

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0530/2017**

Datum: 03.08.2017

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 101 der Gemeinde Schorfheide
"Änderung Fachmarktzentrum" - Entwurf vom 22.06.2017
Förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und interkommunale
Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme der Stadt Eberswalde

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	12.09.2017	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2017	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 der Gemeinde Schorfheide „Änderung Fachmarktzentrum“ vom 22.06.2017 aus Anlass der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

- 1) Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Entwurf des BPL Nr. 101
- 2) Auszug aus der Abwägungsübersicht der Gemeinde Schorfheide vom 22.06.2017 zum Umgang mit der Stellungnahme der Stadt Eberswalde
- 3) Schreiben der Stadt Eberswalde vom 16.02.2017

Fin. Auswirkungen: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Inhalt BPL-Entwurf

Mit Schreiben vom 28.07.2017, Eingang Stadt am 31.07.2017 wurde die Stadt Eberswalde am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum Finowfurt“ im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur zwischengemeindlichen Abstimmung zwischen Schorfheide und Eberswalde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs ist zum einen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Fachmärkte Möbel Roller, Obi Baumarkt und des SB-Warenhauses Realkauf entsprechend den bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen, zum anderen die Erweiterung des Fachmarktzentrum um drei weitere Baufelder, zwischen Realkauf und Möbel Roller gelegen, die die Ansiedlung von drei Einzelhandelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche ermöglichen sollen. Auf den verbleibenden Flächen entlang der B 167 besteht die Absicht, Gewerbegebiete fest zu setzen.

Bisheriges Verfahren

Mit Schreiben vom 29.05.2013. Eingang Stadt am 03.06.2013, wurde die Stadt Eberswalde am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum Finowfurt“ im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur zwischengemeindlichen Abstimmung zwischen Schorfheide und Eberswalde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hatte zum Gegenstand, die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Fachmärkte Roller, Praktiker Baumarkt und des SB-Warenhauses REALKAUF im Rahmen der bereits planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, zum anderen die Erweiterung des Fachmarktzentrum um sechs weitere Baufelder, die die Ansiedlung von bis zu sechs Einzelhandelseinrichtungen mit jeweils 800 m² Verkaufsfläche ermöglichen würden. Der Vorentwurf hatte ein Erweiterungspotenzial von 7.400 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Diese beruhen auf den Rechtsgrundlagen § 2 Abs. 2 BauGB [negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche] und auf dem raumordnerischen Vertrag vom 29.08.2002 zwischen der Gemeinde Finowfurt und der Stadt Eberswalde zu einem Lastenausgleich für die Realkauf-Erweiterung 2003.

Darüber hinaus forderte die Stadt Eberswalde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf, dass die Gemeinde Schorfheide mit einem unparteiischen Gutachter und Gutachten den Nachweis führt, dass das schon vorhandene Fachmarktzentrum mit seinen geplanten Erweiterungen zu keinen schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Eberswalde insgesamt mit seinen zentralen Versorgungsbereichen (= ZVB), insbesondere ZVB Finow führt bzw. führen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte am 27.06.2013 der Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" aus Anlass der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu.

Behandlung der Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Vorentwurf durch die Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat die Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Vorentwurf in der Sitzung am 12.07.2017 behandelt. Dabei erfolgte nur unzureichend eine sachliche Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Stadt Eberswalde (siehe Anlage 2). Der Raumordnerische Vertrag erfuhr keinerlei Würdigung. Die Verwaltung Schorfheide geht von einer konsensfähigen Entwurfsplanung aus, erwähnt aber gleichzeitig das Schreiben der Stadt vom 16.02.2017, das eine Zustimmung der Stadt Eberswalde zu einem nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung in Aussicht stellt.

Dass das in Aussicht gestellte Entgegenkommen an planerische Bedingungen geknüpft ist, bleibt unerwähnt. Gleichzeitig wird der Gemeindevertretung ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt, der diese planerischen Bedingungen nicht beachtet.

Inhalt der Stellungnahme zum Entwurf

Gegenüber dem Vorentwurf von Mai 2013 hat sich die Anzahl der zusätzlichen Märkte von sechs auf drei reduziert. Stattdessen sieht der Entwurf die Festsetzung von Gewerbegebieten vor, mit Ausschluss von Einzelhandel, davon ausgenommen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Werksverkauf.

Der mit Schreiben der Stadt vom 16.02.2017 und mit Billigung der Stadtverordnetenversammlung aufgezeigte Weg, ausschließlich den in der Bevölkerung begehrten Discounter zu ermöglichen, fand in der Entwurfserarbeitung keine Beachtung.

Die Erweiterung des FMZ, wenn jetzt auch nur um drei Märkte, ist nach wie vor mit den Zielen der Raumordnung unvereinbar, wie bereits die Realkauf-Erweiterung 2003. Der Entwurf hat ein theoretisches Erweiterungspotenzial von 2.400 m² Verkaufsfläche (möglicher Werksverkauf in den Gewerbegebieten nicht eingerechnet).

Die Stadt hat die Planunterlagen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Diese beruhen auf den Rechtsgrundlagen § 2 Abs. 2 BauGB, auf den durch die Ziele der Raumordnung der Stadt Eberswalde zugewiesenen Funktion und dem raumordnerischen Vertrag vom 29.08.2002 zwischen der Gemeinde Finowfurt und der Stadt Eberswalde zu einem Lastenausgleich für die Realkauf-Erweiterung 2003.

Ein gutachterlicher Nachweis zur Verträglichkeit der Ansiedlung zusätzlicher Märkte ist bis heute nicht erbracht worden. Das mit dem Entwurf erneut vorgelegte Gutachten der Consilium vom 19.03.2015 ist wegen gravierender methodischer Mängel vollkommen

inakzeptabel. Dieses wurde der Gemeinde Schorfheide ausführlich mit Schreiben vom 28.05.2015 mitgeteilt. Die Gemeinde Schorfheide hat das Gutachten nicht an die geänderten Entwurfsinhalte angepasst und überarbeitet.

Mit der Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Vorentwurf hat sich die Gemeinde Schorfheide nicht in der erforderlichen Intensität und Ernsthaftigkeit auseinandergesetzt. Deshalb sollen die Inhalte der Stellungnahme zum Vorentwurf auch in dieser Beteiligung aufrecht erhalten bleiben.