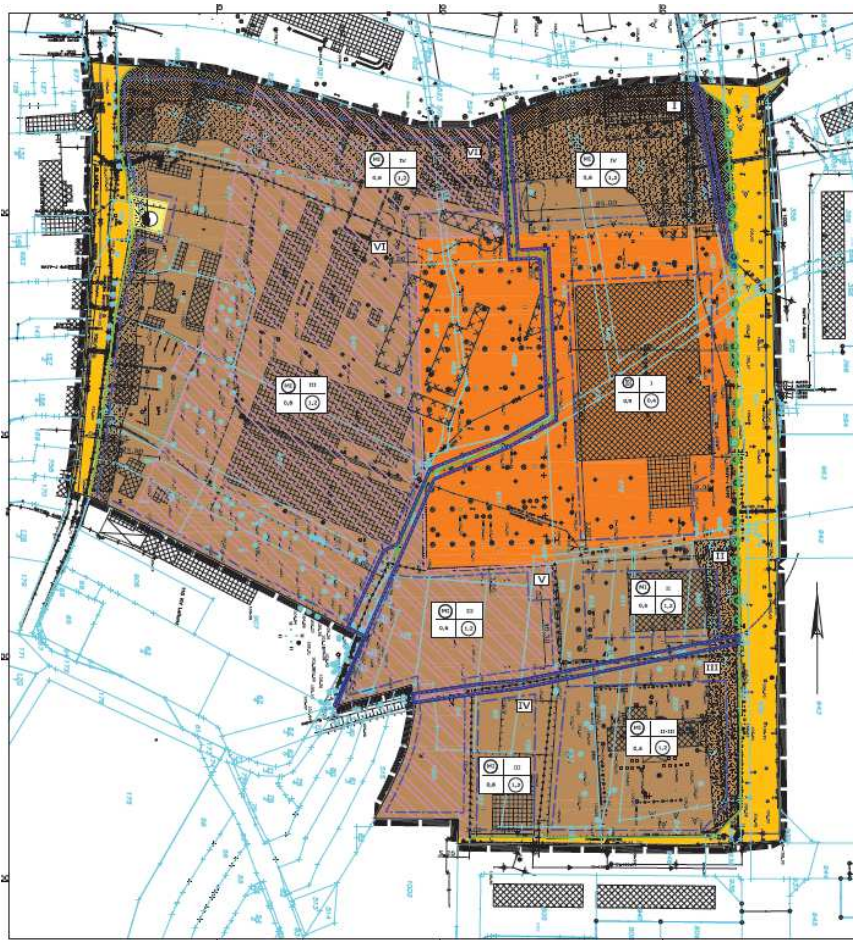




# **Begründung**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße - Teil B“**



### **Entwurf**

Textbebauungsplan

## **Inhaltsverzeichnis**

1. *Abgrenzung und Analyse des Plangebietes*
  - 1.1. *Beschreibung der Lage*
  - 1.2. *Bestandserfassung*
  - 1.3. *Plangrundlage*
2. *Vorbemerkungen sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planung*
3. *Planungsrechtliche Grundlagen (Rechtsgrundlagen)*
4. *Übergeordnete Planungen*
  - 4.1. *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)*
  - 4.2. *Flächennutzungsplan*
  - 4.3. *Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B*
5. *Verfahren*
6. *Inhalt der Bebauungsplanänderung*
  - 6.1. *Festsetzungen*
  - 6.2. *Begründung zu den Festsetzungen*
7. *Umweltbelange*
8. *Kosten*
9. *Ergebnisse der Beteiligungsverfahren*
10. *Zusammenfassende Abwägung*
11. *Verfahrensvermerke*
12. *Weitere Hinweise*
13. *Gesetze / Literatur*

*Anlage: Darstellung räumlicher Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B*

# 1. Abgrenzung und Analyse des Plangebietes

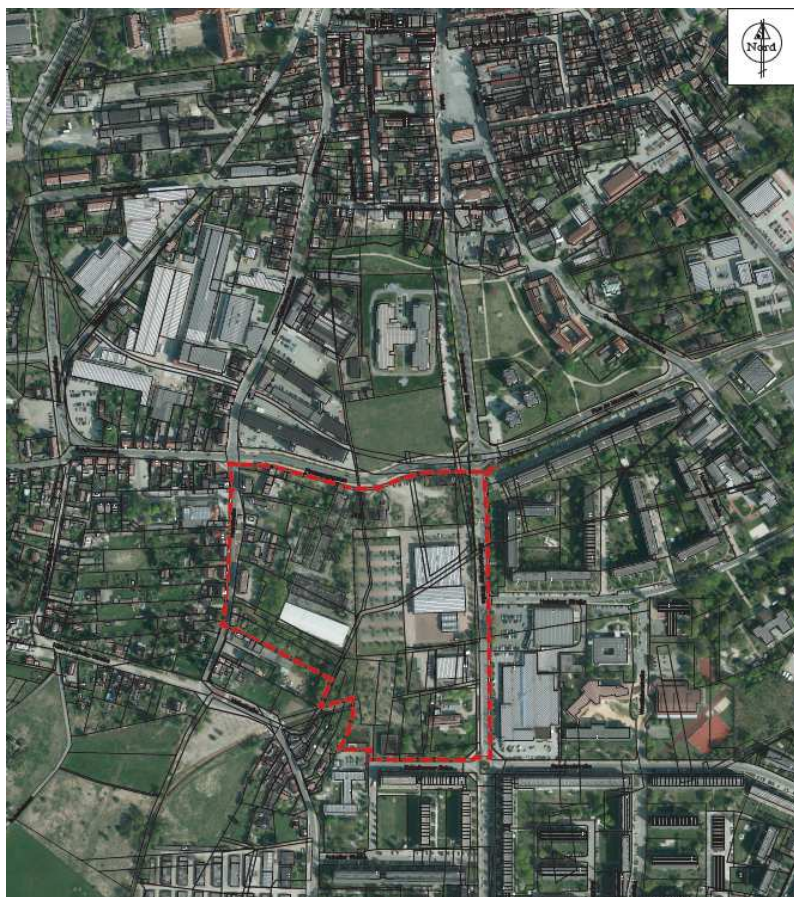
## 1.1. Beschreibung der Lage

Das Plangebiet befindet sich südlich des historischen Stadtkerns und westlich des Wohnkomplexes Süd. Direkt im Norden wird es durch den Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A und im Osten durch den Bebauungsplan „Nördlich Saarlandstraße“ und deren Änderungen begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8,78 ha. Es liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Finsterwalde entweder ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

**Flur 15** Flurstücke 130, 676, 682

**Flur 16** Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1, 2/4, 2/5, 2/6, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 14/3, 14/4, 125/2, 134, 327, 328, 330, 333, 335, 336, 337, 339, 444, 448, 449, 450, 451, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 497, 500, 503, 505, 519, 520, 522, 528, 571, 572, 573, 574, 575, 592, 624, 625, 646, 647, 648, 670, 671, 672, 673,

**Flur 19** Flurstücke 71/2, 72, 73, 74/1, 74/2, 75/2, 81/2, 94, 95, 100, 105, 150, 152, 520, 521, 522, 879, 880, 881, 882, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 919, 920, 927, 929, 930, 932, 933, 934, 936, 938, 940, 949, 1013, 1016



Lage in der Stadt  
Auszug aus der  
Liegenschaftskarte -  
Rechtsinhaber Land Brandenburg  
Orthofoto -  
Rechtsinhaber Stadt Finsterwalde

Der Planbereich ist durch den wirksamen Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B größtenteils als Mischgebiet überplant. Entlang der Brandenburger Straße ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für das Sängerstadtcenter festgesetzt.

## 1.2 Bestandserfassung

Das Gebiet ist medien- und verkehrstechnisch über die Brandenburger Straße, die Finspångsgatan, die Hainstraße sowie die Eppelborner Ecke erschlossen. Teile der Bebauungsplanfestsetzungen sind bereits realisiert, insbesondere entlang der Brandenburger Straße und der Eppelborner Ecke. Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich noch eine größere Industriebrache mit teilweise sehr auffälligen Gebäuden und Hallen sowie Brandruinen.

## 1.3 Plangrundlage

- *Bebauungsplan der Stadt Finsterwalde „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B wirksam seit 22.07.2011*
- *Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte, Stand 2012, 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. Vorbemerkungen sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Am 22.07.2011 ist der Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B in Kraft getreten.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und des vorhandenen Potentials sollen selbständige Freiflächenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solartechnik) ausgeschlossen werden, insbesondere um die Flächen für wichtige innerstädtische Nutzungen entsprechend der zentralörtlichen Funktion der Stadt Finsterwalde vorzuhalten und nicht durch großflächige Anlagen zu verbrauchen.

Der Ausschluss von Freiflächenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auch aufgrund der zentralen Lage, der Nähe zu sensiblen Nutzungen und zum Stadtzentrum mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles erforderlich. Die Grundzüge des wirksamen Bebauungsplanes werden vom Ausschluss einzelner Unterarten, der ansonsten weiterhin zulässigen gewerblichen Anlagen nicht berührt.

## 3. Planungsrechtliche Grundlagen (Rechtsgrundlagen)

Rechtliche Grundlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- o Das 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)
- o Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993

## 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) vom 18.12.2007 (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)

Die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind:

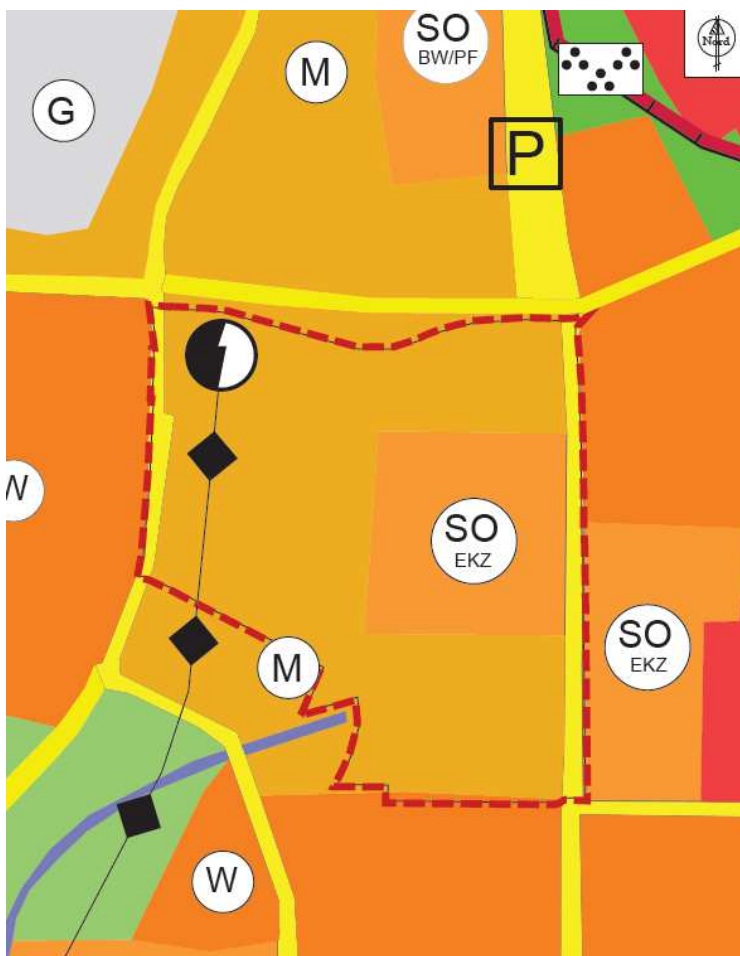
2.3. (G) LEP B-B - räumliche Konzentration zentralörtlicher Funktionen im Funktionsschwerpunkt der Mittelzentren,

2.10 (G) LEP B-B - Konzentration, Sicherung und Qualifizierung der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung,

4.1 (G) LEP B-B - Vorrang Innenentwicklung,

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet bereits Mischbaufläche und Sondergebiet EKZ dargestellt.



*Auszug Flächennutzungsplan*

#### 4.3 Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B (wirksam seit 22.07.2011) weist die Fläche als Mischgebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ aus.

## 5. Verfahren

Da durch die Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann unter anderem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Form der Beteiligung kann durch die planende Gemeinde entsprechend der Vorschriften im § 13 BauGB festgelegt werden. Nicht erforderlich sind weiterhin eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht, als Teil der Begründung, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB.

## 6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 6.1. Festsetzungen

„1. 3. Sonstige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solartechnik) als selbständige bauliche Anlagen unzulässig.“*

Unter den Begriff der Solartechnik fallen sowohl Sonnenkollektoren (Wärmegewinnung - Solarthermie oder Photothermik), Solarzellen (Erzeugung von Gleichstrom - Photovoltaik) als auch Sonnenwärmekraftwerke (Stromerzeugung mit Hilfe von Wärme und Wasserdampf).

### 6.2. Begründung zu den Festsetzungen

Der Planungsraum und der nördliche Teil des Bebauungsplanes („Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A“) sowie der östlich angrenzende Bebauungsplan „Nördlich Saarlandstraße mit ihren zentralen Lagen und Verbindungsfunktionen von Stadtzentrum zur Südstadt sollen insbesondere wichtige mittelzentrale Nutzungen aufnehmen. Die Bebauungsplanfestsetzungen sind in großen Teilen bereits verwirklicht. So befindet sich u. a. der zentrale Versorgungsbereich „Sängerstadtcenter/Südpassage“ innerhalb der o. g. Plangebiete, zudem sind neben Gewerbebetrieben und Wohnungen Einrichtungen mit wichtigen Funktionen, wie z. B. Pflege- und Seniorenheime bzw. altersgerechte Wohnanlagen, Verwaltungen, Einrichtungen zur medizinischen und physiotherapeutischen Versorgung sowie größere sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen vorhanden.

Noch vorhandene Potentiale sollen mit dem Standort gerecht werdenden Funktionen ausgenutzt werden. So ist z. B. im nördlichen Plangebiet (Teil A) die Errichtung einer Veranstaltungshalle geplant, das Wettbewerbsverfahren wurde bereits durchgeführt.

Die eventuelle Errichtung großflächiger Freiflächenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie würde an diesem Standort zu großen städtebaulichen Spannungen führen und zudem einen hohen innerstädtischen Flächenverbrauch nach sich ziehen. Diese wertvollen Flächen stünden für gehobene Nutzungen mittel- oder sogar langfristig nicht mehr zur Verfügung.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient demnach allein dem städtebaulichen Ziel, die Nachnutzung der Konversionsflächen mit wichtigen mittelzentraler Funktionen zu sichern.

Nicht von der Ausschlussfestsetzung erfasst werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern oder an Fassaden **sowie untergeordnete Nebenanlagen zu einer zulässigen Hauptnutzung**, damit wird klargestellt, dass die Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich befürwortet wird, jedoch wertvolle Bauflächen an diesem innerstädtischen Standort dafür nicht zur Verfügung stehen.

## **7. Umweltbelange**

Die Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den Natur- und Umweltschutz, da sie bezogen auf die bestehende planungsrechtliche Situation lediglich den Ausschluss einer Unterart der zulässigen baulichen Anlagen beinhaltet.

Erhebliche Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB aufgeführten umweltbezogenen Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange erfolgen nicht. Weiterführende Untersuchungen sind ebenso wie zusätzliche naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **8. Kosten**

Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes und mögliche Folgekosten werden nicht erwartet.

## **9. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Hinweise vorgetragen worden, die in den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufzunehmen wären.**

## **10. Zusammenfassende Abwägung**

## **11. Verfahrensvermerke**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 02.04.2013 beteiligt worden. Das MIL Cottbus teilt mit **Schreiben vom 26.04.2013 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.**

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der geänderten Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 02.04.2013 gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans abzugeben.

**Die Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B sowie die Anwendung des § 13 BauGB wurden durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 24.04.2013. beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 24.05.2013 erfolgt.**

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der geänderten Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom ..... gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans abzugeben

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt und durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und in gleicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“- Teil B als Satzung beschlossen.

## 12. Weitere Hinweise

### *Planinhalt*

*Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich der Ausschluss einzelner bisher zulässiger Anlagen bestimmt.*

*Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B bleiben auch weiterhin wirksam.*

## 13. Gesetze / Literatur

- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, (wirksam seit 14.07.2006), BABEST Stadtplanungs- und Betreuungsgesellschaft
- Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B (in Kraft getreten 22.07.2011), BABEST Stadtplanungs- und Betreuungsgesellschaft
- 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)
- 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)



# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ Teil B

## Teil B Text

### Textliche Festsetzungen

1.3. sonstige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solartechnik) als selbständige bauliche Anlagen unzulässig.

#### Hinweis:

Mit Ausnahme der vorgenannten Änderung bleiben alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B (in Kraft getreten am 22.07.2011) gültig.

#### **Rechtsgrundlagen**

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993

**Stadt Finsterwalde**



**Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde**

**Entwurf 02.05.2013**

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 24.05.2013 erfolgt.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B, bestehend aus dem Textteil wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister

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. Die Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B ist am ..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den .....

Jörg Gampe (Siegel)  
Bürgermeister