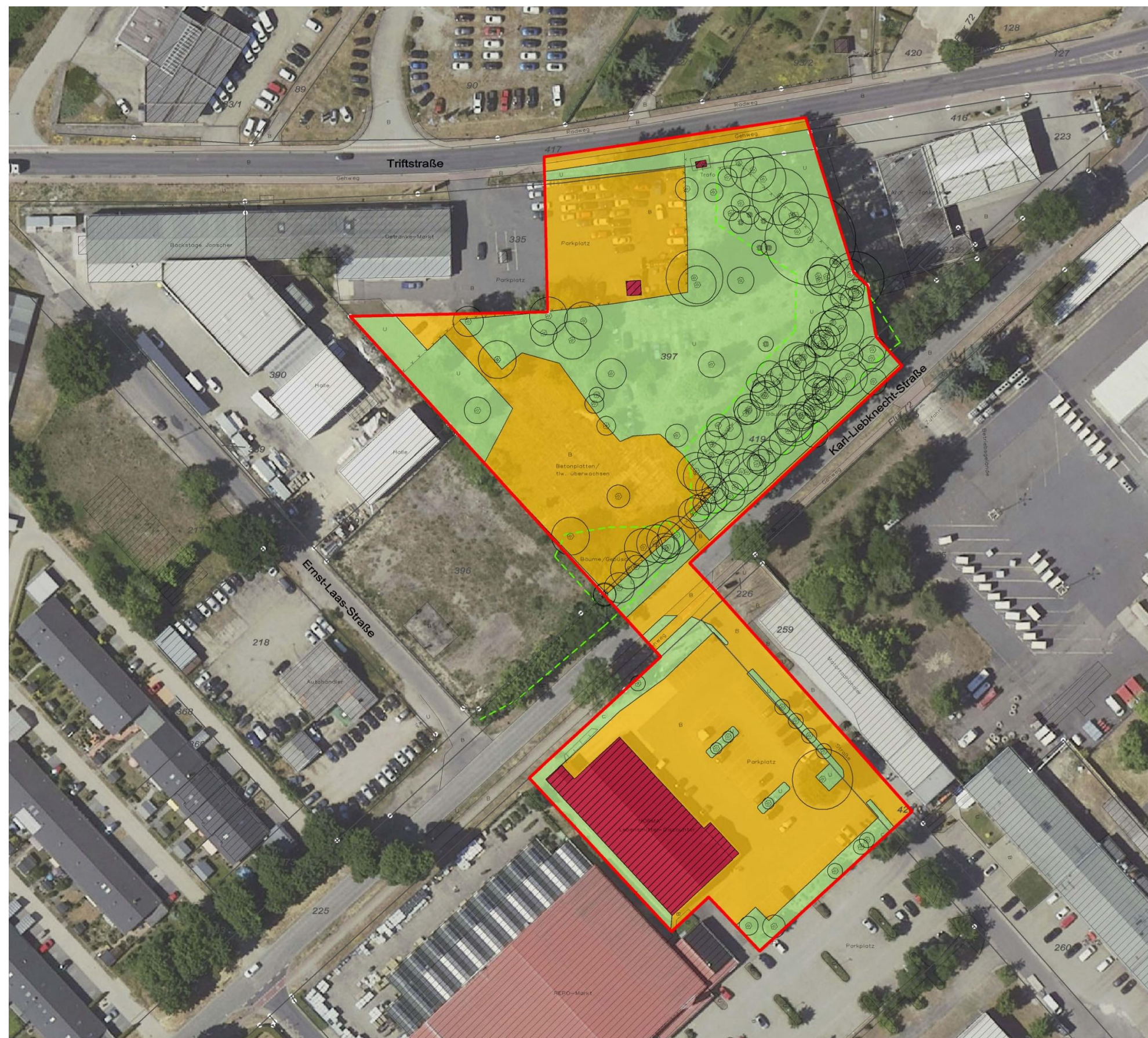
Fürstwalde / Spree
 VEP Nr. 68
 Lebensmittelmarkt Triftstraße
 Biotoptypenkartierung



Maßstab 1 : 1.500 (A4)
 Martina Faller - Landschaftsplanerin

11/2024

5.4 Anlage: Versiegelungsplan Bestand



-  Offene Flächen
-  Versiegelte Flächen
-  Gebäude
-  Waldkante
-  Geltungsbereich

Fürstwalde / Spree
VEP Nr. 68
Lebensmittelmarkt Triftstraße
Versiegelung Bestand



Maßstab 1 : 1.000 (A4)
Martina Faller - Landschaftsplanerin

02/2024