

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2010-048

öffentlich

Satzung über die Veränderungssperre "EKZ - Sonnewalder Straße"

Einreicher: Bürgermeister	23.04.2010
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung/Bauen / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.05.2010	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
12.05.2010	Hauptausschuss				
26.05.2010	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschließt aufgrund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und § 3 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19] S.286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 12] S.202, 207), die in der Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre.

Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am 22.04.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie die „Finsterwalder Liste“ der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente beschlossen.

Grundlegende Ziele der Konzeption sind:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Innenstadt von Finsterwalde durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten,
- Sicherung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung ,
- eine räumliche Konzentration des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den beiden zentralen Versorgungsbereichen zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung,
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer durch die konsequente Umsetzung des Konzeptes als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungsstrukturelevante Investitionen.

Folgende Leitlinien sind bei der Umsetzung des Konzeptes zu beachten:

3.1. Finsterwalde soll als Mittelzentrum im Elbe-Elster-Landkreis regionale Versorgungsfunktionen mit einem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Stadtzentrum) wahrnehmen.

3.2. Der Einzelhandel im Stadtzentrum hat eine überregionale Ausstrahlung, ist Versorgungs- und Treffpunkt für die Region sowie die „erste Adresse“ für einen Einkaufsbummel von Bewohnern, Umlandbesuchern und Touristen. Die hier vorhandene Branchen- und Betriebstypenvielfalt sind zu erhalten und weiter zu stärken. Der Bereich mit dem überwiegend zusammenhängenden Geschäftsbesatz Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie wird deshalb unter Beachtung möglicher Entwicklungsperspektiven als Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Stadtzentrum) festgelegt und abgegrenzt.

3.3. Die Einzelhandelskonzentration im Sängerstadtcenter und in der Südpassage ist als Nebenzentrum für die dichter besiedelten südlichen Wohngebiete anzuerkennen und deshalb als zentraler Versorgungsbereich „Südpassage/Sängerstadtcenter“ (Stadtteil- bzw. Nebenzentrum) auszuweisen.

3.4. Die Nahversorgung wird in der Nord-Süd-Ausdehnung der Stadt und in Richtung Massen ausreichend gesichert bzw. ist teilweise von stark discountorientiertem Wettbewerb gekennzeichnet. Eine Ansiedlung weiterer Betriebe im Nahversorgungs- und kurzfristigen Bedarf soll deshalb nur in den beiden zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.

3.5. Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum soll generell kein neuer zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadtzentrum,, und „Südpassage/Sängerstadtcenter“ zugelassen werden. Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in integrierten Lagen nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

3.6. Um Schädigungen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ und des zentralen Versorgungsbereiches „Südpassage/Sängerstadtcenter“ zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in Misch- und Gewerbegebieten sowie in noch nicht ausgenutzten Sondergebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auszuschließen. Zur Abwehr zentrenschädigender Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich sind die neuen Instrumente des BauGB, § 34 Abs. 3 und § 9 Abs. 2a i. V. mit § 13 BauGB, konsequent einzusetzen, sowie vorhandene Bebauungspläne nach § 30 BauGB zu prüfen und entsprechend der o. g. Leitlinien zu ändern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Finsterwalde bis zum Jahr 2015. Hauptziele des Konzeptes sind die Sicherung der bestehenden zwei Zentren, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“.

Im Antrag auf Bauvorbescheid (Beschluss 2010-039 vom 28.04.2010) ist eine Vergrößerung des Einkaufszentrums um insgesamt ca. 390 qm vorgesehen. Entsprechend der beigefügten Sortimentsliste ist mit einer Verschiebung der Sortimente zugunsten verschiedener, teilweise neuer, zentrenrelevanter Sortimente in einer Größe von ca. 800 qm zu rechnen. Diese Vergrößerung widerspricht den Zielen und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Finsterwalde und deshalb wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Zur Sicherung der künftigen Planung wird daher empfohlen, die in der Anlage beigefügte Satzung über die Veränderungssperre zu beschließen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19] S.286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 12], S.202, haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Anlagen

Satzungstext und Karte