

# Stadt Finsterwalde



## Begründung

## Bebauungsplan „Langer Damm - Lange Straße“

(Satzung)

Textbebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 13 BauGB

**Stand: 13. September 2012**

Stadtverwaltung Finsterwalde – Fachbereich  
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde

## **Inhaltsverzeichnis**

1. *Abgrenzung und Analyse des Plangebietes*
  - 1.1. *Beschreibung der Lage*
  - 1.2. *Bestandserfassung*
  - 1.3. *Plangrundlage*
2. *Anlass und Erforderlichkeit der Planung*
3. *Planungsrechtliche Grundlagen*
4. *Übergeordnete Planungen*
  - 4.1. *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)*
  - 4.2. *Flächennutzungsplan*
5. *Sonstige städtebaulichen Planungen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)*
  - 5.1. *Rechtsgrundlage und Zielstellung*
  - 5.2. *Entwicklung des Einzelhandels*
  - 5.3. *Bestandsanalyse*
  - 5.4. *Zentrale Versorgungsbereiche*
  - 5.5. *Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Finsterwalder Liste)*
6. *Verfahren*
7. *Inhalt des Bebauungsplanes*
  - 7.1. *Festsetzungen*
  - 7.2. *Begründung zu den Festsetzungen*
8. *Umweltbelange*
9. *Kosten*
10. *Verfahrensvermerke*
11. *Weitere Hinweise*
12. *Gesetze / Literatur*

*Anlagen: Darstellung räumlicher Geltungsbereich  
Textliche Festsetzungen*

## 1.1. Beschreibung der Lage

Das Plangebiet liegt östlich des historischen Altstadtzentrums entlang der Langer Straße und des Langer Damms und wird durch die beiden v. g. Landesstraßen erschlossen.

Es liegen folgende Flurstücke innerhalb des Planbereiches:

Flur 13; Flurstücke 113 (teilweise), 123/1, 123/3, 123/4, 126/1, 128, 129, 130, 132, 133, 135/1, 135/2, 136, 137, 138, 139, 140, 141

Flur 16; Flurstücke 198/1, 198/2, 199, 200, 201, 213/2

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.



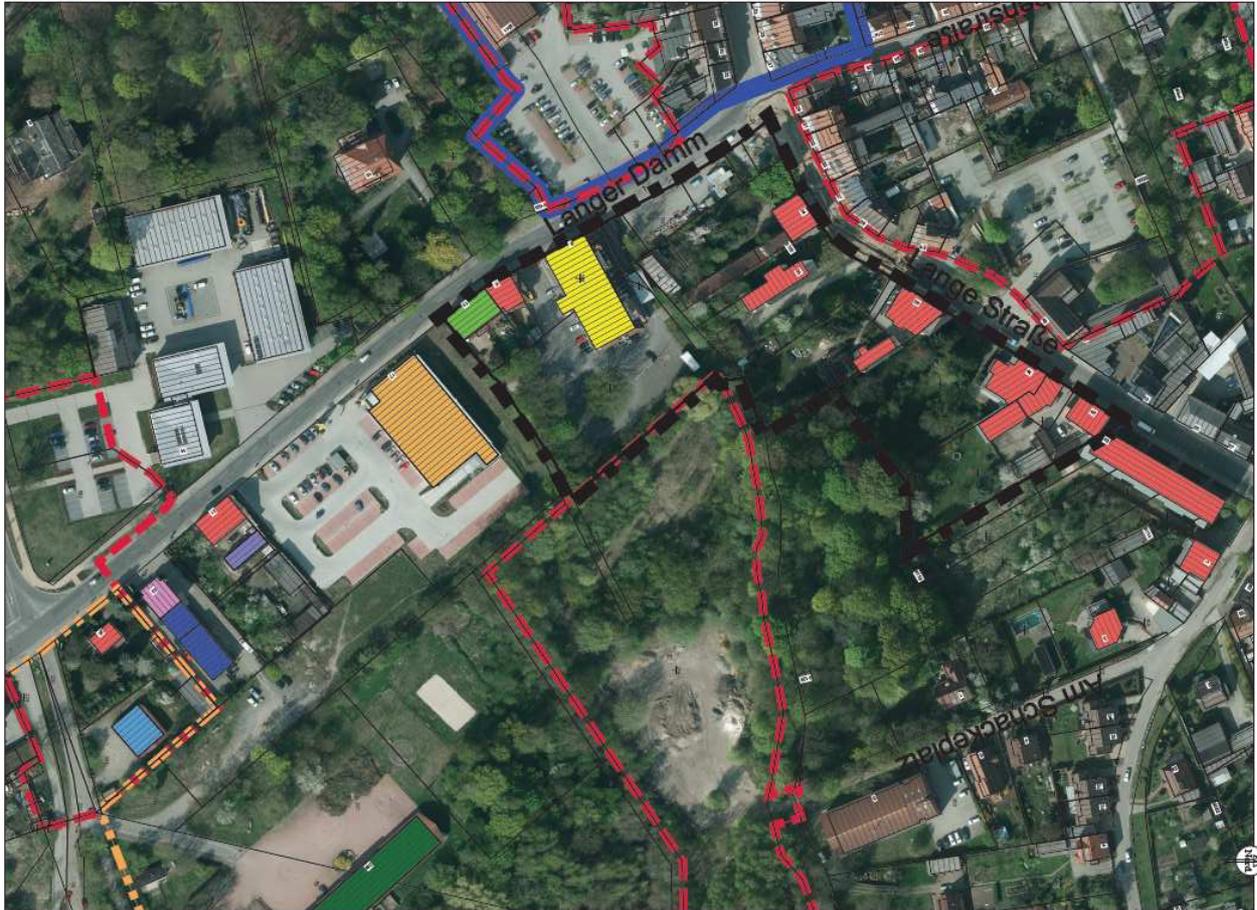
Darstellung Planbereich (Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg, Orthofoto - Rechtsinhaber: Stadt Finsterwalde)

## 1.2. Bestandserfassung

Um ermitteln zu können, welche Vorhaben innerhalb des Planbereiches zulässig sind, wurde eine Bestimmung der faktischen Baugebiete nach BauNVO vorgenommen. Im März 2012 erfolgte daher eine Erfassung der tatsächlichen Nutzungen innerhalb des Planbereiches und unmittelbar angrenzend. Ermittelt wurden die Nutzungsarten Wohnen, Anlagen für soziale Zwecke, Gastronomie, Handel, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Gewerbebetriebe bzw. Mischnutzungen aus v. g. Arten, welche in der nachfolgenden Karte dargestellt sind.

Die Bebauungsstruktur im erfassten Bereich reicht von 4-geschossigen Plattenbauten der 1980-er Jahre nördlich an den Planbereich angrenzend, über ein Gebäude im Bauhausstil, ebenfalls nördlich angrenzend, Wohn- und Geschäfts- und Fabrikbauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, einem mehrgeschossigen kompakten 1990-er Jahre Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbebauten aus dem 21. Jahrhundert bis hin zu Werkstatt- und Einfamilienwohnhäusern aus

den 1960-er und 1990-er Jahren. Leerstand ist in einigen Wohngebäuden entlang der Langer Straße und im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Langer Damm 9, in dem sich im Kellergeschoss die Kleiderkammer des DRK befindet, festzustellen. Die Bebauungsstruktur lässt sich keiner der nach der BauNVO vorgegebenen Bauweise zuordnen. Im nördlichen Bereich des Langer Damms sind zudem mehrere Parzellen unbebaut. Darauf befanden sich vor wenigen Jahren noch Wohngebäude, die jedoch aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz nicht erhalten werden konnten. Die Fläche dient vorübergehend als öffentlicher Parkplatz, soll aber möglichst wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden.



	Geltungsbereich Bebauungsplan im Verfahren		Feuerwehr		Wohnen und Auto- sowie Reifenservice	
	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“		leerstehende Kfz-Werkstatt		Wohnen und Gaststätte	
	Geltungsbereich Bebauungsplan wirksam		Malermmeister		Wohnen, Kleiderkammer DRK sowie leerstehendes Ladenlokal	
	Auto- und Reifenservice		Plangebiet			
	Discounter mit Bäcker		Wohnen			

*Darstellung Nutzungen und angrenzende Geltungsbereiche Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe sowie Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“*

*(Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg, Orthofoto - Rechtsinhaber: Stadt Finsterwalde)*

Im Planbereich selbst überwiegt die Wohnnutzung.

Anhand der Erfassung des Bestandes wurde überprüft, welchem der nach der BauNVO vorgegebenen Baugebiete der Planbereich zuzurechnen ist. Bei der Betrachtung sind die in angrenzenden Bereichen vorhandenen Nutzungen mit berücksichtigt worden.

Entscheidend für die Bestimmung der Grenzen der Baugebiete ist der Zulassungsrahmen für die baulichen Nutzungen. Für die Bestimmung der faktischen Baugebiete werden zwei Baugebietstypen in Betracht gezogen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Nachfolgende Tabelle enthält die Übersicht über die in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten zulässigen Arten der baulichen Nutzungen.

<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>	<b>Mischgebiet:</b>
<u>Allgemein zulässige Nutzungen:</u>	<u>Allgemein zulässige Nutzungen:</u>
Wohngebäude	Wohngebäude
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	Geschäfts- und Bürogebäude
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	sonstige Gewerbebetriebe
	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	Gartenbaubetriebe
	Tankstellen
	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:</u>	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:</u>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	
Anlagen für Verwaltungen	
Gartenbaubetriebe	
Tankstellen	

Aufgrund des erfassten Bestandes

Wohngebäude,  
Anlagen für soziale Zwecke und  
Schank- und Speisewirtschaften

tendiert das Gebiet eher zu einem allgemeinen Wohngebiet. Unter Berücksichtigung der südlich des Plangebietes anzutreffenden Nutzungen, Einzelhandelsbetrieb, Malerhandwerk, Auto- und

Reifenservice ehemalige Kfz-Werkstatt und Feuerwehr ist der südliche Teil des Plangebietes entlang der Straße Langer Damm als Mischgebiet einzustufen. Nutzungen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten sind aufgrund der trennenden Wirkung des Langer Damms / der Langer Straße und der für große Teile dieser Flächen vorliegenden Bebauungspläne für die planungsrechtliche Beurteilung nicht heranzuziehen. Der tatsächlich vorgefundene Bestand entspricht in etwa den im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Zielen der Stadt Finsterwalde.

### 1.3. Plangrundlage

- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte, Rechtsinhaber Land Brandenburg
- Digitales Orthophoto, Stand 2011, Rechtsinhaber Stadt Finsterwalde

*Hinweis: Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da es sich um einen Text-Bebauungsplan handelt.*

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche durch planungsrechtliche Maßnahmen nicht zu beeinträchtigen bzw. wieder zu stärken, hat der Gesetzgeber durch das BauGBÄndG 2007 den § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch eingeführt.

Demnach können für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Stadt Finsterwalde hat in den Jahren 2008 und 2009 Untersuchungen zum Einzelhandelsbesatz durchführen lassen in deren Ergebnis das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde am 22.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Darin ist das Plangebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, es liegt aber unmittelbar neben dem Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

Mit dem hier vorliegenden Plan soll daher eine s. g. „Außensicherung“ des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.

Der Bebauungsplan wird als Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ein Umweltbericht nach § 2a, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 sowie ein anschließendes Monitoring nach § 4c BauGB sind somit nicht erforderlich.

## 3. Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- o § 9 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Der § 9 Abs. 2a BauGB kann nur im unbeplanten Innenbereich Anwendung finden. Für Gebiete mit qualifizierten oder einfachen Bebauungsplänen (ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) ist dieses Planungsinstrument nicht anwendbar, da sich in deren Geltungsbereichen die Zulässigkeit entweder nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung oder weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt.

Durch einen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB werden für den unbeplanten Innenbereich einzelne Arten der baulichen Nutzungen ausgeschlossen oder eingeschränkt. Die Festsetzung von Baugebieten ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich.

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Verbindlich festgelegte Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Durch § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bauleitplanung bindend vorgegeben, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat.

Folgende Gesetze und Verordnungen enthalten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin, GVBl. II/09 [Nr. 13] S. 186 für Brandenburg)

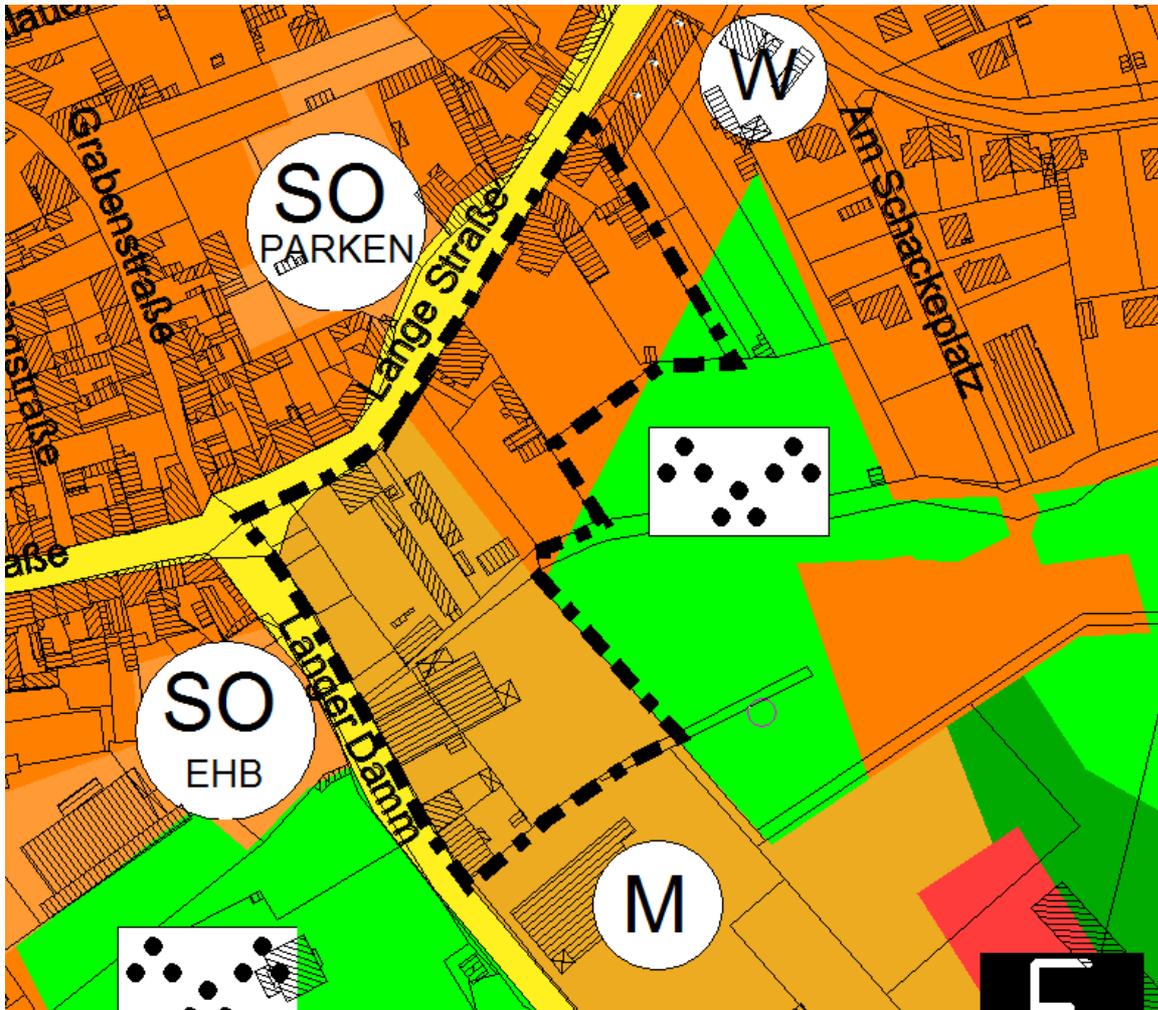
Finsterwalde ist gemäß G 2.9 des LEP B-B als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind:

- |                  |  |
|------------------|--|
| 2.3 (G) LEP B-B  | räumliche Konzentration der zentralörtlichen Funktionen im Funktionsschwerpunkt,   |
| 2.10 (G) LEP B-B | Konzentration der Einzelhandelsfunktion, Kultur- und Freizeitfunktion, Verwaltungsfunktionen durch Sicherung und Qualifizierung der Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes entsprechend des Nachfragepotenzials, |
| 4.1 (G) LEP B-B  | räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.  |

##### 4.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde weist die Flächen des Bebauungsplangebietes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Mischbaufläche aus. Der Kreuzungsbereich Langer Damm/Lange Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt, darauf befinden sich Teile der Landesstraßen sowie ein befestigter Platz, der ebenso als Verkehrsfläche gewidmet ist. Im geringen Umfang sind Teile der hinteren Grundstücksflächen als Grünanlage dargestellt. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht parzellenscharf aufgestellt wird, kann dies vernachlässigt werden. Ohnehin ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i. d. R. keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen gegenüber dem Bürger. Aus den Darstellungen ergeben sich weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde 2006 (inklusive 3. Berichtigung 2008)  
(Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg)

## 5. Sonstige städtebauliche Planungen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

### 5.1. Rechtsgrundlage und Zielstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am 22.04.2009 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde“ in der Fassung vom März 2009 (CIMA Beratung und Management GmbH, Leipzig), welches die allgemeinen Entwicklungsziele des Einzelhandels für Finsterwalde bis zum Jahr 2015 enthält, beschlossen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (dazu zählen u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, und liegen Ansiedlungsbegehren in Gebieten vor, die nach diesem Konzept geeignet sind, schädliche Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie hervorzurufen, besteht deshalb u. U. sogar ein Planungserfordernis.

Wesentliche Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Beurteilung der gesamten Versorgungssituation, um eine planerische Grundlage für eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung und Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt zu schaffen.

## 5.2. Entwicklung des Einzelhandels

Seit mehreren Jahrzehnten erfolgt im Einzelhandel ein Strukturwandel, hauptsächlich zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte. Die Gewinner dieser Entwicklung sind vor allem discountorientierte und filialisierte Unternehmen.

Insbesondere die Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten durch die Einzelhandelsunternehmen sowie der Anstieg der Mobilität haben zu Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft geführt. Die steigende Mobilität verursachte einen erhöhten Stellplatzbedarf. Diese geänderten Anforderungen stellen für den innerstädtischen Handel nur schwer und kostenaufwändig lösbare Probleme dar. Deshalb erfolgte das Wachstum des Einzelhandels in den letzten Jahren meist außerhalb der historischen Geschäftsstraßen, auf Einzelstandorten, in Gewerbegebieten und auch dezentral an Hauptverkehrsstraßen gelegen. Die traditionellen Zentren haben dadurch einen erheblichen Bedeutungsverlust hinnehmen müssen.

Durch neue, nicht integrierte Standorte erfolgt ein Verdrängungswettbewerb, der die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche weiter beeinträchtigt und sogar bis zu deren Funktionslosigkeit führen kann, auch das Nahversorgungsnetz wird weiter ausgedünnt. Begünstigt wurde diese Entwicklung u. a. auch durch fehlende Steuerungsmöglichkeiten bzw. großzügige Genehmigungspraxis.

Auf diese städtebauliche problematische Entwicklung hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 mit der BauGB Novelle reagiert und die „Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ergänzend in den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgenommen. In der amtlichen Begründung zum Gesetzentwurf wird ausgeführt, dass dadurch die Urbanität der Städte gestärkt und eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt werden soll, die aufgrund der demografischen Entwicklung und der geringeren Mobilität der älteren Menschen eines besonderen Schutzes bedarf.

## 5.3. Bestandsanalyse

Die in Finsterwalde vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wurden drei Lagetypen zugeordnet:

- Stadtzentrum
- Wohngebiet (integrierte Lage)
- Nicht integriert (Sondergebiete und nicht in Wohngebieten).

Das **Stadtzentrum** ist geprägt von überwiegend kleinteiligem Facheinzelhandel, der sich um den Markt herum (einschließlich Lange Straße) und nördlich davon entlang der Berliner Straße (bis zur Bahnhofstraße) konzentriert. Das Warenangebot erstreckt sich auf zentrenrelevante Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Zu den größten Betrieben zählen Emunds Porzellan/ Keramik/ Haushaltsgeschäft (695 qm) und Finsterwalder Möbelmarkt (450 qm). Daneben existieren einige größere Discounter aus dem Bereich Lebensmittel (Lidl, Aldi), Drogerie (dm), Bekleidung (NKD, Mc Fashion), TEDI und Schuhe (Mayer's) sowie eine Supermarkt (Edeka).

In den **Wohngebieten** findet sich der Einzelhandel vorwiegend entlang der Hauptaussfallstraßen (Sonnewalder Straße, Cottbuser Straße, Dresdener Straße) und in den für Handel ausgewiesenen Sondergebieten. Viele dieser Sondergebiete haben sich zu größeren Einzelhandelsagglomerationen entwickelt (Kaufland & BayWa, Südpassage, Sängerstädtercenter, Gröbitzer Weg), andere stellen eher solitäre Standorte dar (Möbelhaus Weststraße, Netto Schacksdorfer Straße). Bei einem breiten Branchenmix dominiert v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich der filialisierte Einzelhandel.

Die Standorte in **nicht-integrierter Lage** beschränken sich neben Massen (mit den großen Betrieben OBI und REPO-Markt) auf das Gewerbegebiet Am Holländer und das Baustoffcenter im Sondergebiet Lichterfelder Straße. Bis auf Netto Marken-Discount AG und Co.KG und

Nahkauf entlang der B 96 in Massen sind in dieser Lage Waren des langfristigen Bedarfs vorherrschend.

(Auszüge aus Einzelhandelskonzept 2009, aktualisiert aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Änderungen Mai 2012)

Das Einzugsgebiet Finsterwaldes umfasst insgesamt 65.492 Einwohner und verfügt über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 346 Mio. Euro (Stand 2008). Der Kaufkraftindex liegt bei 84,4 unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg. Das Kaufkraftniveau ist somit im unteren Bereich angesiedelt. Bis zum Jahr 2015 werden sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept prognostisch keine nachhaltigen Veränderungen im Kaufkraftpotential ergeben.

(Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Region wider. Die Kennziffer (in Prozent) gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik (Durchschnitt = 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Quelle EHZK CIMA 2009)

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Jahr 2008 verfügte Finsterwalde mit dem Gewerbegebiet Massen über einen Verkaufsflächenbesatz von 60.570 m<sup>2</sup> (was einer Verkaufsfläche von 2,97 m<sup>2</sup>/Einwohner entsprach), ohne Massen 45.782 m<sup>2</sup> (2,52 m<sup>2</sup>/Einwohner). Im Jahr 2010 sind 46.420 m<sup>2</sup> genutzte Verkaufsfläche in der Stadt Finsterwalde durch Stadt + Handel erfasst worden.

**In der Betrachtung des Finsterwalder Einzelhandels sind folgende Besonderheiten zu erwähnen:**

Ca. 10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung im **Stadtzentrum**, was einem Wert von nur ca. 17,4% der gesamten Verkaufsfläche einerseits aber 48 % aller Geschäfte der Stadt Finsterwalde andererseits entspricht.

Im Land Brandenburg lagen im Jahr 2010 noch durchschnittlich 21 % der Verkaufsfläche bzw. 52 % der Einzelhandelsbetriebe in den Zentren, (Quelle Einzelhandelserfassung Brandenburg Stand 2010/2011, Stadt + Handel).

Der Anteil der Verkaufsfläche im Stadtzentrum von Finsterwalde ist sehr gering und Ausdruck einer unterdurchschnittlichen Magnetfunktion des Stadtzentrums aus Sicht des Handels.

Bedingt durch die Größe der Verkaufsfläche des Gewerbegebietes in Massen von ca. 15.000 m<sup>2</sup> entspricht der Anteil der nicht integrierten Standorte an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt ca. 29% und liegt damit deutlich über dem Anteil vom Stadtzentrum.

In Finsterwalde verfügen insgesamt neun Discounter, zwei Supermärkte (Edeka und Nahkauf) und ein Verbrauchermarkt über ca. 85 Prozent der gesamten Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel (ca. 8.460 m<sup>2</sup>) (Stand August 2008). Diese Betriebe repräsentieren aber nur ca. 20 Prozent aller Lebensmittelgeschäfte.

Allein die neun Discounter nahmen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung einen Anteil von ca. 58 Prozent der gesamten Lebensmittel-Verkaufsfläche ein.

Mit ca. 14,6 Prozent Verkaufsflächenanteil der Lebensmittelfachgeschäfte liegt Finsterwalde in etwa im Bundesdurchschnitt und im Rahmen des für Brandenburg im Jahr 2010 (Einzelhandelserfassung für das Land Brandenburg) ermittelten Durchschnitts.

In Finsterwalde besteht eine sehr hohe Konzentration der Verkaufsfläche. Das heißt, wenige Betriebe verfügen über einen sehr großen Flächenanteil. Insgesamt entsprechen 50% aller Betriebe weniger als 6% der gesamten Verkaufsfläche. Ca. 46 % aller Geschäfte in Finsterwalde sind kleiner als 50 m<sup>2</sup> und haben einen Flächenanteil von nur ca. fünf Prozent.

Andererseits verfügen die sieben größten Betriebe der Stadt und der Nachbargemeinde (u. a. OBI, Möbelmarkt Weststraße, BayWa, Kaufland) über ca. 50% der Fläche, obwohl sie nur 3% der Einzelhandelsgeschäfte repräsentieren. Ein Viertel der Verkaufsfläche entfällt auf mittlere Betriebsgrößen (ab 250 bis 800 qm). Dies ist ein recht guter Wert, auch wenn er von nur 15% der Geschäfte gebildet wird.

Die **wohngebietsnahe Versorgung** mit Waren des täglichen Bedarfs ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m fast im gesamten Stadtgebiet - zum Teil überlagernd - gewährleistet. Lediglich im nordwestlichen Bereich der Nord-Stadt (Heinrichsruher Weg / Frankenaer Weg) ist eine Versorgungslücke zu vermuten, die jedoch aufgrund der geringen Einwohnerzahl vernachlässigbar ist. Im Stadtzentrum selbst ist die Nahversorgung durch Edeka, Aldi sowie einen Lidl gewährleistet. In integrierten Lagen (Wohngebiete) befindet sich ein Netto Marken Discount auf der Sonnewalder Straße sowie ein weiterer in der Schacksdorfer Straße, ein NP-Discounter in der Dresdner Straße und ein NETTO-Discounter (gelb-schwarz) am Langen Damm.

Mit dem Branchenmix in den beiden Einkaufszentren „**Südpassage**“ und „**Sängerstadtcenter**“ wird weit mehr als der unmittelbare Nahbereich versorgt. Die Versorgungsfunktion umfasst mindestens das gesamte südliche Neubau-Wohngebiet.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, das Finsterwalde insgesamt über einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz verfügt. In einigen Sortimenten, insbesondere bei Lebensmitteln, Oberbekleidung, Möbel, Eisenwaren sowie Gartenbedarf sind teilweise erhebliche Überhänge vorhanden. Potential ergeben sich für das Jahr 2015 für Wäsche/Strümpfe/sonstige Bekleidung, Sportartikel, Autozubehör und Büromaschinen/PC. Geringfügige Potenziale sind ebenfalls im Sortiment Apotheke, Drogerie/Parfümerie, Heimtextilien, Bücher, Papierwaren, Spielwaren, Farben, Unterhaltungselektronik und Foto vorhanden.

Speziell für den Lebensmittelsektor ist nach Analyse der Verkaufsflächen festzustellen, dass die Nahversorgung flächendeckend sicher gestellt ist und erhebliche Verkaufsflächenüberhänge bestehen, so dass weitergehende Ansiedlungen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollten.

Im Ergebnis der o. g. Untersuchungen wurde festgestellt, das aufgrund des bereits jetzt vorhandenen unterdurchschnittlichen Besatzes des Stadtzentrums mit zentrenrelevantem Einzelhandel jegliche weitere Verschiebung eine dramatische Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches mit entsprechendem Funktionsverlust nach sich ziehen wird, wodurch die Stadt u. a. auch die ihr durch die Raumordnung zugewiesene mittelzentrale Funktion nicht mehr im vollen Umfang wahrnehmen könnte:

„In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.“

Aus Sicht des Handels verfügt das Zentrum über eine unterdurchschnittliche Magnetfunktion. Neuer zentrenrelevanter Einzelhandel soll daher ausschließlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein. Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentren- und

nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbetriebe sind in integrierten Lagen nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

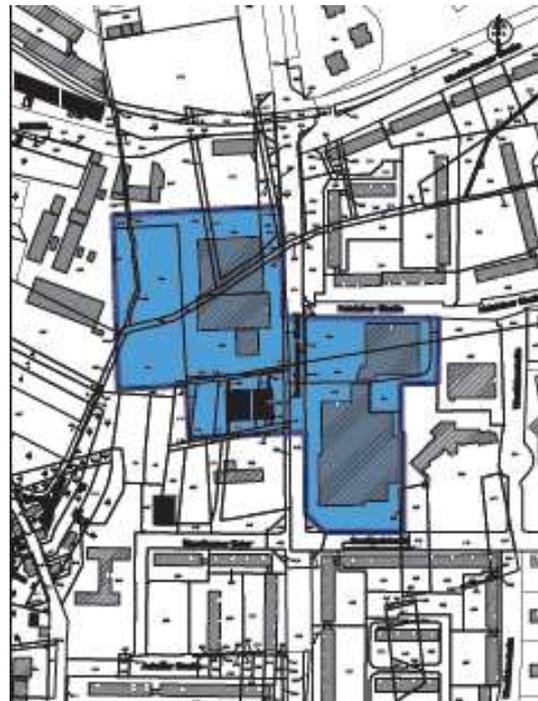
Mit der Zuweisung des zentrenrelevanten Einzelhandels in die zentralen Versorgungsbereiche soll auch das Erscheinungsbild der Städte gestärkt werden. Denn gerade durch diese werden Städte identifiziert und das Image der Gemeinde beeinflusst. Eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung ist daher der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

#### 5.4. Zentrale Versorgungsbereiche

Aus der detaillierten Bestandserfassung und Wertung der örtlichen Situation wurden die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ (Stadtzentrum) und „Sängerstadtcenter/Südpassage“ (Stadtteil- bzw. Nebenzentrum) sehr parzellengenau festgelegt. Die Stadt Finsterwalde hat damit beschlossen, welche Teile des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehen sollen.



zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“  
(Stadtzentrum)



zentraler Versorgungsbereich  
„Südpassage / Sängerstadtcenter“  
(Nebenzentrum bzw. Stadtteilzentrum)

Mit Hilfe dieser Gliederung sollen u. a. folgende Ziele erreicht werden.

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

#### 5.5. Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Rahmen der Erfassung der Einzelhandelslandschaft wurde ein städtisches Sortimentskonzept erarbeitet. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergibt sich für Finsterwalde folgende Relevanz, wobei **nahversorgungsrelevante Sortimente** den Charakter täglicher bzw. periodischer Bedarfsdeckung und gleichzeitig zentrenrelevante Funktion haben:

<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

**Sonstige zentrenrelevante Sortimente** sind dadurch charakterisiert, dass sie verhältnismäßig viele Besucher in die Stadtzentren ziehen, zumeist kleinere Flächen beanspruchen, oft zusammen mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können. Insbesondere tragen deren Angebots assortimente erheblich zur Funktionsfähigkeit der Zentren bei:

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren *	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklein)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

\*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente** sind dagegen für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich insbesondere auch in den Innenstadtzentren in der Regel nicht verträglich unterbringen (langfristige Güter, hoher Flächenbedarf, Verkehrserzeugung aufgrund aufwendigeren Transportes). Als nicht-zentrenrelevant wurden für Finsterwalde folgende Sortimente festgestellt:

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Autos, Autozubehör, -teile, -reifen	Gitter
Badeinrichtung	Herde, Kamine und Öfen
Bauelemente	Holz, Holzmaterialien
Baustoffe	Installationsmaterial
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Brennstoffe	Möbel
Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)	Rasenmäher
Campingmöbel	Rollläden, Rollos
Düngemittel	Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
Eisenwaren	Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Farben, Lacke, Tapeten	Teppichboden, Teppiche
Fenster	Türen
Fliesen	Werkzeuge
Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen	Wohnwagen
Zäune	

Diese „Finsterwalde Liste“ ist Grundlage der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

## **6. Verfahren**

Für einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ein Umweltbericht nach § 2a, Angaben umweltbezogener Informationen und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind somit ebenso wie eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB nicht erforderlich.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist ebenso entbehrlich. Die frühzeitige Beteiligung wurde für ein sachgerechtes Abwägungsergebnis dennoch durchgeführt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### *7.1. Festsetzungen*

§ 9 Absatz 2a des Baugesetzbuches ermächtigt lediglich, bestimmte Arten der nach § 34 Absätze 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen für zulässig oder für nicht zulässig oder nur für ausnahmsweise zulässig zu erklären, eine Festsetzung von Baugebieten ist nicht möglich.

Aus der Bestimmung der faktischen Baugebiete ergibt sich der Zulässigkeitsrahmen für die baulichen Nutzungen. Jedoch sind ohne die planerische Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO deren Grenzen nicht eindeutig rechtlich bestimmt und könnten sich aufgrund von nach § 34 Abs. 1 BauGB erteilten Baugenehmigungen verändern.

„Einzelhandelsnutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet als „Nachbarschaftsläden“ zulässig. Es handelt sich dabei um Geschäfte, die der verbrauchernahen Versorgung eines Wohngebietes dienen und deren Verkaufsflächen-Obergrenze für einen SB-Lebensmittelmarkt bei 800 qm liegt“ (Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechtes, 4. Auflage 2009). Da die Zulässigkeit von Läden in einem allgemeinen Wohngebiet erheblich von der Größe und der Eigenart des zu versorgenden Gebietes abhängt, sind absolute Verkaufsflächenobergrenzen nicht definiert. Zudem ist bei der Prüfung der Zulässigkeit auch die Angebotspalette des Betriebes zu berücksichtigen. Er muss sowohl gebietsverträglich sein, als auch der Versorgung des Gebiets dienen. Bei einem ausreichend großen Versorgungsbereich können auch Läden mit qualitativ gehobenen Angeboten und Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfs dem Gebiet dienen (siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar).

Im aufzustellenden Bebauungsplan sind daher Einzelhandelsbetriebe kleiner 800 qm Verkaufsfläche allgemein bzw. nach gesonderter Prüfung zulässig, aber derzeit nicht vorhanden.

Tabelle Einzelhandelstypen nach der BauNVO und deren Zulässigkeit in den Baugebieten

Baugebiet nach der BauNVO	WS § 2	WR § 3	WA § 4	WB § 4a	MD § 5	MI § 6	MK § 7	GE § 8	GI § 9	SO § 11
Einkaufszentren							x			x*
Großfläche EH-Betriebe größer 800 qm VKFI							x			x*
EH-Betriebe kleiner 800 qm VKFI					x	x	x	x**	x**	x*
Läden				x	x	x	x	x**	x**	x*
Der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x		x	x	x	x	x	x**	x**	x*
Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen		A	x	x	x	x	x	x**	x**	x*

- x = Allgemein zulässig**  
**\* bei entsprechender Zweckbestimmung**  
**\*\* als Unterfall der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe**  
**A = ausnahmsweise zulässig**

Ein bauplanungsrechtlich relevanter Einzelhandelsbetrieb setzt zunächst voraus, dass Einzelhandel stattfindet, mithin Waren an den Letztverbraucher verkauft werden. Es muss ferner eine Verkaufsstätte vorhanden sein, in der der Kaufvorgang – in der Regel Aushändigung der Ware gegen Zahlung des Entgelts – stattfindet. Dabei ist unerheblich, ob die Zahlung mittels Bargeld oder im bargeldlosen Zahlungsverkehr erfolgt oder ob ein Kreditkauf vorliegt (U. Kuschnerus in „Der Standortgerechte Einzelhandel“).

Das Plangebiet wird daher als einheitlicher Bereich betrachtet und nachfolgende textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der nachfolgend aufgeführten „Finstertal Liste“ nicht zulässig:**

<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren *	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklein)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

\*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

## 7.2. Begründung zu den Festsetzungen

Die Stadt Finsterwalde hat in den Jahren 2008/09 auf die Einzelhandelsentwicklung reagiert und eine Untersuchung der Einzelhandelslandschaft beauftragt. Im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgten eine detaillierte Erhebung des bestehenden Angebotes und Analyse der örtlichen Situation. Insbesondere wurden die Verkaufsflächen nach Branchen und Sortimenten und die Verteilung des Einzelhandels nach Lagen erfasst. Ebenfalls wurden die in der Nachbargemeinde Massen vorhandenen Verkaufsflächen in die Erfassung einbezogen. Dies war erforderlich, da die in Massen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe unmittelbar an die Stadt angrenzen bzw. bis dorthin Ihren Einzugsbereich haben. Eine fundierte Klärung der örtlichen Verhältnisse und daraus abgeleitete Planungsziele sind grundlegende Voraussetzung für eine rechtsichere und städtebaulich begründete Planung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (dazu zählen u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen

Da die Ergebnisse einer sonstigen städtebaulichen Planung der Abwägung unterliegen, stellen sie prinzipiell keine bindenden Vorentscheidungen dar. Im Rahmen der konkreten Planungssituation sind daher die öffentlichen und privaten Belange in einen gerechten Ausgleich zu bringen.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die Sortimente bestimmt, die maßgeblich die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche mit bestimmen (siehe Pkt. 5.5.).

Zentrenrelevante Sortimente lassen sich dadurch charakterisieren, dass sie verhältnismäßig viele Besucher in die Stadtzentren ziehen, zumeist kleinere Flächen beanspruchen, oft zusammen mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Zentrenrelevante Sortimente verfügen dementsprechend über Produkte, die eine höhere „Zentralität“ aufweisen, d.h. diese Produkte sind nicht in anderen Ortschaften mit einer geringeren Zentralität zu erwerben. Dazu gehören Produkte des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Feinkost, Fachparfümerie, Bücher, Schmuck, Elektroware u. v. m.) für die Kunden bereit sind auch längere Wege in Kauf zu nehmen. Die zentrenrelevanten Sortimente wurden entsprechend der Häufigkeit der Nachfrage nochmals in nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt. Nahversorgungsrelevante Sortimente haben den Charakter täglicher bzw. periodischer Bedarfsdeckung.

Im Ergebnis der Erfassungen wurde festgestellt, dass sich nur ca. 17,4% der gesamten Verkaufsfläche der Stadt im Zentrum befinden und dieser Wert als sehr gering einzustufen ist. Dieser geringe Verkaufsflächenbesatz ist deshalb Ausdruck einer unterdurchschnittlichen Magnetfunktion des Stadtzentrums aus Sicht des Handels. Das Verhältnis Verkaufsfläche Innenstadt zu anderen integrierten und auch nicht integrierten Lagen stellt sich für zentrenrelevante Sortimente z. T. so ungünstig dar, dass jegliche weitere „Verschiebung“ zu dramatischen Auswirkungen für das Stadtzentrum führen kann. Demzufolge muss dieser Entwicklung generell Einhalt geboten werden. (Quelle: EHZK Finsterwalde, CIMA 2009)

Das Gutachten gibt entsprechend der vorher erfassten Einzelhandelssituation weiter folgende Empfehlungen:

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

Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum sollte generell kein neuer zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbetriebe sind in integrierten Lagen nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

In der Auseinandersetzung der für Finsterwalde festgestellten Zentrenhierarchie und der Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden im Bebauungsplan die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Rechtsgrundlage dafür ist § 9 Abs. 2a BauGB. Der Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe den Ausschluss insgesamt bzw. besondere Gründe eine sortimentsbezogene Differenzierung rechtfertigen (VGH Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 1272/10).

Mit der Zuweisung des zentrenrelevanten Einzelhandels in die zentralen Versorgungsbereiche soll auch das Erscheinungsbild der Städte gestärkt werden. Denn gerade durch diese werden Städte identifiziert und das Image der Gemeinde beeinflusst. Eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung ist daher der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit den Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen sollen die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt und in ihrer jeweiligen Funktion gesichert werden. Zentrumsbildende Nutzungen, welche in den beiden Zentren nicht oder in einem zu geringen Umfang vorhanden sind, sollen im Planbereichen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Neuansiedlungen sollen sich möglichst auf die ausgewiesenen Zentren konzentrieren, um damit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung umfassend zu sichern. Dies ist auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der eingeschränkte Mobilität älterer Bevölkerungsgruppen notwendig. Zentrale Versorgungsbereiche sind wichtige Standorte der verbrauchernahen Versorgung, da dort konzentriert weite Leistungen durch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sichergestellt werden und somit dienen sie der Stärkung der Innenentwicklung.

Bei der Standortwahl neuer Märkte spielt auch kaum mehr fußläufige Erreichbarkeit eine Rolle, sondern viel mehr eine optimale Erreichbarkeit mit dem PKW, diese wäre im Plangebiet gegeben. Dabei bleiben die Auswirkungen auf die nicht motorisierten Gruppen der Bevölkerung und auf die zentralen Versorgungsbereiche völlig unberücksichtigt. Die konkrete städtebauliche Situation lässt erkennen, dass es sich bei dem Planbereich um lukrative und profitable Standorte für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels entlang mehrerer vorhandener Hauptverkehrsstraßen, im unmittelbaren Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ handelt. Nach den vorliegenden fachlichen Erkenntnissen, wird als noch fußläufiger Einzugsbereich regelmäßig ein Umkreis von 700 m angesetzt (z. B. Bezirksregierung Köln), das städtische Konzept geht von einem Radius von 500 m aus. Unabhängig davon, welcher der beiden Einzugsbereiche hier angesetzt wird, wird durch den angenommenen Einzugsbereich eines oder mehrerer möglicherweise zu erwartender Ansiedlungsbegehren massiv in die Funktion insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ eingegriffen. Es ist zu befürchten, dass dieser Versorgungsbereich erheblich an Funktionsfähigkeit verliert, wenn direkt an dessen Rand neue Magnetbetriebe entstehen würden, insbesondere da sich dort bereits heute das Verhältnis Verkaufsfläche zu anderen Stadtlagen überdurchschnittlich ungünstig darstellt. Ebenso soll mit einer gesteuerten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der zur Versorgung notwendige Individualverkehr auf ein Minimum reduziert werden.

Auch für die Sicherung der Nahversorgung ist die Zulassung von Einzelhandelsvorhaben im Planbereich nicht erforderlich, da die Nahversorgung in Finsterwalde insbesondere durch die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte flächendeckend gesichert ist.

In die Nutzungsinteressen der privaten Grundstückseigentümer wird mit der Festsetzung des Ausschlusses einer Nutzungsart oder gar nur Unterart nicht massiv eingegriffen, diese Einschränkung ist grundsätzlich zumutbar, weil ihnen noch die ganze Palette der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen bleibt. Die Bauleitplanung ist nicht verpflichtet, dem Grundstückseigentümer die lukrativste Nutzung zu gestatten, insbesondere dann nicht, wenn gewichtige Gründe, hier der Erhalt sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche,

dagegen sprechen. Andere, die Grundstückseigentümer weniger belastende Mittel sind zur Sicherung der planerischen Konzeption der Stadt hier nicht erkennbar. Mit dem Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgt kein genereller Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Plangebietes, lediglich einzelne Unterarten werden als unzulässig festgesetzt (Feingliederung).

Städtebauliches Ziel ist im konkreten Planungsfall, dass zentrenrelevante Sortimente in dieser innerstädtischen Randlage ausgeschlossen werden, um

- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Stadtzentrum) zu stärken, in dem eventuelle Neuansiedlungen diesem zugeführt werden und
- die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ vor erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere auch zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung, zu schützen.

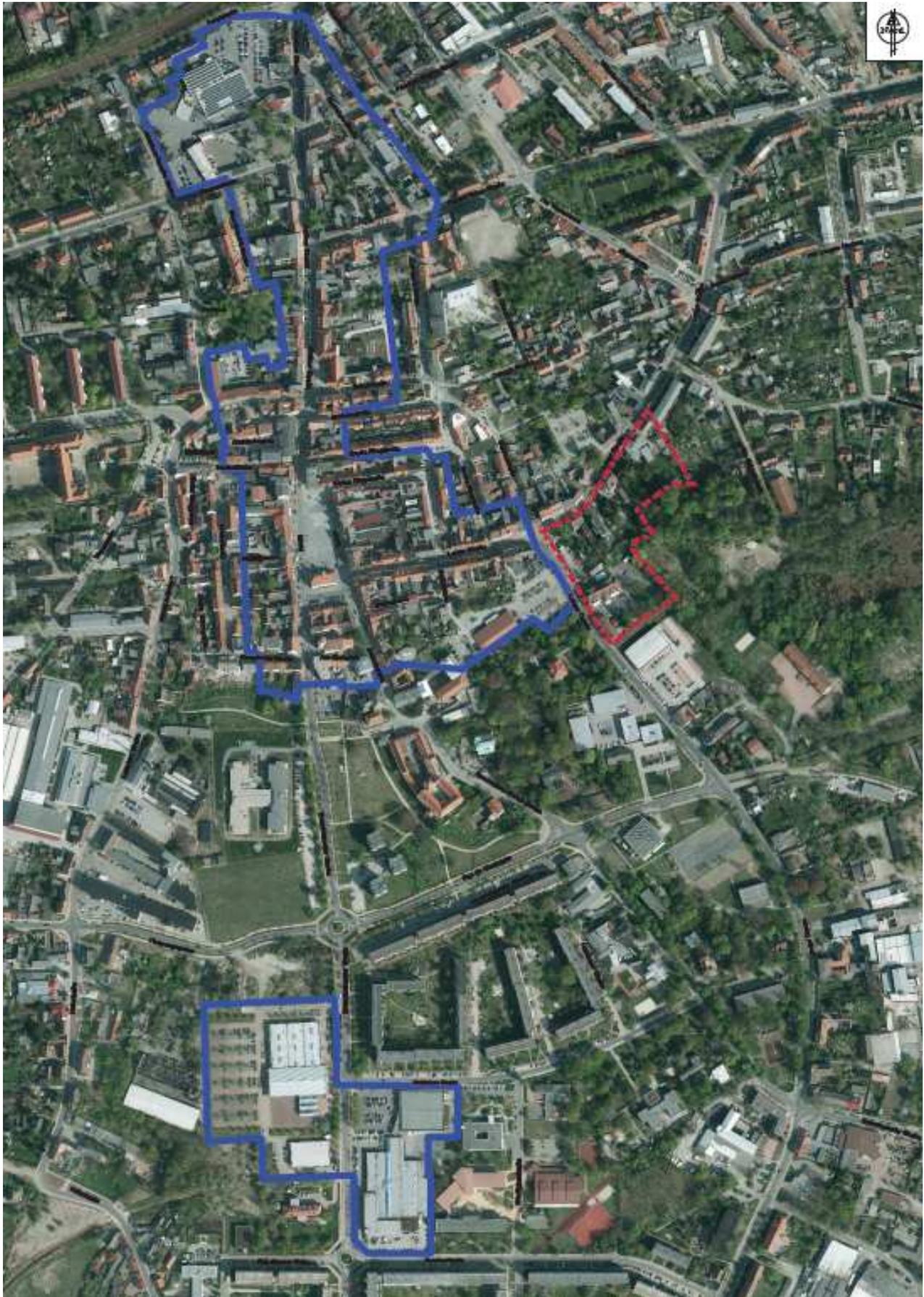
Unter die Ausschlussfestsetzungen fallen auch Verkaufsstellen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im Zusammenhang mit einem Betrieb als eigenständige Nutzung errichtet werden sollen, wie z. B. die über den Reisebedarf hinausgehenden Shops an Tankstellen sowie der s. g. Annex- oder Werkverkauf.

Nicht von dieser Ausschlussfestsetzung betroffen sind aber unselbständige, d. h. untergeordnete Verkaufsstellen die im Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung errichtet werden (z. B. im Zusammenhang mit Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für Gemeinbedarf, Anlagen für sportliche oder kulturelle Zwecke) und von der Zulässigkeit der Hauptanlage mitumfasst werden.

Der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird von diesem Ausschluss nicht erfasst. Mit erfasst von der Festsetzung sind aber auch s. g. Randsortimente ansonsten nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben.



*Blick vom Plangebiet in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum“*



*Darstellung Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche Stadtzentrum „Innenstadt“ und Nebenzentrum „Südpassage/Sängerstadtcenter“ (Orthofoto - Rechtsinhaber: Stadt Finsterwalde)*

## 8. Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Demnach entfällt nach § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen vorliegen, eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring nach § 4c sind ebenso nicht erforderlich.

### Artenschutz

Die Gemeinde ist verpflichtet, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die in Bebauungsplänen **vorgesehenen** Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Die **vorgesehenen** Festsetzungen (hier lediglich Ausschluss einzelner Arten der Nutzungen) treffen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, da der Bebauungsplan selbst keine Eingriffe vorbereitet und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ansonsten weiterhin § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) angewendet wird. Durch die Planung ist weder ein Neubau oder Abriss von Gebäuden noch die Beseitigung von Gehölzen vorgesehen.

Weitergehende Untersuchungen sind an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Hinweis: Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den **artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG** kann im unbeplanten Innenbereich sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch unabhängig von einer Baugenehmigungsbedürftigkeit erforderlich sein. Typische Fälle können insbesondere Dach- und Kellersanierungen, Dachausbauten, Wärmedämmungen oder das Verschließen von Öffnungen, insbesondere in Scheunen oder Schuppen, wenn diese zu einer Beeinträchtigung von Nist-, Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln oder Fledermäusen führen, sein. Auch die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Nestern durch Maßnahmen an Fassaden (z. B. durch Dämmung und Verfüllung von Spalten oder Maueröffnungen) oder das Fällen von Bäumen und sonstigen Gehölzen kann eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich machen.

In diesen Fällen ist naturschutzfachlicher Rat einzuholen. Zuständig für die Ausnahme oder Befreiung ist die untere Naturschutzbehörde.

## 9. Kosten

Kosten durch die Inkraftsetzung der Planung und mögliche Folgekosten werden nicht erwartet.

## 10. Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.05.2011, ortsüblich bekannt gemacht im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 22.06.2011.

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte am 23.03.2012.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben vom 23.03.2012.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 02.05.2012 bis einschließlich 15.05.2012.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 27.06.2012 über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgewogen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.06.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 statt und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 26.09.2012 über die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgewogen.

## 11. Weitere Hinweise

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt“, weitere Bereiche des Plangebietes innerhalb der Erhaltungssatzung „Innenstadt“.

Die **untere Abfallwirtschaftsbehörde** teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.04.2012 mit, dass die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger obliegt. Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“, Hüttenstraße 1c in 01979 Lauchhammer. Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Der **Abfallentsorgungsverband** verweist in seiner Stellungnahme vom 25.04.2012 auf seine Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Abfallentsorgungsverbandes „Schwarze Elster“ (Abfallentsorgungssatzung) vom 25. März 2009, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfälle bzw. der Abfallbehälter geregelt ist (speziell § 15, 21).

Das Abholen der Abfälle bzw. das Entleeren der Behälter muss für die Entsorgungsfahrzeuge leicht und gefahrlos möglich sein. Ein Zurücksetzen beim Wenden und ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nach den Unfallverhütungsvorschriften VBG 12 und VBG 126 sind unbedingt zu vermeiden. Die Abfallsatzung ist auf der Homepage des Abfallentsorgungsverbandes unter: Satzungen abrufbar.

Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt in ihrer Stellungnahme vom 09.07.2012 mit, dass im Altlastenkataster für das Grundstück Lange Straße 34 die Altlastenverdachtsfläche „Tuchfabrik Hugo Wolter“ mit der Registriernummer 0122622309 erfasst ist. Bei Bedarf sind nähere Informationen bei der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde in die Planungen mit einzubeziehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilt in seiner Stellungnahme vom 16.04.2012 mit, dass das B-Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) liegt. Belange des zivilen Luftverkehrs werden nicht berührt, wenn bei Vorhaben im B-Plangebiet beachtet wird, dass die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen, dazu zählen auch temporäre Baugeräte, Schornsteine, Maste, Werbeanlagen u. ä. nicht überschritten werden.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** teilt in seiner Stellungnahme vom 03.04.2012 mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Finsterwalde bestehen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Insbesondere wird hier auf § 11 des BBgDSchG hingewiesen, der Regelungen zum Umgang mit gefundenen Bodendenkmalen enthält.

Baudenkmale sind zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Plangebiet nicht anzutreffen. Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Praktische Denkmalpflege** teilt in seiner Stellungnahme vom 26.06.2012 aber mit, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

## 12. Gesetze / Literatur

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde, CIMA Beratung + Management GmbH, März 2009
- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, 2006 und 2. Berichtigung 2008, BABEST Stadtplanungs- und Betreuungsgesellschaft
- Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011, Stadt und Handel, März 2011
- Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg vom 10.04.2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007), Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Abl. 19/07. S. 1031)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. Bbg. II S. 185), in Kraft getreten am 15.05.2009
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Der Standortgerechte Einzelhandel, U. Kuschnerus, VHW-Verlag, 1. Auflage Mai 2007
- Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechtes, B. Stüer, Verlag C. H. Beck, 4. Auflage 2009
- Baugesetzbuch Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Verlag C. H. Beck, Stand September 2011
- Arbeitshilfe Artenschutz, MIR 2009
- Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2. Fassung 2011)

# Bebauungsplan „Langer Damm - Lange Straße“ (Textbebauungsplan)

## Textliche Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Finsterwalde

### Art der baulichen Nutzung

#### Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der nachfolgend aufgeführten „Finsterwalder Liste“ nicht zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel	
Drogeriewaren und Körperpflegemittel	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.	
Zeitungen, Zeitschriften	
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren *	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklein)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

\*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und dass der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 22.06.2011 erfolgt.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Langer Damm - Lange Straße“, bestehend aus dem Text, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Langer Damm - Lange Straße“, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Langer Damm - Lange Straße“ sowie die Stelle, bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Langer Damm - Lange Straße“ ist am ..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

### Hinweis zu den Verfahrensvermerken:

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da es sich um einen Text-Bebauungsplan handelt.

### Rechtsgrundlagen:

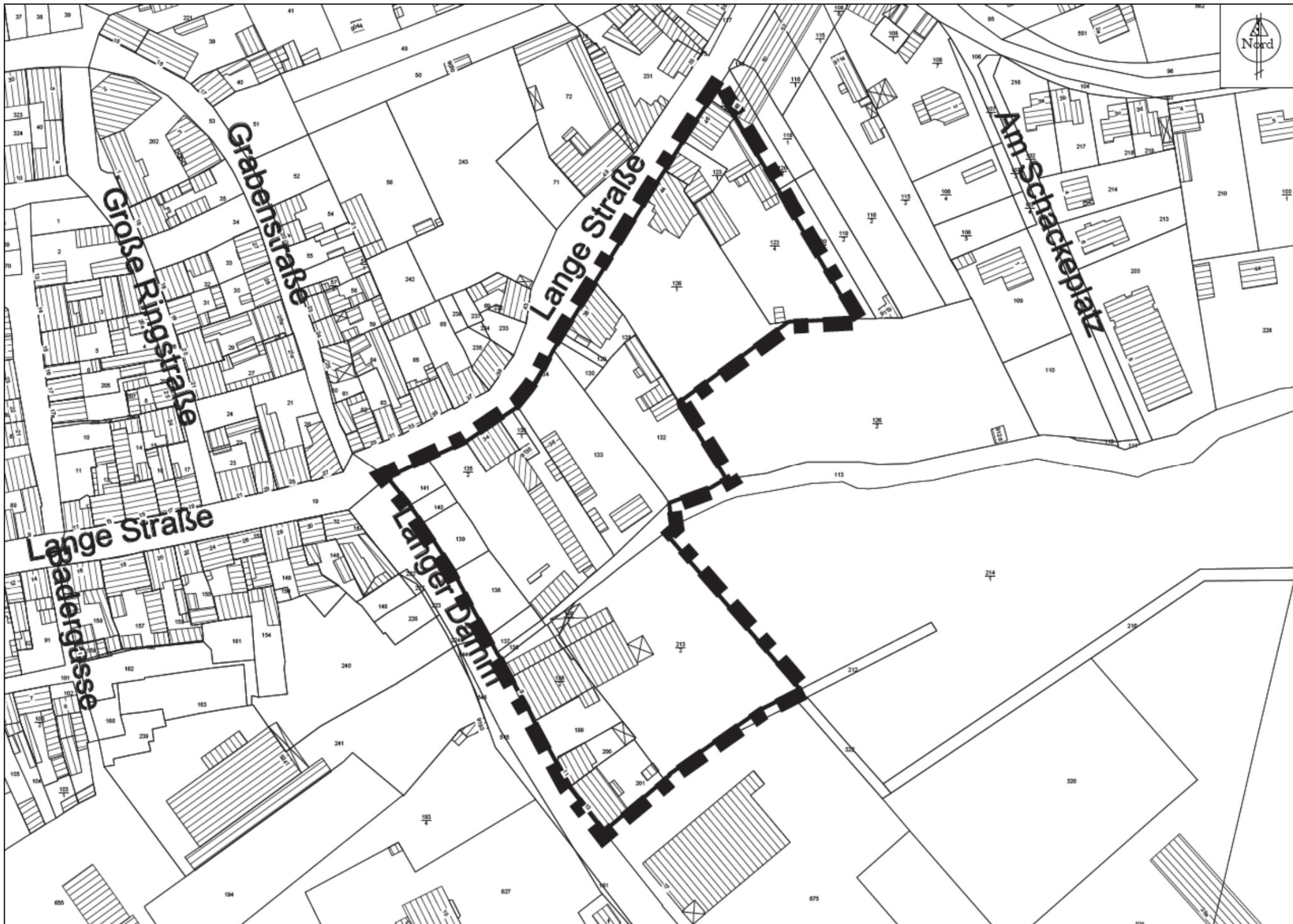
§ 9 Abs. 2a i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Stadt Finsterwalde



Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde

Satzung 13.09.2012



**Bebauungsplan  
„Langer Damm - Lange  
Straße“**

**Erläuterungskarte zu den  
textlichen Festsetzungen**

 **Geltungsbereich**



*Auszug aus der Liegenschaftskarte -  
Rechtsinhaber: Land Brandenburg*

**Stadt Finsterwalde**



**Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde**

**Satzung Stand 13. September 2012  
M : 1 : 1500**