

Anlage 1 BV-2022 -080

(bautechnische Unterlagen, die für den Antrag nicht von Belang sind, wurden nicht beigefügt)

Stadt Finsterwalde
z. H. des Bürgermeisters
Schloßstraße 7/8

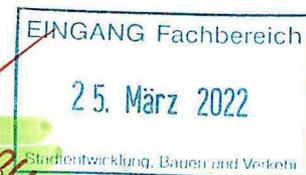
03238 Finsterwalde



AZ.:

23.03.22

3462
Stor-
J.R.
./. Stadt Finsterwalde



**Antrag auf Änderung/Anpassung/Ergänzung des Bebauungsplanes
"Westliche Brandenburger Straße" Teil B
hier: Grundstücke, Flurstücke 648, 505, 647, 503, 700 und 528
der Gemarkung Finsterwalde
Errichtung eines behindertengerechten Einkaufsmarktes,
Verkaufsfläche ca. 1400 m² mit 100 Parkplätzen für altenge-
rechtes und rollstuhlgerechtes Einkaufen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit hat mich I
wig, Am Vertrauensschacht 7 in 09385 Lugau, dessen Plan/
Bauvorhaben planungsseitig durch das _____
begleitet wird,
beauftragt, einen Antrag auf Änderung/Anpassung/Ergänzung
des im Betreff genannten B-Planes zu stellen.

In der Anlage erhalten Sie eine Beschreibung und Begründung
zu diesem Antrag, die auch eine bauplanungsrechtliche Be-
gründung enthält und einen Lageplan.

Hinzuweisen ist darauf, dass sich durch die zusätzlichen Nettoverkaufsflächen keine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen für Einzelhandel in der Stadt Finsterwalde ergibt. Auch die Anzahl der Verkaufsstätten wird sich nicht ändern.

Wir dürfen Sie bitten, den Antrag im Stadtrat zu beraten und zu beschließen.

Bei der Beratung bitten wir Sie höflichst, und dem Planungsbüro die Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. zur Beantwortung von Fragen zu geben.

Wir gehen davon aus, dass die Änderung/Anpassung oder Ergänzung zum B-Plan im Rahmen eines sogenannten vereinfachten Verfahrens vorgenommen werden kann.

Die dafür im Gesetz geregelten Voraussetzungen liegen vor, denn durch die Änderung, Anpassung oder Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wie sich auch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht vorliegend nicht.

Gern sind wir auch vor Beratung und Beschlussfassung im Stadtrat bereit, ergänzende Auskünfte zu geben oder einer Anhörung zu folgen.

Gern hören wir von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauung Grundstück B-Plangebiet in Finsterwalde, Finspangsgatan Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B

Grundlage für die Bebauung der Flurstücke 648, 505, 647, 503, 700 und 528 der Gemarkung Finsterwalde ist der aktuelle Bebauungsplan der Stadt Finsterwalde „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B.

Die aktuelle Planung für die Grundstücke lehnt sich an die Festlegungen dieses gültigen B-Planes an. Wir haben eine zweigliedrige Bebauung geplant, welche zum ersten aus einem Gewerbeobjekt und einem separaten Gebäudeteil mit einer Mischnutzung mit überwiegender Wohnnutzung besteht.

Für die jeweilige Nutzungsvariante soll die im B-Plan fixierte Festlegung der Baufelder entsprechend angepasst werden.

Das Wohngebäude soll eine Bebauung mit einem komplett altengerecht ausgeführten Objekt werden. Hier sind hauptsächlich neben altengerechten Wohnungen auch Wohnbereiche für unterstützende Pflege, Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, Personalwohnungen sowie ein großzügiger Bereich für eine Tagespflegeeinrichtung geplant.

Die Gebäudeausführung soll in einer 3-geschossigen Bebauung und teilweise zusätzlicher Unterkellerung erfolgen. Es werden dazu entsprechend nutzbare Freiflächen gestaltet, welche wiederum auch noch teilweise geschützt werden.

Für das Gebäude ist eine separate Zufahrt von der Finspangsgatanstraße geplant.

Die Parkplatzanzahl richtet sich nach den baurechtlich vorgegebenen Größenordnungen. Bei Bedarf erläutern wir gern die Flächenzusammenstellung der Geschosse.

Für das zweite Gebäude, welches gewerblich genutzt werden soll, ist als Bebauung ein behindertengerechter Einkaufsmarkt geplant.

Zu- und Abfahrt, auch für die Belieferung, erfolgen über die Finspangsgatanstraße.

Die notwendigen ca. 100 Parkplätze werden auf dem zugeordneten Grundstück mit angeordnet. Der Einkaufsmarkt wird geplant mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m².

Die reine Netto-Verkaufsfläche wird dabei jedoch kleiner sein und sich an die Üblicherweise ansonsten gestaltete Größen orientieren. Der Grund für die größere Brutto-Verkaufsfläche liegt in der besonderen Gestaltung und geplanten Nutzungsart des Marktes. Es wird hier durch die ganz speziell für die Nutzungsmöglichkeit des Marktes für altengerechtes und insbesondere auch rollstuhlgerechtes Einkaufen geplante und ausgeführte Bauausführungsvariante ein deutlich größerer Bereich für Verkehrswege, Gänge und auch eine geringere Höhenausführung von Regalreihen notwendig. Dadurch wird das Angebot des Verkaufsmarktes trotz einer größeren Brutto-Verkaufsfläche dann letztendlich wieder deutlich kleiner im Verhältnis zu normalen Einkaufsmärkten.

Die unmittelbare Nachbarlage vom Wohnobjekt für speziell altengerechte Nutzung sowie dem ebenfalls in altengerechter Ausführung gebautem Einkaufsmarkt, wird auch für die Bewohner des Wohnobjektes eine uneingeschränkt nutzbare Einkaufsmöglichkeit geschaffen.

Das Konzept zur besonderen Ausführung für die uneingeschränkte Nutzung als behindertengerechten Einkaufsmarkt ist in dieser Form bisher nicht am Standort oder in der weiteren Umgebung zu finden.

Durch die im Verhältnis des Aufwandes und der Kosten für die Errichtung dieses besonderen Verkaufskonzeptes zu einem in den ansonsten normal ausgeführten Märkten viel größeren Aufwendungen, ist auch die damit einhergehende, größere geplante Grundfläche begründet. Bei der baulichen Ausführung und der Inneneinrichtung werden viel breitere Gänge gestaltet, die notwendigen Bewegungsflächen werden vergrößert und es wird auch eine deutlich geringere Höhe und Tiefe der Regalreihen eingeplant.

Die Lage des besonderen Marktes wird in der Nähe von Wohnobjekten mit Menschen mit entsprechendem Handicap notwendig. Allerdings gilt das eben auch umgekehrt. Es ist leider Tatsache, dass es keine vergleichbareren Angebote zum Einkauf für besonders behindertengerechtes Einkaufen gibt. Das ist auch ein Grund, warum dieses Konzept zur Schaffung von dementsprechenden Einkaufsmöglichkeiten entwickelt wurde.

Die Umsetzung des Bauvorhabens ist insofern auch nur als gesamtes möglich und wirtschaftlich sinnvoll, weshalb auch die bereits baurechtlich jetzt umsetzbare Konzeption für den Bereich Wohnungen nicht ohne die Ergänzung um den besonderen Einkaufsbereich erfolgen soll.

Planungsrechtlich ist es durch den gültigen B-Plan in den von der Planung und der beabsichtigten Bebauung betroffenen Gebieten nicht zulässig, Einzelhandelsbetriebe gemäß der Finsterwalder Liste zu betreiben. Dies gilt insbesondere für die sogenannten centrenrelevanten Sortimente, für die Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) sowie für die sonstigen centrenrelevanten Sortimente. Die Liste wurde auf die Planzeichnungen übernommen.

Diese Regelung zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe im vorgeesehenen Areal entnimmt der B-Plan u. a. aus den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Finsterwalde. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde beruht u. a. auf Erhebungen zur Gesamtverkaufsfläche der Stadt Finsterwalde, die die Stadt unterteilt in 32 Branchen, im Juni bis Juli 2008 erhoben. Danach ergab der Vergleich mit anderen Städten, dass Finsterwalde einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz pro Kopf beim langfristigen Bedarf ausweist. Auch bei mittel- bzw. kurzfristigen Bedarf bzw. kurzfristigen Bedarf liegt Finsterwalde etwas über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte in Ostdeutschland.

Die vorgenannten Erhebungen berücksichtigen unseres Erachtens nicht vollständig die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Finsterwalde und im umliegenden Areal, wie auch in Brandenburg insgesamt. So ist der Anteil älterer Menschen und Menschen mit "Handicap" stetig gestiegen, was sich nicht zuletzt im teilweise drastisch geänderten Bedarf für altersgerechte Wohnungen, Pflegeplätzen und im stark gewachsenen Bedarf für Pflegedienstleistungen ausdrückt.

Aufgrund der frühen Erhebungen, die zum Einzelhandelskonzept führten, konnten im B-Plan diese oben genannten Tatsachen der Veränderung der Alters- und Bevölkerungsstruktur nicht vollständig im Sinne des heute notwendigen Rahmens berücksichtigt werden.

Das geplante Vorhaben besitzt wie oben und nachfolgend beschrieben ein Alleinstellungsmerkmal, indem es eine für eine bestimmte Kundengruppe, die stetig wächst,

entsprechend kombinierte Wohn- und Einkaufsmöglichkeit schafft, die in Finsterwalde und im Umland, wie auch nach unserem Kenntnisstand in Brandenburg einmalig ist. Unverkennbar wird die Tendenz der Einzelhändler, insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, dahingehend für diese Kundengruppe entsprechend angepasste Einkaufsmöglichkeiten schaffen, wobei die Konzeptionen des Einzelhandels die Berücksichtigung bestimmter Kundengruppen, hier der älteren und pflegebedürftigen Menschen, mehr und mehr in ihre Überlegungen und Planungen einbeziehen wird.

Eine Ausnahme vom bzw. eine Anpassung des vorhandenen B-Plans in Bezug auf das oben geplante Vorhaben verstößt auch im Übrigen nicht gegen den B-Plan in seiner gültigen Fassung.

So wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Punkt 5.4.2 des gültigen Bebauungsplanes durch das geplante Vorhaben nicht überschritten.

Auch die Leitlinien, die der B-Plan in Auswertung der Analysen und Bewertungen herausarbeitet (5.4.1.1 des B-Planes) werden nicht in unzulässiger Weise berührt.

So bleibt Finsterwalde Mittelzentrum mit einem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, welches auch überregionale Ausstrahlung besitzen wird. Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des geplanten Vorhabens wird der Einzelhandel im Stadtzentrum kaum berührt, denn ältere, insbesondere Menschen mit Handicap, werden ohnehin wenig oder gar nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgehen bzw. einkaufen. Vielmehr waren oder sind diese Menschen auf Hilfe angewiesen, wenn in zentralen Versorgungsbereichen eingekauft wird.

Am geplanten Standort und durch das geplante Vorhaben wird unter Umständen weniger Hilfe benötigt, da die betroffenen bzw. begünstigten Bürger entsprechend ihrer Handicap's oder ihrer Gebrechlichkeit am Ort sich versorgen können.

Die Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung für Finsterwalde werden auch insoweit nicht konterkariert, da keine zusätzliche Verkaufsfläche entsteht. Wie weiter unter ausgeführt wird, ist der Ersatz eines bisherigen Marktes geplant, so dass sich auch die Anzahl der Standorte nicht erhöht. Vielmehr wird durch das geplante Vorhaben die gesamte Verkaufsfläche lediglich an die sich veränderte Bevölkerungs- und Altersstruktur angepasst und unterteilt.

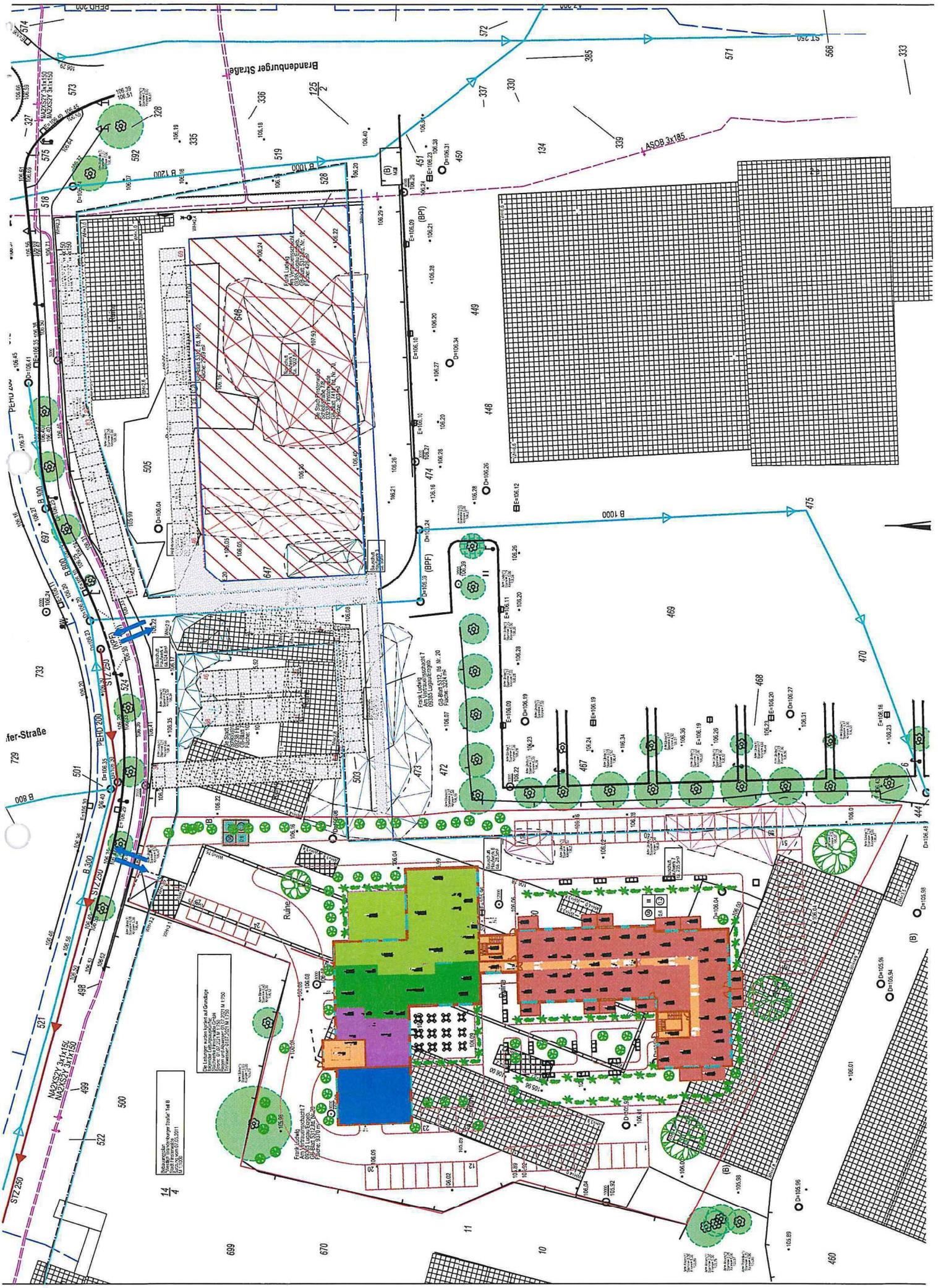
Hierzu muss jetzt noch ergänzt werden, dass neben der bisher, wenn auch sicherlich nicht beabsichtigten, nicht erfolgten Berücksichtigung der Möglichkeit der Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für Personen mit Handicap durch den geplanten Neubau einer diesbezüglichen Einkaufsmöglichkeit, im Stadtgebiet von Finsterwalde keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen sollen. Geplant ist vielmehr der Ersatz eines bisherigen Marktes, anstatt dessen dann der auf dem Grundstück im B-Plan-Gebiet an der Finspangsgatanstraße geplante Einkaufsmarkt mit den besonderen baulichen Anforderungen entstehen soll. Somit würde bei Entstehen des neuen Marktes auch keine Verdrängung von bestehenden Verkaufsflächen erfolgen, sondern vielmehr eine nutzungsspezifische Erweiterung der bisherigen Angebote.

Das Angebot innerhalb der Stadt Finsterwalde würde damit durch diesen besonderen Verkaufsmarkt erweitern und es würden auch die bisher nicht in notwendigem Umfang

vorhandenen Angebote für Einkaufsmöglichkeiten für diese Personengruppe neu geschaffen werden.

Damit steigert sich sicherlich auch die Attraktivität für die angrenzende Innenstadt. Insbesondere werden mit der Schaffung dieses Verkaufsangebotes aber auch die bereits erwähnten Nachteile aus den Festlegungen des bestehenden B-Planes ausgeglichen.

Im Ergebnis der Zusammenstellung der geplanten Bauvorhaben muss somit festgestellt werden, dass es einer, wenn auch nicht unwesentlichen Änderung des B-Planes bedarf, um zum Einen die baurechtlichen Grundlagen schaffen und zum Anderen dann das Baukonzept so umsetzen zu können. Neben der Änderung der Baufelder und der Gestaltung der Zufahrten, sollte auch die Zulässigkeit der geplanten besonderen Verkaufseinrichtung darin berücksichtigt werden.



Maßstab: 1:500
 Datum: 07.03.2011
 Projekt: ...
 Blatt: 14/4

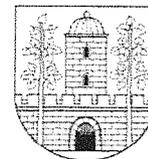
Die hier gezeigten Höhen sind die Höhen der Geländeoberfläche.
 Die Höhen der Gebäude sind die Höhen der Dachkanten.
 Die Höhen der Straßen sind die Höhen der Straßenoberflächen.
 Die Höhen der Kanäle sind die Höhen der Kanalsohlen.
 Die Höhen der Entwässerung sind die Höhen der Entwässerungsoberflächen.
 Die Höhen der Entwässerung sind die Höhen der Entwässerungsoberflächen.

Frank Lehn
 Architekt
 03354 331145
 03354 331150
 Platanenallee 17
 03354 331145

14
 4

Stadt Finsterwalde

DER BÜRGERMEISTER



Stadt Finsterwalde | Schloßstraße 7/8 | 03238 Finsterwalde



Postanschrift
PF 1218, 03238 Finsterwalde
Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen: SBV/stoi

Sachbearbeiter(-in): Stoislow

Telefon, Fax: 03531 783930,
03531 783911

E-Mail*:
stadtplanung@finsterwalde.de

Datum: 30. März 2022

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B vom 23.03.2022 – Eingang 25.03.2022 für Herrn Frank Ludwig, Am Vertrauensschacht 7 in 09385 Lugau – AZ:21/0901 s/sei

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B. für die Schaffung von Planungsrecht für einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm ist hier am 25. März 2022 eingegangen.

Zur Vorlage bei der zuständigen Stadtverordnetenversammlung reichen Sie bitte folgende Angaben und Unterlagen nach:

- einen vom Maßstab und der Größe her geeigneten Lageplan für die beantragten Vorhaben,
- einen Lageplan, in dem der zu ändernde Planteil gekennzeichnet ist,
- eine detaillierte Aufzählung der gewünschten Änderungen (z. B. überbaubare Grundstücksflächen, Geschossigkeit, Art der baulichen Nutzung, konkrete Angabe geplanten maximalen Verkaufsfläche usw.),
- Angaben zur Art des geplanten Einkaufsmarktes (Branche) und
- Erläuterungen zur vorgesehenen Kostentragung für die beantragte Bebauungsplanänderung.

Die erbetenen Unterlagen (insbesondere die Pläne) bitten wir zusätzlich digital (als pdf) zu übergeben. Dafür können Sie die oben angegebene E-Mailadresse nutzen.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde
T: 03531 783-0
F: 03531 2766

www.fensterwalde.de
info@finsterwalde.de
*gilt nicht für Vorgänge nach
Verwaltungsverfahrensgesetz

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE39 1805 1000 3100 2003 21
BIC WELADED1EES

Bankverbindung
Postgiroamt Berlin
IBAN DE98 1001 0010 0594 7311 05
BIC PBNKDEFF

Sobald die vervollständigten Angaben und Unterlagen hier vorliegen, werden diese zusammen mit den bereits vorliegenden Beschreibungen und Ihrem Anschreiben der zuständigen Stadtverordnetenversammlung zur Beratung vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Leiter Fachbereich
Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr

Vfg.

2. a. d. DW FBL SBV z. SZ

3. Postausgang am 30.05.2022

4. z. d. A

Stadt Finsterwalde
Der Bürgermeister
Schloßstraße 7/8

03238 Finsterwalde



i
21.04.22

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B vom 23.03.2022

Ihr Zeichen: SBV/stoi

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

in vorbezeichneter Angelegenheit bedanken wir uns für die Mitteilung im Schreiben vom 30.03.2022.

Vorab erhalten Sie in Papierform einen Lageplan "Neubau Pflegezentrum in Finsterwalde" in A3, dem die Geschosspläne für das Pflegezentrum (ebenfalls A3) beigelegt sind.

Im Weiteren erhalten Sie einen Lageplan groß (ebenfalls "Neubau Pflegezentrum in Finsterwalde") sowie die "Flächenbilanz Abbruch und Baufreimachung"

(jeweils A4).

Nach Besprechung
mich

bat
Sie zu ersuchen, den gegenwärtigen Be-

bauungsplan (zeichnerische Darstellung) digital auf das
zu versen-
den. Die Versendung wäre hilfreich, dies insbesondere da
daraus die Baufelder, Grenzen und Flurstücksbezeichnungen
hervorgehen. Idealerweise erfolgt die Versendung im Format
AUDOCAD, dwg oder dxf.

könnte dann die Lagepläne gemäß der beiden
ersten Anstriche Ihres Schreibens vom 30.03.2022 in
"B-plangerechter" Form fertigen und übersenden. Unabhängig
davon wird die hier in Papierform beiliegen-
den Unterlagen nochmalig digital an die Stadt Finsterwalde
übermitteln.

Hinsichtlich der weiter gewünschten Auskünfte teilen wir
mit, dass es sich beim geplanten Einkaufsmarkt um einen
solchen des Sortimentes "Waren des täglichen Bedarfs" han-
delt. Die maximale Verkaufsfläche geben wir mit 1.460 m²
an. Der geplante Einkaufsmarkt wird einen bestehenden Ein-
kaufsmarkt ersetzen.

Hinsichtlich der Kostentragung für die beantragte Bebau-
ungsplanänderung teilen wir mit, dass Herr Ludwig diese in
ortsüblicher und erforderlicher Höhe selbst trägt.

Sollte die Übersendung des gegenwärtigen B-Plans in oben
genannten Format nicht möglich sein, bitten wir um kurzfri-
stige, auch telefonische Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Von:

Gesendet:

Mittwoch, 18. Mai 2022 09:50

An:

Cc:

Betreff:

"Westliche Brandenburger Straße" Teil B

Anlagen:

Begründung Änderung B-Plan Westlich Brandenburger Straße Teil B.pdf;
Zusammenfassung Änderungen B-Plan.pdf; Erläuterungen zu geplanten
Änderungen B-Plan.pdf; Flächenbilanz bezüglich Änderungen B-Plan.pdf;
Neuaufteilung_BPlan.pdf; Neuaufteilung_BPlan_mit Gebäuden.pdf;
Erdgeschoss.pdf; Obergeschoss 1 und 2.pdf; Dachgeschoss.pdf;
Lageplan.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
namens und im Auftrag des Eigentümers der Grundstücke bzw. Grundstücksteile der Flurstücke 648, 505, 647, 503
und 700 der Gemarkung Finsterwalde, \ stellen
wir hiermit einen Antrag auf Änderung/Anpassung/Ergänzung des Bebauungsplanes "Westliche Brandenburger
Straße" Teil B.

Die Angaben zum Änderungswunsch und weitere Erläuterungen übersenden wir Ihnen ebenso mit den Anlagen, wie
die bereits übermittelte Anfrage hierzu bezüglich Änderung des Bebauungsplanes durch
in der nochmals die ausführliche Begründung zum Änderungswunsch des B-Planes aufgeführt ist.

Sofern für Ihre Entscheidungswege zum Vorgang der Änderung des B-Planes noch weitere Informationen bzw.
Unterlagen benötigt werden, geben Sie uns bitte Bescheid.

Die ausdrücklich erteilte Vollmacht unseres Büros zur Ingangsetzung und Änderung des B-Planes seitens
sei hiermit nochmals ausdrücklich versichert.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauung Grundstück B-Plangebiet in Finsterwalde, Finspangsgatan Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B

Grundlage für die Bebauung der Flurstücke 648, 505, 647, 503 und 700 der Gemarkung Finsterwalde ist der aktuelle Bebauungsplan der Stadt Finsterwalde „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B.

Für die betreffenden Grundstücke ist im B-Plan für Areal I eine Bebauung von der baulichen Festlegung entsprechend genehmigtem B-Plan als Mischgebiet mit 4 zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.
Für das Areal VII ist ein Mischgebiet mit 4 zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt.
Für das Areal VI wurde ebenfalls die Festlegung zum Mischgebiet, jedoch mit einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie wieder einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 gemacht.

Die aktuelle Planung für die Grundstücke lehnt sich an die Festlegungen dieses gültigen B-Planes an. Wir haben eine zweigliedrige Bebauung geplant, welche zum ersten aus einem Gewerbeobjekt und einem separaten Gebäudeteil mit einer Mischnutzung mit überwiegender Wohnnutzung besteht.

Für die jeweilige Nutzungsvariante soll die im B-Plan fixierte Festlegung der Baufelder entsprechend angepasst werden.

Das Wohngebäude soll eine Bebauung mit einem komplett altengerecht ausgeführten Objekt werden. Hier sind hauptsächlich neben altengerechten Wohnungen auch Wohnbereiche für unterstützende Pflege, Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, Personalwohnungen sowie ein großzügiger Bereich für eine Tagespflegeeinrichtung geplant.

Die Gebäudeausführung soll in einer gestaffelten Ausführung mit 3- und teilweise 4-geschossiger Bebauung und teilweise zusätzlicher Unterkellerung erfolgen. Es werden dazu entsprechend nutzbare Freiflächen gestaltet, welche wiederum auch noch teilweise geschützt werden.

Für das Gebäude ist eine separate Zufahrt von der Finspangsgatanstraße geplant.

Die Parkplatzzahl richtet sich nach den baurechtlich vorgegebenen Größenordnungen.

Für das zweite Gebäude, welches gewerblich genutzt werden soll, ist als Bebauung ein behindertengerechter Einkaufsmarkt geplant.

Zu- und Abfahrt, auch für die Belieferung, erfolgen über die Finspangsgatanstraße.

Die notwendigen ca. 100 Parkplätze werden auf dem zugeordneten Grundstück mit angeordnet.

Der Einkaufsmarkt wird geplant mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m².

Die reine Netto-Verkaufsfläche wird dabei jedoch kleiner sein und sich an die Üblicherweise ansonsten gestaltete Größen orientieren. Der Grund für die größere Brutto-Verkaufsfläche liegt in der besonderen Gestaltung und geplanten Nutzungsart des Marktes. Es wird hier durch die ganz speziell für die Nutzungsmöglichkeit des Marktes für altengerechtes und insbesondere auch rollstuhlgerechtes Einkaufen geplante und ausgeführte Bausführungsvariante ein deutlich größerer Bereich für Verkehrswege, Gänge und auch eine geringere Höhenausführung von Regalreihen notwendig. Dadurch wird das Angebot des Verkaufsmarktes trotz einer größeren Brutto-Verkaufsfläche dann letztendlich wieder deutlich kleiner im Verhältnis zu normalen Einkaufsmärkten.

Die unmittelbare Nachbarlage vom Wohnobjekt für speziell altengerechte Nutzung sowie dem ebenfalls in altengerechter Ausführung gebautem Einkaufsmarkt, wird auch für die Bewohner des Wohnobjektes eine uneingeschränkt nutzbare Einkaufsmöglichkeit geschaffen.

Das Konzept zur besonderen Ausführung für die uneingeschränkte Nutzung als behindertengerechten Einkaufsmarkt ist in dieser Form bisher nicht am Standort oder in der weiteren Umgebung zu finden.

Durch die im Verhältnis des Aufwandes und der Kosten für die Errichtung dieses besonderen Verkaufskonzeptes zu einem in den ansonsten normal ausgeführten Märkten viel größeren Aufwendungen, ist auch die damit einhergehende, größere geplante Grundfläche begründet. Bei der baulichen Ausführung und der Inneneinrichtung werden viel breitere Gänge gestaltet, die notwendigen Bewegungsflächen werden vergrößert und es wird auch eine deutlich geringere Höhe und Tiefe der Regalreihen eingeplant.

Die Lage des besonderen Marktes macht in der Nähe von Wohnobjekten mit Menschen mit entsprechendem Handicap notwendig. Allerdings gilt das eben auch umgekehrt. Es ist leider Tatsache, dass es keine vergleichbareren Angebote zum Einkauf für besonders behindertengerechtes Einkaufen gibt. Das ist auch ein Grund, warum dieses Konzept zur Schaffung von dementsprechenden Einkaufsmöglichkeiten entwickelt wurde. Die Umsetzung des Bauvorhabens ist insofern auch nur als gesamtes möglich und wirtschaftlich sinnvoll, weshalb auch die bereits baurechtlich jetzt umsetzbare Konzeption für den Bereich Wohnungen nicht ohne die Ergänzung um den besonderen Einkaufsbereich erfolgen soll.

Diese Tatsache, der bestehenden Notwendigkeit, auch für diese Kundengruppe entsprechende Einkaufsmöglichkeiten anbieten zu können, wurde sicherlich zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes nicht in dem heute notwendigen Rahmen mit berücksichtigt.

Aktuell weist der B-Plan die Zulässigkeit der Schaffung von Verkaufsflächen vor, welche nicht in der „Finsterwalder Liste“ aufgeführt sind. Die Anordnung eines Einkaufsmarktes befindet sich im Moment nicht im Rahmen der zulässigen Bauvorhaben.

Hierzu muss jetzt noch ergänzt werden, dass neben der bisher, wenn auch sicherlich nicht beabsichtigten, nicht erfolgten Berücksichtigung der Möglichkeit der Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für Personen mit Handicap durch den geplanten Neubau einer diesbezüglichen Einkaufsmöglichkeit, im Stadtgebiet von Finsterwalde keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen sollen. Geplant ist vielmehr der Ersatz eines bisherigen Marktes, anstatt dessen dann der auf dem Grundstück im B-Plan-Gebiet an der Finspangsgatanstraße geplante Einkaufsmarkt mit den besonderen baulichen Anforderungen entstehen soll.

Somit würde bei Entstehen des neuen Marktes auch keine Verdrängung von bestehenden Verkaufsflächen erfolgen, sondern vielmehr eine nutzungsspezifische Erweiterung der bisherigen Angebote.

Das Angebot innerhalb der Stadt Finsterwalde würde damit durch diesen besonderen Verkaufsmarkt erweitern und es würden auch die bisher nicht in notwendigem Umfang vorhandenen Angebote für Einkaufsmöglichkeiten für diese Personengruppe neu geschaffen werden.

Damit steigert sich sicherlich auch die Attraktivität für die angrenzende Innenstadt.

Inbesondere werden mit der Schaffung dieses Verkaufsangebotes aber auch die bereits erwähnten Nachteile aus den Festlegungen des bestehenden B-Planes ausgeglichen.

Im Ergebnis der Zusammenstellung der geplanten Bauvorhaben muss somit festgestellt werden, dass es einer, wenn auch nicht unwesentlichen Änderung des B-Planes bedarf, um zum Einen die baurechtlichen Grundlagen schaffen und zum Anderen dann das Baukonzept so umsetzen zu können. Neben der Änderung der Baufelder und der Gestaltung der Zufahrten, sollte auch die Zulässigkeit der geplanten besonderen Verkaufseinrichtung darin berücksichtigt werden.

**Bebauung Grundstück B-Plangebiet in Finsterwalde, Finspangsgatan
Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B**

Zusammenfassung geplante Änderungen zum B-Plan

1. **Keine** Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden B-Planes
2. Änderung Abgrenzung von Baugebieten, oder Änderung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Dieses trifft zu für die Baugebiete I, VII und VI.
3. Änderung der vorgeschriebenen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Dieses trifft zu für das Baugebiet I.
4. Änderung der Verkehrsflächen
Neue Anordnung Zufahrten für Baugebiete I und VII.
5. **Keine** Änderungen zum Maß der baulichen Nutzungen in den geänderten Baugebieten

Flächenbilanz B-Plangebiet Finsterwalde „Westliche Brandenburger Straße“

Grundstück

Flurstücke	648	2.959 m ²
	528	426 m ²
	647	3.224 m ²
	<u>700</u>	<u>9.370 m² (hiervon anteilig 370 m² Baufeld I neu)</u>
	Summe	15.979 m ²

Flurstücke Stadt	505	312 m ² (anteilig für Baufeld VII)
	503	122 m ² (anteilig für Baufeld VII)

Baufeld I

Grundfläche Markt	2.267 m ²
Straße	<u>2.038 m²</u>
Summe befestigte Fläche	4.305 m ²

Parkplätze unbefestigt angesetzt

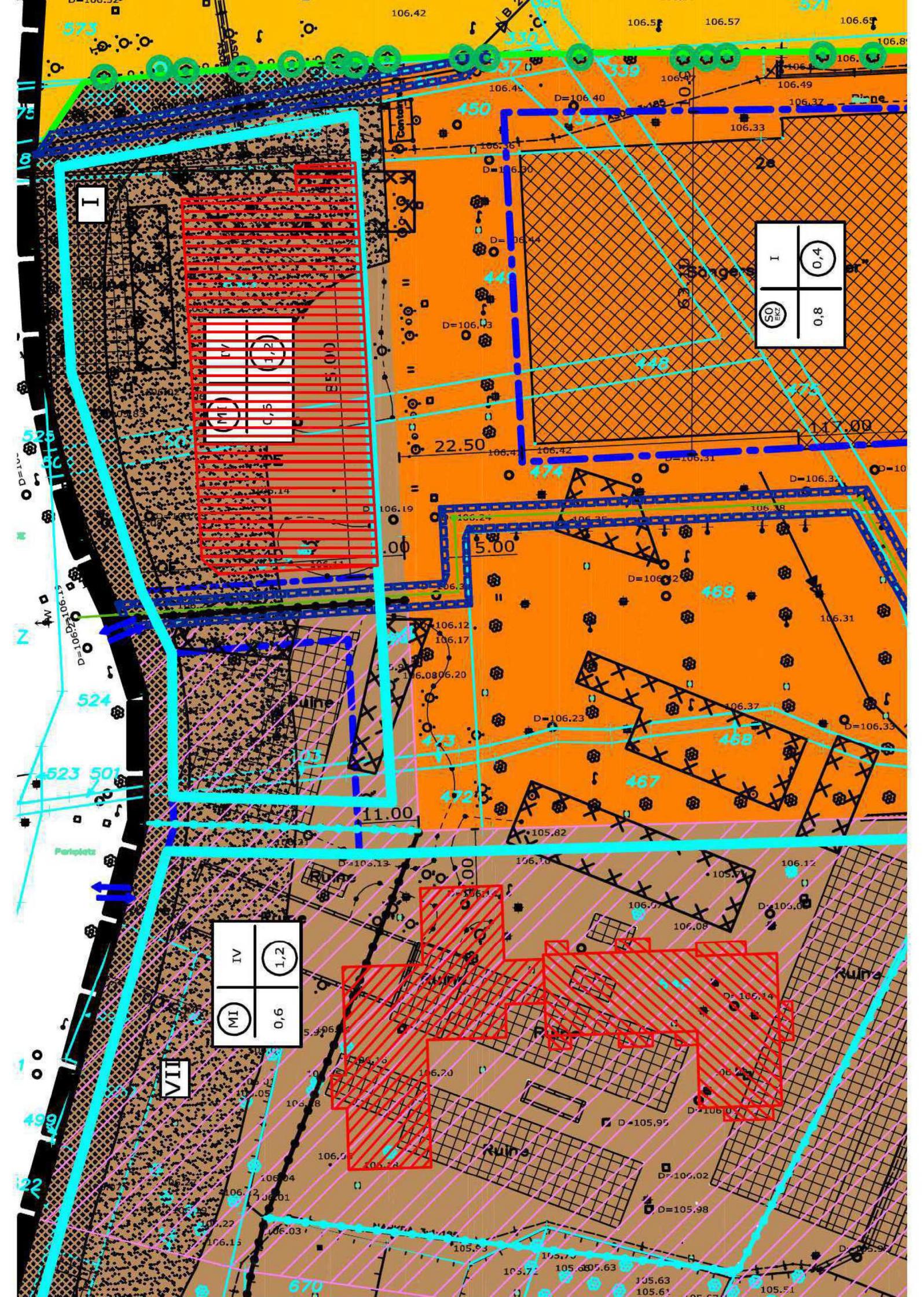
<i>Gesamtfläche Baufeld I neu</i>	<i>7.330 m²</i>
<i>Bebauungszahl ist</i>	<i>0,58</i>

Baufeld VII

Grundfläche Gebäude	1.048 m ² (Anteil 4-geschossig)
	<u>835 m²</u> (Anteil 3-geschossig)
	1.883 m ²
Straße	1.817 m ²
Summe befestigte Fläche	3.700 m ²

Kubatur	4-Geschosser	16.250 m ³
	3-Geschosser	7.200 m ³

<i>Gesamtfläche Baufeld VII neu</i>	<i>9.000 m² (Flurstück 700 anteilig)</i>
<i>Bebauungszahl ist</i>	<i>0,41</i>

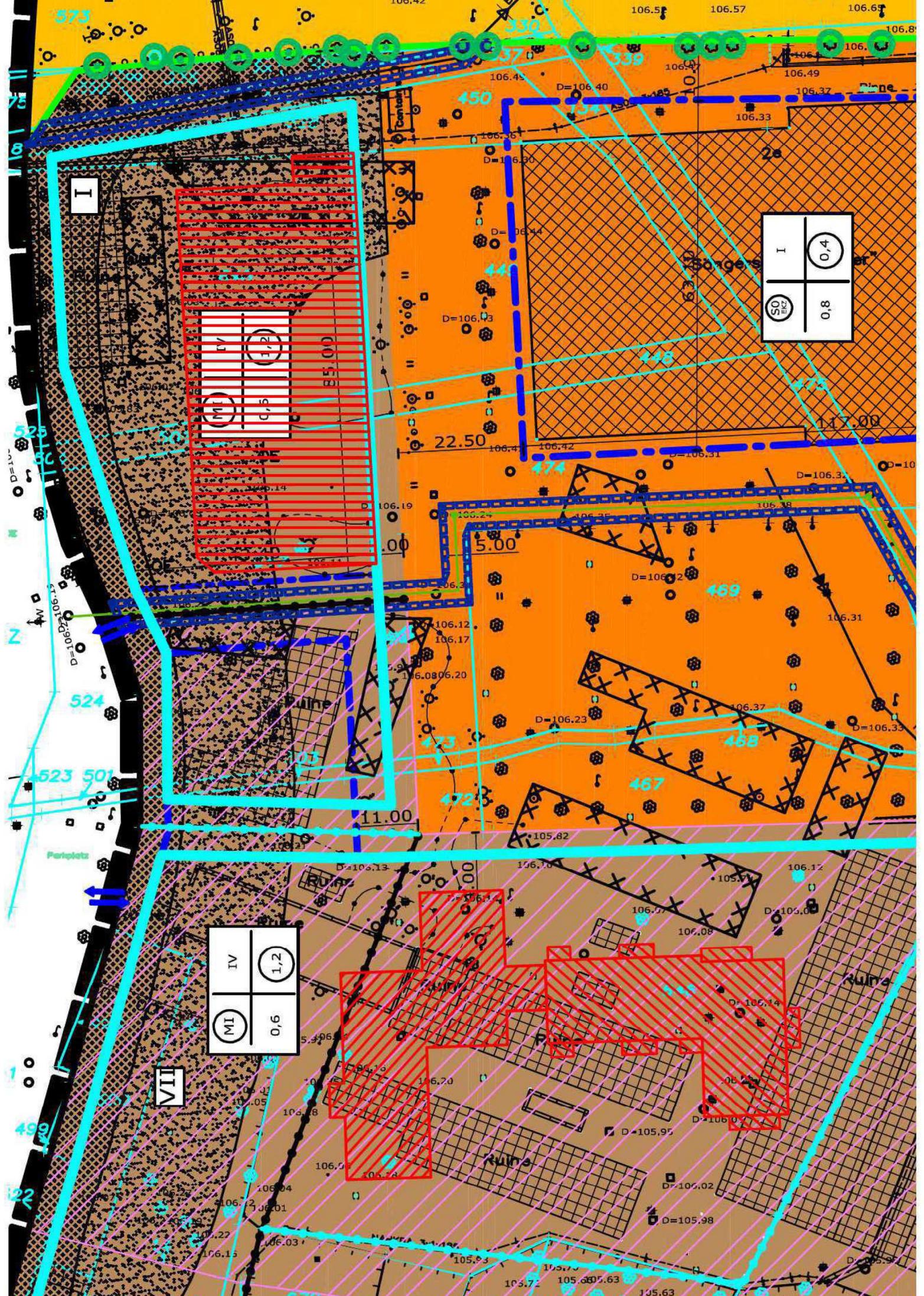


I	0,4
50	0,8

IV	1,2
MI	0,6

IV	1,2
MI	0,6

VII



573

106,42

106,5

106,57

106,6

106,8

150

339

106,49

106,37

150

D=106,40

106,47

106,33

I

106,35

D=106,30

106,36

D=106,44

D=106,43

22,50

D=106,19

106,12

106,17

106,08

106,20

106,12

106,17

11,00

D=106,13

106,10

106,08

106,08

106,20

106,04

106,01

106,03

105,83

106,24

106,25

106,38

106,37

106,37

D=106,23

105,82

D=106,13

106,10

D=106,14

D=106,02

D=106,02

D=105,98

D=105,98

105,73

105,63

105,63

D=106,31

469

468

467

468

467

468

467

468

467

468

467

468

467

525

526

527

528

529

524

523

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

670

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95