Stadt Finsterwalde NL.
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Beschlussvorlage BV-2022-080

öffentlich

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B (2. Änderung)

Einreicher: Bürgermeister	10.10.2022
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
08.11.2022	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
10.11.2022	Hauptausschuss				
23.11.2022	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt den in der Anlage 1 beigefügten Antrag auf Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B ab.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 23.03.2022, Nachreichung vom 21.04.2022 und 18.05.2022, wurde durch den Grundstückseigentümer der in der Anlage beigefügte Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B für die Flurstücke 503, 505, 647, 648 und 700 der Flur 16 in der Gemarkung Finsterwalde vorgelegt.

Eigentümer der Flurstücke 647, 648 und 700 ist der Antragsteller.

Eigentümer der Flurstücke 503 und 505 ist die Stadt Finsterwalde. Hierbei handelt es sich um ehemalige Grabenparzellen, die nicht mehr genutzt werden. Ein Übersichtsplan ist in Anlage 2 beigefügt.

Es ist die Errichtung eines Pflegezentrums auf MI Teil VI und MI Teil VII (teilweise) und eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.460 qm auf MI Teil I und VI (teilweise) geplant. Beim Lebensmittelmarkt („Waren des täglichen Bedarfs“ lt. Antrag) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Im Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B sind im Mischgebiet auf den für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten vollständig ausgeschlossen, ebenso wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Flächen, auf denen sich tatsächlich Einzelhandelsbetriebe befinden. In Mischgebieten sind auch regelmäßig nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht unter die Großflächigkeit fallen (unter 800 qm Verkaufsfläche). Der beantragte Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb bedarf daher der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Beim Standort handelt es sich um eine siedlungsräumlich integrierte Lage, in der nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 eine maximale Verkaufsfläche von 399 qm als sinnvoll erachtet wird, wenn sich der nächste Nahversorgungsstandort in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet. Der nächste Nahversorgungsstandort befindet sich in einer Entfernung von unter 150 m. Die laut EHZK empfohlene Verkaufsfläche wird deutlich überschritten. Laut des im Jahr 2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist der Antrag daher abzulehnen.

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

1 Antrag bestehend aus 2 Schreiben des Rechtsanwaltes des Vorhabenträgers mit zwei Anlagen, ein Schreiben der Verwaltung, ein Schreiben des Architekten
2 Übersichtsplan zu den Eigentumsverhältnissen
3 Plan mit der Kennzeichnung des beantragten Änderungsbereiches
4 Plan mit der Darstellung des Stadtteilzentrums „Südpassage / Sängerstadt-Center“
5 Stellungnahme zum Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren GMA 2019 (Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
6 Auszüge aus dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
7 EHZK 2019 komplett
8 wirksamer Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B inklusive seiner 1. Änderung