



Stadtverwaltung Finsterwalde

Schloßstraße 7/8

D-03238 Finsterwalde

Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

z.Hd. Herrn Zimmermann

, den 29.03.2019

Neuaufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ALDI-Marktes

- Berliner Str./Forststraße, 03238 Finsterwalde – Flur 10, Flurstücke 8, 9, 10/1, 10/3, 11/1, 21/2, 21/3, 359, 361, 362, 378, 391, 392, 393, 394, 396, 397, 404, 405

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gampe,
sehr geehrter Herr Zimmermann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir betreiben seit dem Jahr 2008 unseren ALDI MARKT an der Berliner Straße 20b in Finsterwalde.

Um langfristig am Markt bestehen zu können, unseren Kunden ein optimales Einkaufserlebnis zu ermöglichen und auch den Bedürfnissen der immer älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine Neugestaltung unserer Verkaufsstelle zwingend notwendig.

Hierbei ist geplant, die aktuelle Verkaufsfläche von aktuell 740 qm auf ca. 1.005 qm zu erhöhen, um neben einer optimaleren Warenpräsentation auch breitere Gänge sowie mehr Bewegungsfreiheit zu ermöglichen. Weiterhin wird ein Backwarenraum angebaut und das Lager optimiert.

Insgesamt bedeutet diese Planung einen Teil-Abriss mit anschließendem Erweiterungsbau unseres Marktes auf der Bestandsfläche.

Während der Bauzeit soll möglichst die Versorgung der Bevölkerung über ein Verkaufszelt bzw. eine leerstehende Gewerbefläche sichergestellt werden.

Um dieses Vorhaben umzusetzen, ist die Anpassung des aktuell gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Folgende Punkte sind hierfür grundsätzlich anzupassen:

	gemäß aktuell gültigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig	künftig geplant
GRZ	0,85	0,86
Verkaufsfläche	2.000 m ²	2.282 m ²

Es werden ca. 6 Parkplätze von 175 Parkplätzen entfallen. Weiterhin ist die Regenwasserversickerung anzupassen.

Sämtliche mit der Anpassungen/Aufstellung des mit dem Bebauungsplans im Zusammenhang stehender Kosten werden selbstverständlich durch uns als Antragsteller (ALDI GmbH & Co. Beucha KG, Gebrüder-Helfmann-Straße 8, 04824 Beucha) getragen. Hierzu können wir uns in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten.

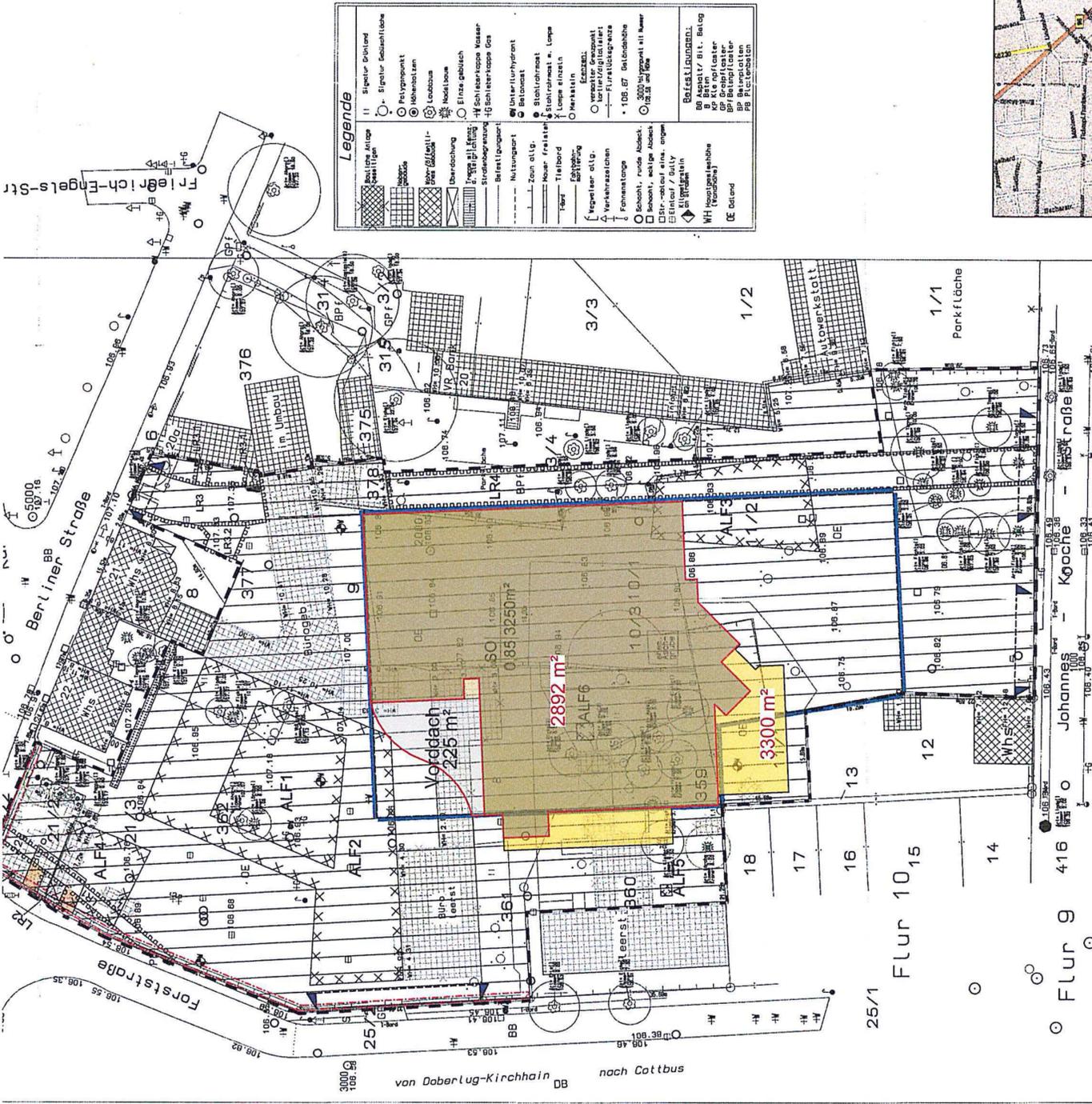
Als Planungsbüro zur Umsetzung des Bebauungsplans schlagen wir folgendes Büro vor:

Ihre Planungshoheit wird durch die Kostenübernahme nicht eingeschränkt. Wir bitten den notwendigen Prozess zu beginnen und die zwingenden Abstimmungen durchführen.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns bereits vorab.

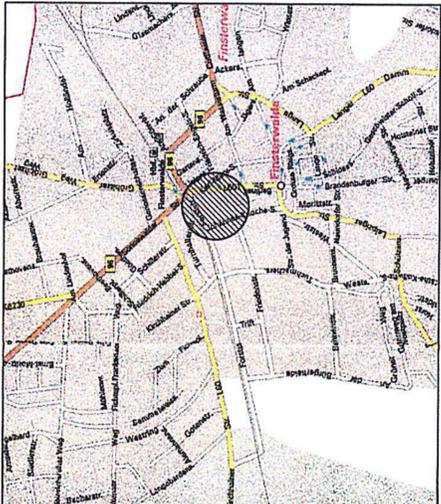
Für Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichner gerne zur Verfügung.

Bestand
Umbau
Vergleich



Planzeichen gemäß PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 Abs.3 BauNVO)
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
0,85 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse
3.250m² max. Geschosfläche
- Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
Baugrenze
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Bereich zulässiger Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche sind Anschlüsse an diese Verkehrsflächen nicht zulässig)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§9 Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen LR1, LR3.1 (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Schutzstreifen für Fläche LR 2
Umgrenzung der Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3BauGB)
Grundwassermessstelle für Grundwassermonitoring
Nutzungsschablone:
Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | max. Geschosfläche
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§9 Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§9 Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen LR1, LR3.1 (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Schutzstreifen für Fläche LR 2
Umgrenzung der Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3BauGB)
Grundwassermessstelle für Grundwassermonitoring
Nutzungsschablone:
Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | max. Geschosfläche



Lage in der Stadt

- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), 1993 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (EGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S.74, 75)

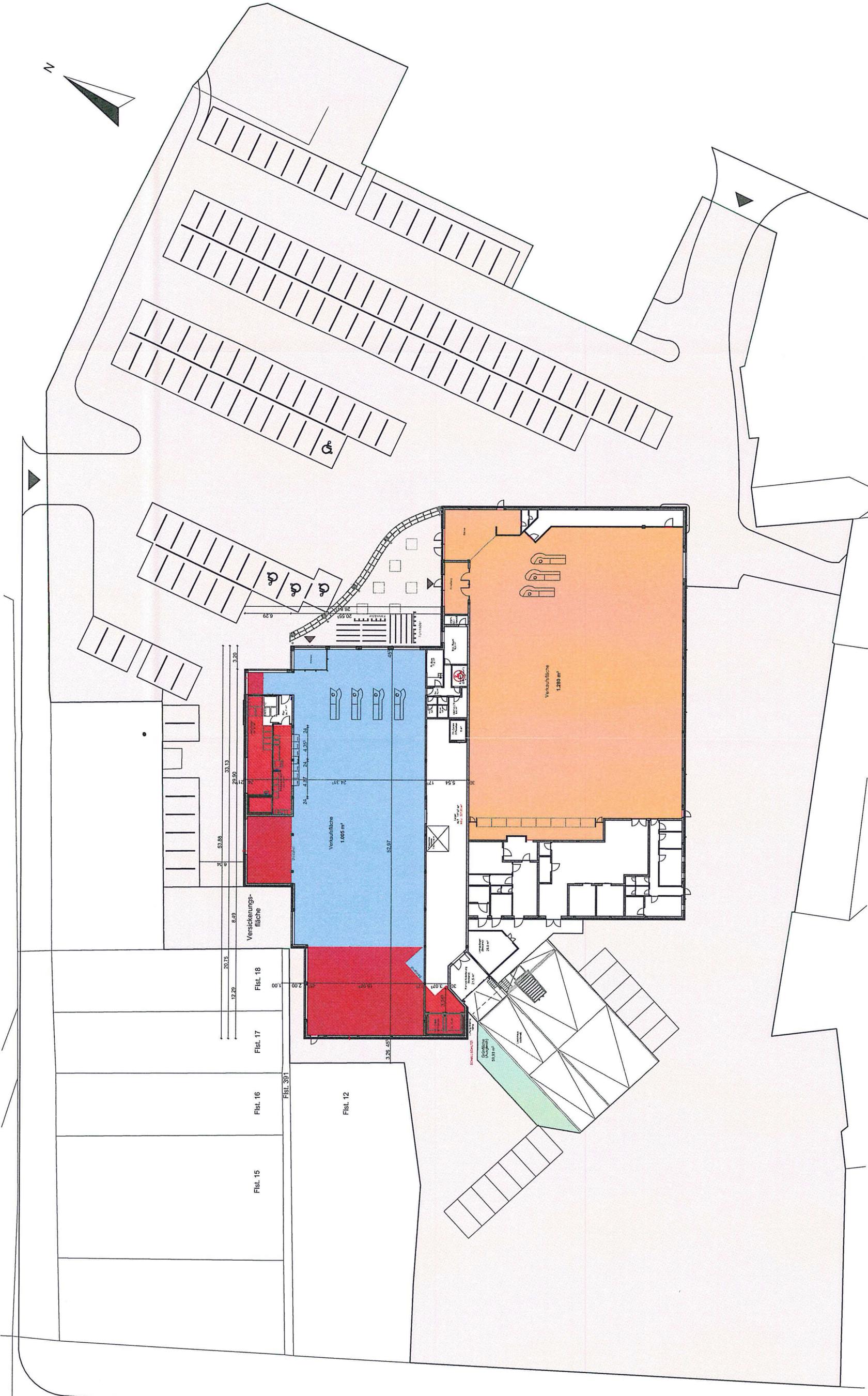
2.	Die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltschulung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und die Stelle, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.06.2008 bis einschließlich 30.07.2008 zur Planung äußern kann sowie die Hinweise, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, stellt im Rahmen der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, sind am 13.07.2008 im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ bekannt gemacht worden. Finsterwalde, den 05.02.2008 Johannes Wohrmann Bürgermeister
3.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altes Gaswerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B), wurde am 23.06.2008 von der Stadt Finsterwalde in der Sitzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2008 genehmigt. Finsterwalde, den 05.02.2008 Johannes Wohrmann Bürgermeister
4.	Die vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf „Altes Gaswerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B) wird hiermit ausgereiftigt. Finsterwalde, den 05.02.2008 Johannes Wohrmann Bürgermeister
5.	Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ sowie die Stelle bei der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Serviczeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 27.06.2008 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) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ ist am 22.07.2008 in Kraft getreten. Finsterwalde, den 25.02.2008 Johannes Wohrmann Bürgermeister

- Innenhalb der mit LR1 gekennzeichneten Fläche sind ein Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht für den Betrieb und die Instandhaltung einer Abwasserleitung zugunsten der Stadt Finsterwalde festgesetzt. Diese mit LR1 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung (ausgenommen davon sind Parkplätze und deren Zufahrten und eine Trafostation) sowie von Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- Innenhalb der mit LR2 gekennzeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht Geh- und Fahrrecht für die Errichtung, Betrieb und Instandhaltung einer Trafostation zugunsten des Versorgungsträgers Elektro festgesetzt.
- Innenhalb des im Plan festgesetzten Schutzstreifens ist jegliche Bebauung (ausgenommen davon sind Parkplätze und deren Zufahrten, sowie eine Abwasserleitung) und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- Innenhalb der mit LR3 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 21 und 20a festgesetzt.
- Innenhalb der mit LR3.1 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 20a festgesetzt.
- Innenhalb der mit LR3.2 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 21 festgesetzt.
- Innenhalb der mit LR4 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Berliner Straße 20 festgesetzt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Es ist je 700m² angelegene überbaute Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der eventuell nach Baumschutzverordnung zu pflanzenden Bäume sind die zu pflanzenden Bäume nach Satz 1 einzuzurechnen. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine immergrüne Hecke (als Sichtschutz) anzulegen. Die Unterbrechung der Fläche für das Anlegen einer Zufahrt in einer maximalen Breite von 4m ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**
Innerhalb der mit ALF 1 gekennzeichneten Fläche sind das Anlegen von offenen Vegetationsflächen und anderen wasserdurchlässigen Flächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
Die im Plan gekennzeichneten Grundwasserstellen sind dauerhaft zu erhalten.



BAUVORHABEN:
 2018-04-03 ALDI Finsterwalde - Umbau Erweiterung
 ALDI-Markt
 Berliner Str. 20
 03238 Finsterwalde

AUFTRAGGEBER:

ARCHITEKT:

VP.01

Lageplan

0. EG (3)	
Maßstab	1:500
Blattgröße	420*297 A3
Datum	28.03.2019
Planersteller	

VORABZUG

So erreichen Sie uns

Datum 28.03.2019

Vollmachterteilung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Erstellung eines B-Planes für den Umbau des Aldi Marktes auf dem Objekt Einkaufszentrum „Am Brückenkopf“, Berliner Str. 20b, 03238 Finsterwalde erteilen wir Ihnen die Vollmacht sämtliche in diesem Zusammenhang notwendigen oder nützlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie erforderliche Handlungen in Abstimmung mit uns vorzunehmen.