

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2019-067

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altes Gaswerk,, 1. Änderung

Einreicher: Bürgermeister	04.04.2019
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
13.08.2019	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
15.08.2019	Hauptausschuss				
28.08.2019	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 10, Flurstücke 9, 10/1, 10/3, 11/1, 21/2, 21/3, 359, 361, 362 (teilweise), 378, 391, 392, 393, 396 und 405 in der Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 04.04.2019 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ 1. Änderung werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt: Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche, Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, Vergrößerung der zulässigen Grundflächenzahl, ggf. Vergrößerung der maximalen Geschossfläche.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der im Jahr 2008 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Beschränkungen zur zulässigen Verkaufsfläche für den Edeka und den ALDI Markt (insgesamt) (siehe Anlage 2). Diese ist auf 2.000 qm für den Planbereich beschränkt und wird durch die beiden Nahversorger inklusive Backshop bereits ausgeschöpft.

Der ALDI verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von 740 qm. Diese Größe ist im modernen Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr zeitgemäß. Die Firma hat daher die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.005 qm beantragt.

Für diese Verkaufsflächenvergrößerung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wie noch bei der erstmaligen Schaffung des Baurechtes angewendet, scheint für die Erreichung der Planungsziele nicht geeignet, da Eigentümer und Bauherr nicht identisch sind und auch weitere Nutzer im Planbereich liegen.

Darüber hinaus ist eine Kontingentierung von Verkaufsflächen über ein größeres Gebiet lt. aktueller Rechtsprechung nicht mehr möglich (Windhundprinzip). Von daher ist im Planverfahren zu prüfen, ob auf eine

Verkaufsflächenfestsetzung generell verzichtet werden muss und allein Festsetzungen über Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche ggf. ergänzt durch einen städtebaulichen Vertrag im konkreten Fall ausreichend sind.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Kosten zu übernehmen (Anlage 3).

Das Vorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.....

Das beschleunigte Verfahren 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Prüfung, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen, wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage 4 - Bebauungsplanvorentwurf). Die Voraussetzungen liegen vor, da weder die Schwelle der zulässigen Grundfläche erreicht wird noch Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Europäischen Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Es wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuleiten.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Anlagen (im Ratsinformationssystem abrufbar)

- 1 Darstellung des Plangebietes vom 04.04.2019
- 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ 2008
- 3 Antrag des Mieters vom 29.03.2019
- 4 Vorentwurf Bebauungsplanänderung „Altes Gaswerk“ inklusive Begründung, Stand 15.07.2019