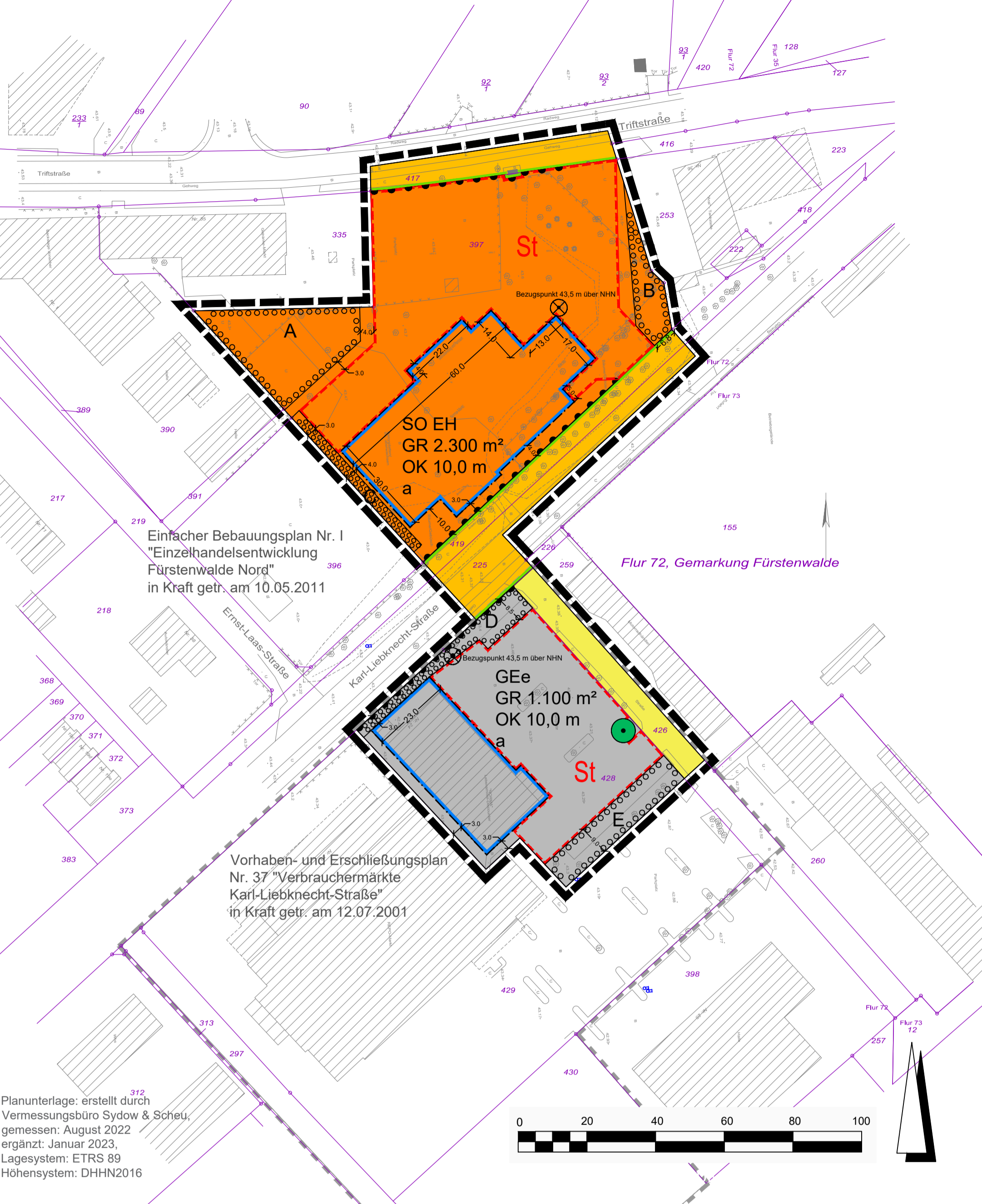


Fürstenwalder Liste (siehe textl. Festsetzung 1.1 u. 1.2)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektronikgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- / Bett- / Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. a.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähstoffen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stoff- und Handarbeitsgeräten, Knöpfe, neuverarbeitete sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Sockenwaren)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2 47.72	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.61.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken (inkl. Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel (Apothek)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente **		
Die Aufführung der nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Fürstenwalde/Spree als nicht-zentrenrelevant angesehen werden und ist somit selbstverständlich nicht abschließend.		
Baumarktortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmäähern, siehe Gartenartikeln)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungsanlagen und Tracern)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holzöl, Flächenglas, Kable und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Eisortartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Eisortartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -zubehör)
Lampen/ Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 47.61.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Briefmarken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

* WZ 2008 - Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.
** Kurzfür für nicht-zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den.....

(Unterschrift) - Siegel-
Leiter des Katasteramtes / ÖBV

Satzungsbeschluss
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./124, [Nr. 10], S. ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl./125, [Nr. 827], S. 1) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree den nebenstehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Lebensmittelmarkt Triftstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss vom als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Fürstenwalde/Spree, den

(Unterschrift) - Siegel-
Bürgermeister

Fürstenwalde/Spree, den

(Unterschrift) - Siegel-
Bürgermeister

Teil B: 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 Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind sowie
 - Verkaufsstellen, 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 DHHN 2016 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 Laubbau 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 Baumeupflanzungen 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 Baumplanungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu verwenden. Baumeupflanzungen 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 Laubbau zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen großkronigen, standortgerechten Laubbau der Mindestqualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm zu ersetzen.
1.10 Aufschubende bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Innerhalb des Sondergebietes SO EH ist die Aufnahme der Einzelhandelsnutzung 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.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 "Lebensmittelmarkt Triftstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtvertretung vom übereinstimmen.

Fürstenwalde/Spree, den

....., den.....

(Unterschrift) - Siegel-
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

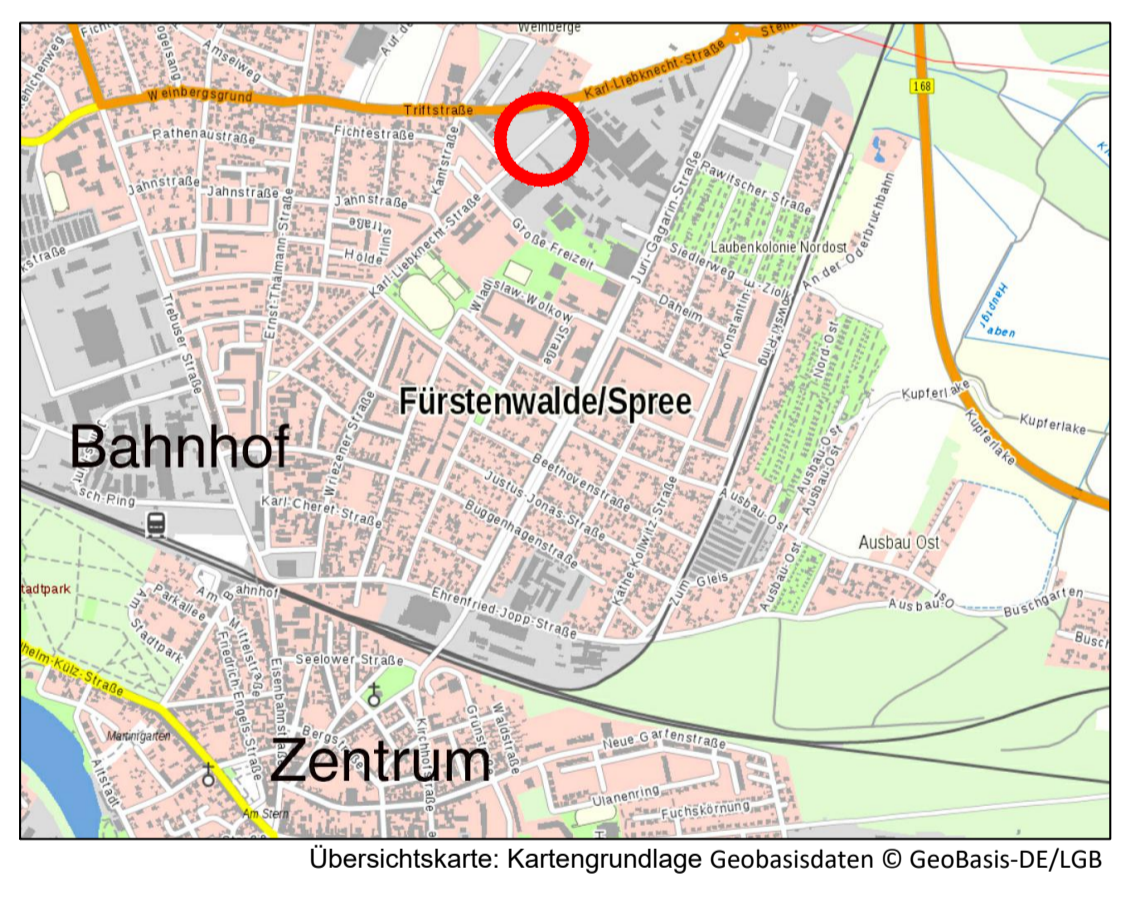
Fürstenwalde/Spree, den

(Unterschrift) - Siegel-
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO EH Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.1
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.2
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR 2.300 zulässige Grundfläche, z.B. 2.300 m² in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.3
OK 12,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. 12,0 m über Bezugshöhe 43,5 m NHN im DHHN2016
 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze
 a abweichende Bauweise in V.m. textlicher Festsetzung 1.5
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinien
 Private Verkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 St Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.9
 Sonstige Planzeichen
 Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 D Flächenbezeichnung in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.9
 17,8 m Vermaßung in Meter
 Bezugspunkt Höhenfestsetzung 43,5 m über NHN im DHHN2016

- Flurstücksliste: Flurstücke der Flur 72 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree:
 • Flurstücke 397 und 428 (Vorhabengrundstücke)
 • Flurstücke 417 tlw., 419 tlw., 225 tlw. und 426 tlw. (Erschließung)



Stadt Fürstenwalde/Spree

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Lebensmittelmarkt Triftstraße"

Entwurf