

Stadt Finsterwalde



Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ – 1. Änderung in Finsterwalde

Begründung

- Vorentwurf -

- Planträger:** Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde
Tel. 03531-783-0
www.fensterwalde.de
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-mail: rainer.dubiel@t-online.de
- 
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin
- Datum:** 15.07.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	4
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	5
1.3 Übergeordnete Planungen	6
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	6
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	7
1.4 Örtliche Planungen	7
1.4.1 Flächennutzungsplan	7
1.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde	7
1.5 Rechtsgrundlagen	8
1.6 Plangrundlagen	9
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	9
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	9
2.2 Beschreibung des Plangebietes	9
3.0 Planvorhaben	10
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	10
3.2 Städtebauliche und raumordnerische Begründung	11
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	13
4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)	14
4.4 Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
4.6 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
4.7 Sonstige Planzeichen	15
4.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	17
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	17
5.1 Rechtliche Einordnung	17
5.2 Besonderer Artenschutz	18
5.3 Immissionsschutz	19
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	19
7.0 Verfahrensvermerke	20
8.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	21
Abbildungen	
Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006, 2. Berichtigung	7
Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Finsterwalde	8
Abb. 4: Realnutzung - Luftbilddarstellung	10
Abb. 5: Geplante Erweiterung Aldi-Markt	11

Karten / Pläne

301/1 Planzeichnung Bebauungsplan - Vorentwurf M 1:500

Anlagen

- Artenschutzbeitrag (ASB) zum Bebauungsplan BV 03228 Finsterwalde, Berliner Straße 20B, Juni 2019, IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen, Leipzig

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“. Der im Jahr 2008 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ beinhaltet die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Etabliert sind ein EDEKA-Markt sowie ein ALDI-Markt zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Durch Planfestsetzung ist die Verkaufsfläche im Plangebiet auf 2.000 m² beschränkt und wird bereits durch die Nahversorger und einen Backwaren-Shop ausgeschöpft.

Der ALDI-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von 740 m². Diese Größe ist im modernen Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr zeitgemäß. Der Betreiber hat daher die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.005 m² beantragt.

Das Vorhaben bedingt die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wie noch bei der erstmaligen Aufstellung angewendet, ist nicht mehr geeignet, da Eigentümer und Bauherr nicht identisch sind und weitere Betreiber im Planbereich tätig sind. Die Änderung wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung vollzogen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 1,26 ha. Es befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt und liegt im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

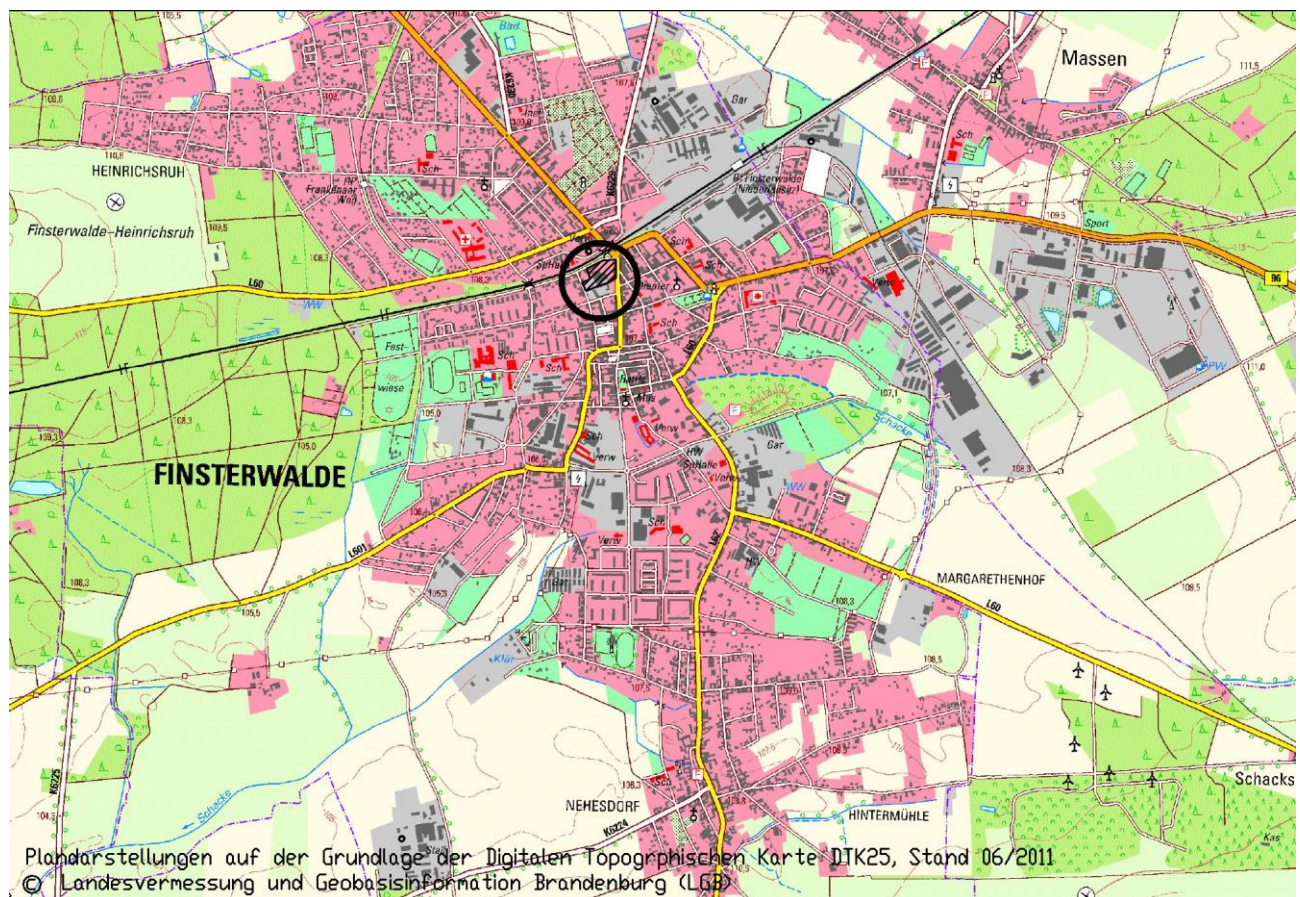


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Topographische Karte DTK10, LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- Bebauungspläne, die eine Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² festsetzen nach Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt weniger als 20.000 m² Grundfläche fest.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist aber auch dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Welche Anlagen das im Einzelnen sind, ergibt sich aus Anlage 1 zum UVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann sich eine UVP-Pflicht in der Regel nur für Projekte nach Nr. 18.8 mit Verweis auf 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ergeben.

Demnach ist für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG erforderlich. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb fällt nach Punkt 18.8 unter den Punkt 18.6.

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 UVPG gilt bei einem Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung bereits durchgeführt wurde, für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn

1. allein die Änderung die Größen- oder Leistungswerte für eine unbedingte UVP-Pflicht erreicht oder überschreitet oder
2. die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung zusätzliche erhebliche nachteilige oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Nummer 1 trifft nicht zu.

Im Satz 3 des § 9 Abs. 1 UVPG wird weiterhin klargestellt, dass für Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 die allgemeine Vorprüfung nach Satz 1 Nummer 2 nur dann durchgeführt wird, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Dies ist hier nicht der Fall, da der Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche bereits mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes überschritten wurde. Die allgemeine Vorprüfung erfolgte bereits in diesem Verfahren. Einer erneuten allgemeinen Vorprüfung bedarf es daher nicht.

Im Landesrecht (BbgUVPG) werden großflächige Handelsbetriebe in Anlage 1 unter Punkt 26. erwähnt, jedoch nur als Vorhaben nach § 34 BauGB, so dass sich auch aus dem Landesrecht keine UVP-Pflicht ergibt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch 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 Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH, SPA) ist auf Grund der Entfernung zu diesen Gebieten nicht zu erwarten.

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässt, bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Somit sind die Zulassungsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 29.04.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg verordnet (GVBl. II - 2019, Nr. 35). Die Verordnung ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan sind aus dem rechtswirksamen LEP HR folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung relevant:

Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind

Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Beeskow, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca), Fürstenwalde/Spree, Guben, Herzberg (Elster), Jüterbog, Kyritz, Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota), Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota, Luckau, Luckenwalde, Nauen, Neuruppin, Prenzlau, Rathenow, Schwedt/Oder, Seelow, Spremberg/Grodtk, Templin, Zossen und in Funktionsteilung Elsterwerda – Bad Liebenwerda, Lauchhammer – Schwarzheide, Perleberg – Wittenberge, Pritzwalk – Wittstock/Dosse, Senftenberg/Zły Komorow – Großräschen, Zehdenick – Gransee sowie Beelitz – Werder (Havel) (im BU).

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Nach vorliegender Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 07.05.2019 zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennbar.

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Finsterwalde gehört zur Planungsregion Lausitz- Spreewalde. Regionalplanerische Vorgaben zum Bebauungsplan oder zum Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

1.4. Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltete für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer gemischten Baufläche. Nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ im Jahr 2008 wurde der Flächennutzungsplan im Zuge der 2. Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ wurde als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ ist keine Nutzungsänderung verbunden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel beibehalten.

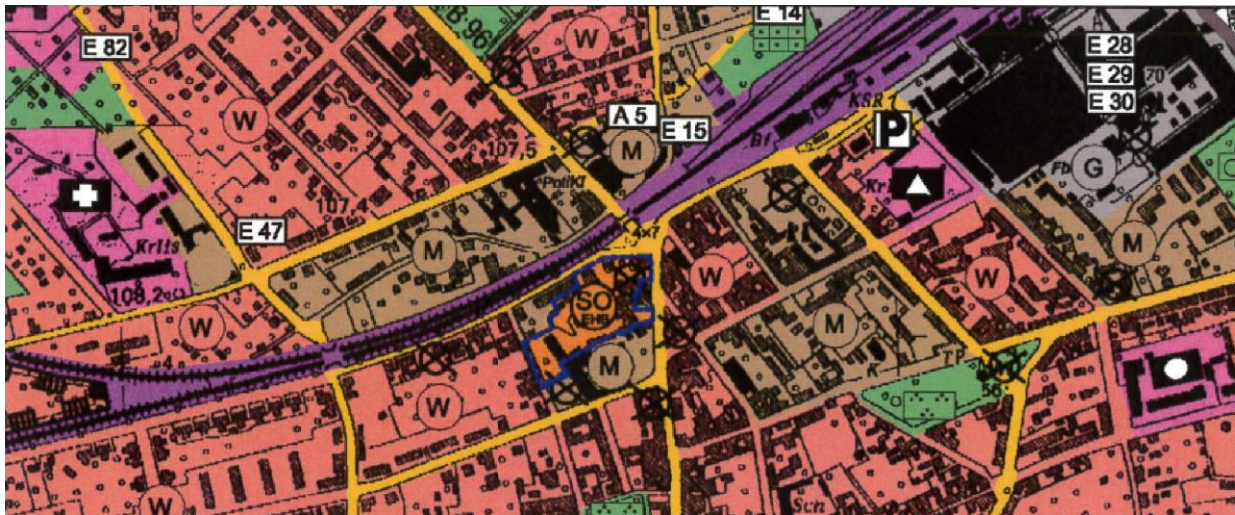


Abb. 2: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006, 2. Berichtigung

Quelle: Stadt Finsterwalde

1.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde

Die Stadt Finsterwalde verfügt seit 2009 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches als informeller Rahmenplan die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels und der Versorgungszentren bildet. Das Konzept befindet sich in der Evaluierung und wird auf die aktuellen Bedürfnisse und Erfordernisse ausgerichtet. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018 befindet sich in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 in der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ – 1. Änderung befindet sich im zentralen Versorgungsbe-
reich „Innenstadt“, sowohl nach dem Konzept aus dem Jahr 2009 als auch nach dem Entwurf des Konzeptes 2018
gemäß nachfolgender Abbildung.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Finsterwalde

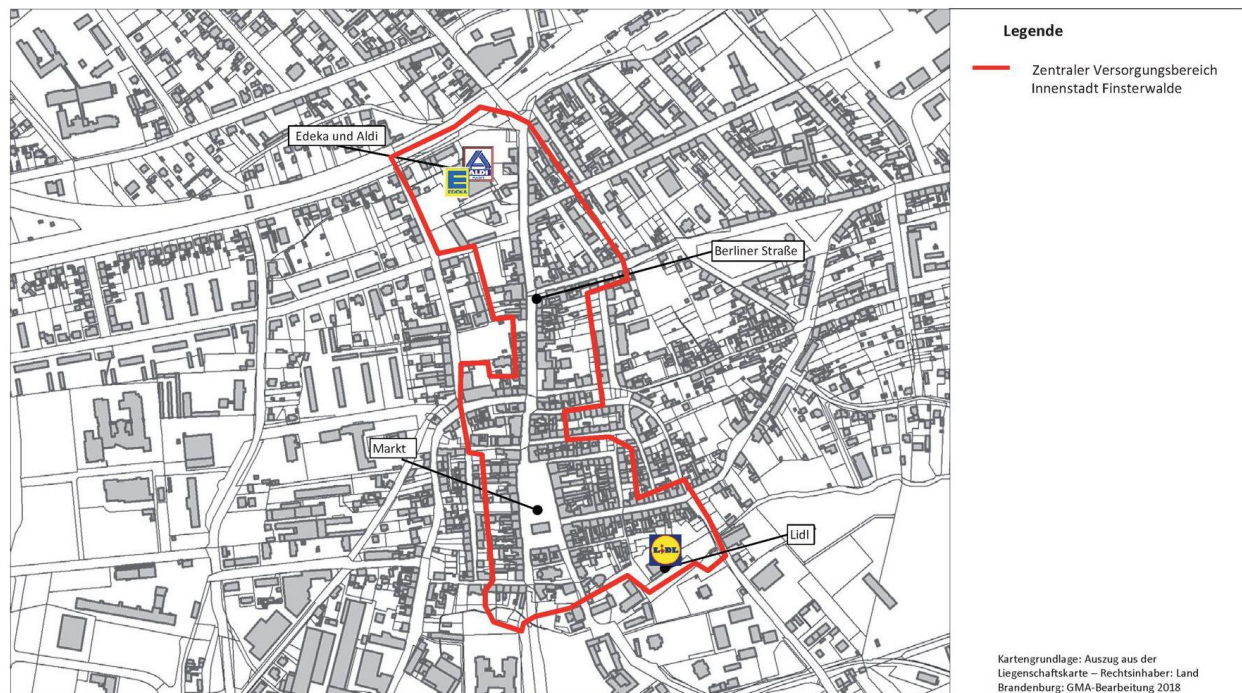


Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Finsterwalde

Quelle: Stadt Finsterwalde

Im Gesamtbild stellt sich die städtebauliche Situation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Wesentlichen homogen dar. Entlang der Hauptgeschäftslage (u.a. Berliner Straße und Markt) sind hauptsächlich kleinteilig strukturierte und neben filialisierten Betrieben zahlreiche inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe ansässig. Größte Anbieter sind hier EDEKA und Aldi in einem gemeinsamen Neubau am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches sowie Lidl am südöstlichen Rand.

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Finsterwalder Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans basiert auf der Planunterlage M 1:500, erstellt durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Uta Salzmann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur [Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN(2016)]. Die Planunterlage enthält den Stand des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Darüber hinaus werden weitere Geobasisdaten (Topographische Karten TK, Digitale Orthophotos DOP20) für die Planerstellung zur Information bzw. zu Übersichtszwecken verwendet.

Die Verwendung von Geobasisdaten (Liegenschaftskarte, Digitale Orthophotos, Topographische Karten) und Diensten erfolgt mit Hinweis auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ – 1. Änderung ist nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2008. Er hat nach der zeichnerischen Darstellung eine Größe von ca. 12.667 m² und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Finsterwalde,

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.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt Finsterwalde. Es ist Teil des innerstädtischen Quartiers zwischen Bahnlinie und Forststraße im Norden, Berliner Straße im Osten, Friedensstraße im Süden und Johannes-Knoche-Straße im Westen.

Im Jahr 2008 erfolgte auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umnutzung und Neubebauung der Betriebsflächen des ehemaligen Gaswerks. Die Wohn- und Geschäftsbebauungen an der Forststraße und der Berliner Straße sowie die gewerblichen Anlagen im südlichen Bereich an der Friedensstraße waren nicht Gegenstand der Planung.

Im zentralen Bereich wurde ein Geschäftshaus errichtet, in dem die Lebensmittelmärkte von EDEKA und Aldi sowie ein Bachwaren-Shop betrieben werden. Westlich und nordöstlich des Gebäudes wurden PKW-Stellplatzanlagen für den Kundenbetrieb angelegt. Zufahrten bestehen zur Johannes-Knoche-Straße, zur Forststraße und zur Berliner Straße. Auf der Planfläche sind Geh-, Fahr- und Leistungsrechte für verschiedene Grundstücksnachbarn und Versorgungsträger gesichert.

An der nördlichen Grenze sind Mauerreste der Einfriedung des ehem. Gaswerks erhalten. Alle übrigen Gebäude und baulichen Anlagen des Gaswerks wurden abgerissen.

Das Plangebiet ist durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Nur etwa 15 % der Flächen sind unversiegelt und als Grünfläche angelegt.



Abb. 4: Realnutzung - Luftbilddarstellung

Quelle: Stadt Finsterwalde, Stadtplanung

3 Planvorhaben

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ ist darauf ausgerichtet, eine Erweiterung des Geschäftshauses in nördlicher und westlicher Richtung zu ermöglichen. Die Aldi GmbH & Co. Beucha KG stellte den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 740

m² auf ca. 1.005 m². Der bestehende Aldi-Markt am Standort ist eine wichtige Versorgungseinrichtung der Grundversorgung für die Bevölkerung der Kernstadt Finsterwalde und darüber hinaus. Die gefestigte Marktposition soll erhalten werden. Dazu ist es erforderlich, den Markt auf die aktuellen Anforderungen neu auszurichten. Dazu zählt neben einer attraktiven Warenpräsentation die Diversifizierung des Sortiments, wodurch ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht.

Die Stadt Finsterwalde unterstützt den Antrag durch Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages. Der Marktstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde.

Nachfolgende Abbildung zeigt die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes (rote Flächen).

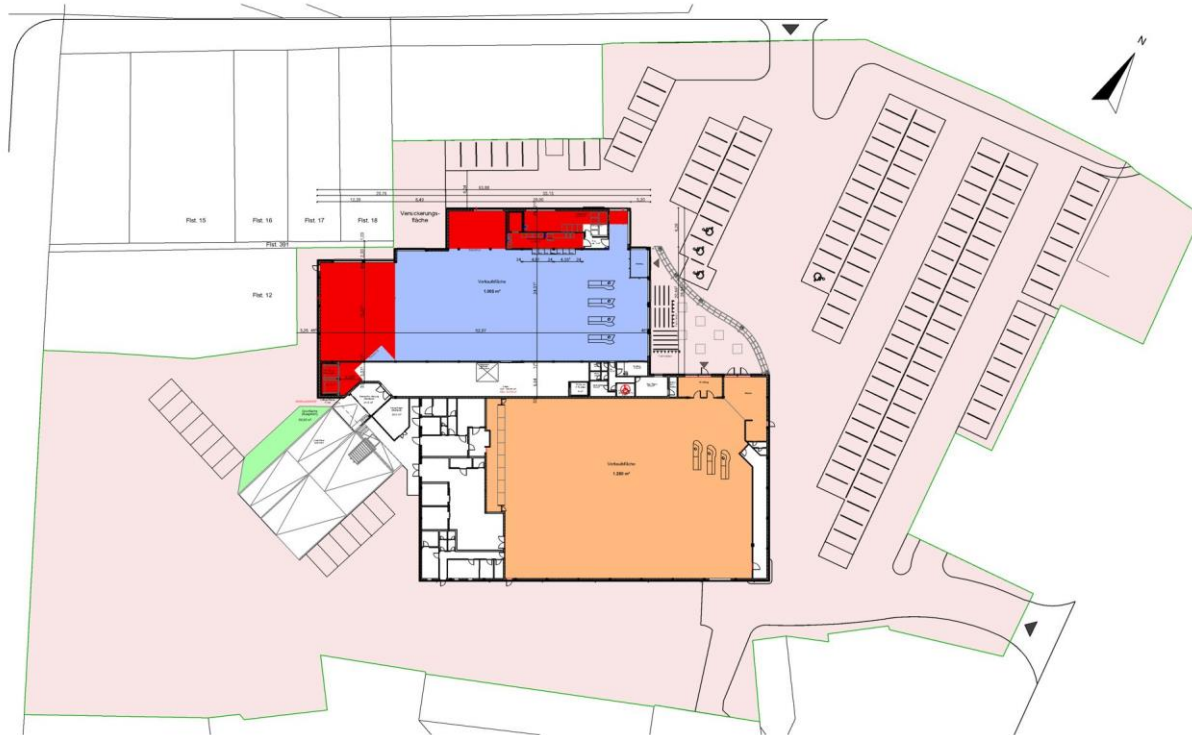


Abb. 5: Geplante Erweiterung Aldi-Markt

Quelle: Aldi GmbH & Co. Beucha KG

3.2 Städtebauliche und raumordnerische Begründung

Das Planvorhaben der Erweiterung des Aldi-Marktes als Lebensmittel-Discounter mit einer Zielgröße von ca. 1.005 m² Verkaufsfläche gilt als Handelseinrichtung des großflächigen Einzelhandels. Nach höchstrichterlicher Entscheidung gilt eine Handelseinrichtung ab einer Verkaufsfläche über 800 m² als großflächig. Dieser Schwellenwert zum großflächigen Einzelhandel wurde bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ im Jahr 2008 erreicht bzw. überschritten. Es erfolgte die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. An dieser Festsetzung wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans festgehalten.

An die planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Bedingungen geknüpft (siehe Kap. 1.3.1). Diese müssen für die planungsrechtliche Bestimmung in der Bauleitplanung der Gemeinde erfüllt sein. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die seit dem 01.07.2019 geltenden landesplanerischen und raumordnerischen Zielvorgaben sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) verankert. Die darin enthaltenen Zielvorgaben für den großflächigen Einzelhandel werden mit dem Planvorhaben des Bebauungsplans erfüllt.

Z 3.6 Mittelzentren

Die Stadt Finsterwalde ist nach dem System der Zentralen Orte als Mittelzentrum festgelegt.

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in Finsterwalde raumordnerisch zulässig.

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten Gemeinden ist aufgrund der geringen Erweiterung der Verkaufsraumfläche von ca. 300 m² nicht erkennbar.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes entspricht dem Kongruenzgebot.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Bezugsraum für die Erweiterung des Aldi-Marktes ist die Stadt Finsterwalde. Der Aldi-Markt bindet deutlich weniger als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft.

Die Stadt Finsterwalde verfügt seit 2009 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur städtebaulichen Steuerung der Handels- und Versorgungseinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes (vgl. Kap. 1.4.2). Der Standort des Aldi-Marktes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Das Planvorhaben entspricht somit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ wird der Geltungsbereich nahezu beibehalten. Alle Festsetzungen des Plans aus dem Jahr 2008 werden hinsichtlich ihrer Aktualität und Plausibilität geprüft. Dies betrifft auch die Regelungen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Es ist davon auszugehen, dass die darin enthaltenen Regelungen erfüllt wurden.

Es soll sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung als Angebotsplan nur diejenigen Festsetzungen übernommen werden, die für die Erreichung des Planziels sowie die städtebauliche Ordnung erforderlich sind.

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO im Plan zeichnerisch festgesetzt. Damit werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen gegenüber dem Plan aus 2008 vorgenommen. Eingeschlossen sind alle Flächen außerhalb des Gebäudes, die als Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, für PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen erforderlich sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich des Handelssortiments unter Berücksichtigung der vorhandenen Einrichtungen sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Eine Quantifizierung von Verkaufsraumflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Die zulässige Größe der Verkaufsraumflächen ergibt sich aus der Festsetzung der Geschossfläche.

Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung durch folgende textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

- (1) Das als sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen dem Zweck des Baugebietes dienende Nebenanlagen.
- (2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
 - Lebensmitteleinzelhändler, auch großflächige;
 - Ladenmäßig betriebene Lebensmittelhandwerksbetriebe;
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - Sozialräume für die Betriebe;
 - Räume für die Verwaltung der Betriebe;
 - Stellplätze für die Betriebe;
 - sonstige, dem Zweck des Baugebietes dienende Nebenanlagen (z.B. Verkaufswagenunterstände, Fahrradabstellanlagen, Pfandräume, Müllcontainer, Werbeanlagen u.ä.).
- (3) Lebensmitteleinzelhändler sind Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 70 % der Verkaufsfläche aus folgenden Sortimenten besteht: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren).
- (4) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind ausnahmsweise zulässig:
 - Photovoltaikanlagen als unselbständige bauliche Anlagen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet im Plan mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossfläche sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Dies entspricht den Normierungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2008.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Eingeschlossen sind alle befestigten und versiegelten Flächen außerhalb von Baukörpern. Festgesetzt ist die GRZ 0,9 als Höchstmaß. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 wurde die GRZ 0,85 festgesetzt. Die Erhöhung des Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades ergibt sich aus der höheren Verdichtung durch Erweiterung des Marktgebäudes zulasten von bislang unversiegelten Flächen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO). Festgesetzt ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.560 m². Sie

liegt damit um 310 m² höher als im Bebauungsplan aus 2008 mit einer Geschossfläche von 3.250 m². Mit dieser Erhöhung wird der Zielstellung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche von 740 m² auf ca. 1.005 m² für den Aldi-Markt entsprochen. Berücksichtigt wird dabei, dass ein Teil der Zuwachsgröße der Geschossfläche nicht zur Verkaufsraumfläche gerechnet werden kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse normiert. An der Festsetzung von einem Vollgeschoss wird festgehalten. Eine zweite Nutzungsebene als Obergeschoss ist nicht vorgesehen.

4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Lage und Ausdehnung der Baugrenzen orientiert sich am Gebäudebestand unter Einschluss der geplanten Erweiterungen im Norden und Nordwesten. Gegenüber dem Bebauungsplan aus 2008 werden die Baugrenzen im Bereich der Anlieferungszone im Westen (am Bestand orientierend) enger gefasst. Eine Ausdehnung der Anlieferungszone ist nicht geplant.

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Mindestanforderungen an die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BbgBauO werden eingehalten.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bauweise, da sich diese durch den Gebäudebestand und das Planvorhaben selbst ergibt.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung wurden die Zufahrtbereiche zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen als zeichnerische Festsetzungen vom Bebauungsplan aus 2008 übernommen. Sie entsprechen den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen. Mit Ihnen soll die geordnete verkehrliche Erschließung gesichert werden. Zufahrten außerhalb der zeichnerischen Festsetzungen sind unzulässig.

4.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plan sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (vgl. Kap. 4.7). Für eine dieser Flächen wird ergänzend folgende textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen:

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.

Mit dieser Festsetzung soll dem Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser entgegengewirkt werden.

4.6 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Bebauungsplan aus 2008 enthält für eine schmale Fläche am östlichen Rand (vor dem Haus Berliner Straße 22) eine Festsetzung zum Anpflanzen einer Hecke. Die Anpflanzung der Hecke wurde vollzogen; die Hecke ist vorhanden. Sie dient dem Nachbarschutz und soll weiterhin erhalten bleiben. Demzufolge wird diese Fläche im neuen Plan für

den Erhalt der Hecke zeichnerisch festgesetzt.

4.7 Sonstige Planzeichen

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sowie die Lesbarkeit des Plans unterstützen sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ aus 2008 wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (LR1 bis LR4). Für einen Teil dieser Rechte sind private Sicherungen durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch verankert, wonach die Festsetzungen im Bebauungsplan für die 1. Änderung entbehrlich sind. Beibehalten werden die zeichnerischen Festsetzungen der Geh- und Fahrrechte LR3, LR3.1 und LR3.2 für die Grundstücke Berliner Straße 20a und 21.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In der Planzeichnung sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit einer Randsignatur gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Die Flächen sind im Plan mit ALF 1 bis ALF 6 bezeichnet. Es handelt sich um Altlastenflächen aus der ursprünglichen Nutzung des Gaswerkes. Das Grundstück wird im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde als sanierte Altlast gemäß § 2 Abs. 7 Bundes-Bodenschutzgesetz geführt. Die Eintragung als saniert ist nicht mit schadstofffrei gleichzusetzen und entbindet somit nicht von einem ordnungsgemäßen Umgang mit der weiterhin bestehenden Altlastensituation am Standort. Die Bezeichnung saniert entbindet auch nicht von Kontrollmaßnahmen des Grundwassers, die durch die Behörde angeordnet werden.

Grundlagen bilden die Ergebnisse der Altlastenerkundungen:

- Lahmeyer International vom Juni 1993,
- Trischler & Partner vom 20.05.1994 und
- Sachverständigenbüro U. Möckel vom Juli 2005.

Die Realisierung des Bebauungsplans „Altes Gaswerk“ aus dem Jahr 2008 erfolgte in Abstimmung zwischen dem Investor und der unteren Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde auf der Grundlage des Gutachtens Ingenieurbüro Möckel „Altlastendetailerkundung ehem. Gaswerk Finsterwalde“ gemäß nachfolgender Konzeption.

Wörtliche Wiedergabe der Konzeption aus der Begründung zum B-Plan aus 2008:

„Bei der Untersuchung durch das Sachverständigenbüro Möckel wurde die Kontamination des Bodens mit PAK bestätigt. Auf Grund der Einbautiefe der Teer- und Ammoniakgruben bis in den Bereich der Grundwasseroberfläche und der Schadstoffeigenschaften ist mit einer Kontamination bis zur Grundwasserleiterbasis ca. 6 m tief zu rechnen (im Plan gekennzeichnete Fläche ALF 1).

Weiterhin liegt eine großflächige Kontamination der Auffüllungsschicht mit PAK vor (im Plan gekennzeichnete Fläche ALF 2), die aber nur eine Tiefereichweite von ca. 1,0 m hat.

Darüber hinaus gibt es eine ebenfalls nur die Auffüllungsschicht betreffende Schwermetallkontamination bis zu 1,0 m Tiefe (im Plan gekennzeichnete Fläche ALF 3).

Im Grundwasser wurde eine Kontamination mit gaswerkstypischen Schadstoffen nachgewiesen, die sich auf polycyclische Aromate und leichtflüchtige Aromate beschränkt.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgeschlagenen Sanierungsvarianten auf stadtspezifische Eignung, technische Durchführbarkeit, Wirksamkeit hinsichtlich des Sanierungsziels, Verhältnis von Kosten und Wirksamkeit wurde die Va-

riante 2, die eine Kombination von Sicherung und Sanierung darstellt, als Vorzugsvariante favorisiert. Die ausgewählte Variante beinhaltet folgendes:

- Im oberflächlich kontaminierten Bereich (Flächen ALF 2 und ALF 3) erfolgt ein baubedingter Bodenaustausch bis 0,70 m unter GOK. Die verifizierten Kontaminationen werden damit erfasst. Es fallen zusätzliche Kosten für Entsorgung und baubegleitende Analytik an.
- Im Bereich der Fläche ALF 1 der Teer- und Ammoniakgruben (Kontamination erstreckt sich bis in das Grundwasser) erfolgt ein Bodenaustausch soweit wie möglich und die verbleibende Kontamination im Untergrund wird durch eine dauerhafte Einkapselung z.B. durch Spundwände gesichert. Die Variante 2 des Gutachtens sieht in diesem Bereich einen oberflächigen Bodenaustausch vor. In der Diskussion zur Wirksamkeit einer Vertikalabdichtung, der Kosten und der eingeschränkten Nachnutzung des Standortes wurde ein tieferer Aushub in diesem Bereich (2,0 m u GOK) für effektiver erachtet.

Durch die Untersuchungen von Lahmeyer International wurden im nördlichen Bereich der Hoffläche beurteilungsrelevante Bodenkontaminationen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und durch Cyanide verifiziert. Der kontaminierte Bereich wurde durch die Sondierungen Y 903 1000, Y 903 1200, Y 903 0830 und Y 903 0730 eingegrenzt und ist im Plan als ALF 4 gekennzeichnet. Die Schutzgut- und nutzungsabhängige Bewertung der nachgewiesenen Bodenbelastungen hat ergeben, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Gefahrenabwehrmaßnahmen geboten sind.

Bei der Entnahme von Bodenproben durch Lahmeyer International wurden auf dem Flurstück 360, Flur 10, Bereich Trafostation, auf einer Fläche von ca. 200 m² bis ca. 1,5 m unter Geländeoberkante Auffüllungen durch Schlacken und Ziegelbruch aufgefunden und organoleptisch ein gaswerktypischer Geruch festgestellt. Durch die Untersuchungen von Lahmeyer International wurde für eine Fläche von 4 m² Sanierungsbedarf ausgewiesen. In der aus RKS Y 915 1100 in 3-4 m u GOK entnommenen Bodenprobe Y 915 1130 wurde PAK n. EPA verifiziert. Die Bodenkontamination ist als ALF 5 gekennzeichnet und wird durch Bodenaustausch saniert.

Auf dem Flurstück 359, Flur 10 (Gasometer) wurden auf einer Fläche von 580 m² bis ca. 3,2 m u GOK Bauschutt, Schlacken und Gasreinigermassen vorgefunden. Durch die Untersuchungen von Lahmeyer International wurde für eine Fläche von 9 m² Sanierungsbedarf ausgewiesen. In der aus der RKS Y 914 1010 in 0-1 m u GOK entnommenen Bodenprobe Y 914 1020 wurden PAK n. EPA und Cyanid ermittelt. Die Bodenkontamination ist als ALF 6 gekennzeichnet und wird durch Bodenaustausch saniert.

Grundlage für die Ausführung der Sicherungs- und Sanierungsarbeiten ist die noch zu erstellende Genehmigung- und Ausführungsplanung. Zwischen der Fiber GmbH und der zuständigen unteren Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde wird eine Sanierungsvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) abgeschlossen. Die Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind fachtechnisch zu begleiten.

Vor Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen und dgl., die von der gegenwärtigen Planung auf den mit Bodenbelastungen gekennzeichneten Flächen abweichen, ist das Gefahrenpotential neu zu bewerten und es sind ggf. Maßnahmen zur Sicherung, Sanierung oder Nutzungseinschränkung zu veranlassen.

Stellplätze, Verkehrsflächen und dgl. Sind so zu gestalten, dass Schadstoffverlagerungen in tiefere Horizonte durch Niederschläge reduziert werden.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grundwassermessstellen sind für die Überwachung der Grundwasserqualität zu erhalten und im B-Plan festzusetzen.

Der bei Baumaßnahmen, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Bodenkontaminationen, anfallende Bodenaushub ist nach LAGA, technische Regeln für die Verwertung, TR Boden, vom 05.11.2004 zu beproben und zu untersuchen und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Deklarationsanalyse fachgerecht zu beseitigen, zu behandeln oder zu verwerten.

Das Grundwasser ist am Standort nachhaltig durch gaswerktypische Schadstoffe belastet, die über den Bodenpfad in das Grundwasser verfrachtet werden. Das Grundwasser ist für hauswirtschaftliche Zwecke und zur Brauchwassernutzung nicht bzw. eingeschränkt nutzbar. Die zuständige Behörde prüft im Einzelfall, ob und in welchem Umfang Ein-

schränkungen oder Verbote für die Nutzung des Grundwassers aufzuerlegen sind.

Die Umsetzung der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der geplanten Baumaßnahme. Die nachhaltige Wirksamkeit der eingebauten Vertikalabdichtung ist über ein Grundwassermonitoring nachzuweisen. Durch Grundwasseruntersuchungen wird bestätigt, dass von der im Untergrund verbleibenden Restkontamination keine Gefahren für Schutzgüter ausgehen und weitere Schadstoffverfrachtungen ausgeschlossen sind. Der Standort wird im Altlastenkataster weiter geführt bis die Nachhaltigkeit der ausgeführten Sicherungsmaßnahmen verifiziert wurde.

Hinweis Landesumweltamt, Wasserwirtschaft:

Nach erfolgtem Bodenaustausch der oberflächennahen schadstoffbelasteten Bereiche ist durch Probenahme der Nachweis der Kontaminationsfreiheit zu erbringen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Deckelung (Ausschluss des Eindringens von Oberflächenwasser) der ALF 1 zu erbringen. Kontrolle erfolgt in Verantwortung der unteren Bodenschutzbehörde.

Hinweis Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe:

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1943 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I), zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I S. 469) hingewiesen, die gegenüber dem LBGR zu erfüllen ist.“

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmale

Das gesamte Areal des ehemaligen Gaswerkes ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. An baulicher Substanz beinhaltet dies das Kontor- und Wohnhaus, Das Elektrizitätsgebäude einschließlich der zugehörigen straßenseitigen Einfriedungen, historischen Hofbefestigungen etc.

Das Areal unterliegt den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Dies hat zur Folge, dass alle baulichen oder gestalterischen Veränderungen an der gesamten Substanz (außen und innen) der Gebäude und des Geländes denkmalrechtlich genehmigungspflichtig sind.

Substanziell ist vom ehemaligen Gaswerk innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur noch ein Teil der Mauereinfriedung am nordöstlichen Rand des Geländes erhalten. Alle übrigen baulichen Anlagen sind nicht mehr vorhanden. Die erhaltene Mauereinfriedung ist in der Planzeichnung als Denkmal gekennzeichnet.

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

getroffen. Unabhängig davon gelten für Gehölzbestände die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013. Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten).

5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben gefährdet sein können.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt von IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen, Leipzig (siehe Anlage). Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung für alle europarechtlich geschützten Arten vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen V_{ASB1} bis V_{ASB3} betreffen den vorbeugenden Schutz europäischer Vogelarten. Sie sind bei der Baudurchführung durch den Vorhabenträger einzuhalten.

V_{ASB1} :

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

V_{ASB2} :

Vor der Baufeldräumung ist eine Artenschutzbegehung zur Prüfung auf Besatz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen.

V_{ASB3} :

Für die Baumaßnahme ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

5.3 Immissionsschutz

Wasserschutz

Aus der Vornutzung des Gaswerkes resultieren Schadstoffeinträge in den Boden, welche zur Gefährdung des Grundwassers führen (vgl. Kap. 4.8 – Altlasten). Auf der Grundlage von Gutachten wurden für das ehem. Betriebsgelände Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung festgelegt. Zum Schutz des Grundwassers vor Eintrag von Schadstoffen gilt weiterhin für die mit ALF 1 gekennzeichnete Fläche Unzulässigkeiten für das Anlegen von offenen Vegetationsflächen und anderen wasserdurchlässigen Flächen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese sind als textliche Festsetzung im Plan verankert.

Schallimmissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Aldi-Markt und den EDEKA-Markt wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt (Bericht 08-019 Immissionsnachweis Schall Supermarkt, 05.05.2008, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtung unter den aufgeführten Randbedingungen bei den exponiertesten Anwohnern keine im Sinne der TA Lärm unzumutbaren Belästigungen durch Betriebslärm zu erwarten sind. Der Kunden- und Lieferverkehr wird das Verkehrsaufkommen im Nachweisgebiet nur unwesentlich erhöhen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung erfolgt eine Aktualisierung des Schallgutachtens, welches mit der Entwurfsplanung vorliegen wird.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Bauleitplanung und weitere damit in Verbindung stehende Aufwendungen sowie die Kosten für die Baudurchführung werden vom Vorhabenträger, Aldi GmbH & Co. Beucha KG getragen. Zwischen der Stadt Finsterwalde und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen und Gebäude sind bereits voll erschlossen. Weitere Erfordernisse werden durch das Planvorhaben nicht induziert.

An dem Planvorhaben besteht ein öffentliches Interesse. Es soll zeitnah realisiert werden.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.0 Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
2. Der Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
3. Die Bebauungsplansatzung „Altes Gaswerk“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom übereinstimmt.
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Altes Gaswerk“ 1. Änderung sowie 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 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 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

8.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, 2006
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Bbg. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)
- Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altes Gaswerk“, Stadt Finsterwalde, Bebauungsplansatzung in Kraft getreten am 22.02.2008
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Gaswerk“, 24.07.2007, Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsplanung Sabatzus & Bringmann GbR, Großräschen