

**Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Berliner Allee/Gutstedtstraße“**



## **Begründung Teil I**

*(Umweltbericht siehe gesonderter Teil II der Begründung)*

**nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand: 19.01.2021** (in der Fassung des Satzungsbeschlusses)



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bestand und Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>5</b>
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	5
2.2	Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
2.3	Vorhandene Verkehrs- und stadttechnische Erschließung .....	6
2.3.1	Verkehrerschließung .....	6
2.3.2	Stadttechnische Erschließung .....	6
2.4	Nutzungseinschränkungen .....	8
2.4.1	Kampfmittelbelastung und Altlasten .....	8
2.4.2	Denkmalschutz .....	9
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Flächennutzungsplanung.....	10
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	11
3.2.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg – (Grundlage für Bewertung bis Juni 2019) .....	11
3.2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR als Grundlage für Bewertung seit Juli 2019).....	14
3.3	Ziele der Regionalplanung .....	19
3.3.1	Regionalplan 2020 nicht mehr anzuwenden.....	19
3.3.2	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	21
3.4	Einzelhandels- Und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen .....	21
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>31</b>
4.1	Ziele und Zwecke .....	31
4.2	Vorhabenbeschreibung und geplante Erschließung.....	31
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>34</b>
5.1	Art und Maß der Nutzung.....	34
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	34
5.3	Straßenverkehrsflächen .....	34
5.4	Sonstige Festsetzungen – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).....	36
5.5	Immissionsschutz.....	36
5.5.1	Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße .....	37
5.5.2	Abwägung der Anregungen und Übernahme der Empfehlungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan .....	39
5.6	Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	41
<b>6</b>	<b>Umweltbericht (siehe gesonderter Teil II der Begründung) .....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Flächenverteilung .....</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>45</b>
8.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit .....	45
8.2	Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB .....	46
8.3	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss) .....	46

8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	46
8.5	Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....	47
8.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	47
8.7	Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse .....	47
8.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB ....	48
8.9	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	48
8.10	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB ....	48
8.11	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	48
8.12	Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse .....	49
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>49</b>
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb .....	49
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>49</b>
10.1	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur .....	49
10.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	50
10.3	Auswirkung auf Natur und Landschaft .....	51
10.4	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt .....	51
<b>11</b>	<b>Durchführungs- und Erschließungsvertrag</b> .....	<b>52</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>56</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b> .....	<b>57</b>

Abwägungstabelle (Anlage zum Abwägungsbeschluss vom 27.01.2021)

Vorhaben- und Erschließungsplan Stand: September 2020

Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf v. 04.09.2018

Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen, April –Juni 2017

Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner. Hamburg 08.09.2020

Verkehrsaufkommensberechnung für ein Nahversorgungszentrum in Wünsdorf am Knotenpunkt »Berliner Straße / Gutstedtstraße«, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin 08.01.2021

## 1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen östlich des Kreuzungsbereichs der Berliner Allee mit der Gutstedtstraße und der Straße „Am Bahnhof“. Zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Zossen sind ein Lebensmittelmarkt als Vollversorger und eine sonstige Einzelhandelseinrichtung durch einen Vorhabenträger geplant. Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen insgesamt mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen, zählen diese zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Derzeit gibt es für das Plangebiet kein Baurecht. Die geplanten Baugrundstücke, die derzeit überwiegend mit Wald bewachsen und im Süden durch Stellplätze und deren Zufahrten charakterisiert sind, sind dem Außenbereich zuzuordnen – einem s. g. Außenbereich im Innenbereich. Da großflächiger Einzelhandel nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist, besteht die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Für das Plangebiet kommt in diesem Fall die Ausweisung als Sondergebiet in Frage. Die vorhandene Straßenerschließung von der Gutstedtstraße in Richtung Süden soll im Plangebiet gesichert, aber in Richtung Osten verlegt werden.

Da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen.

## 2 Bestand und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 273, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 465, 471, 622 tw., 626 und 878 der Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf. Der Geltungsbereich einschließlich der Straßenverkehrsfläche beträgt 11.690 m<sup>2</sup>.

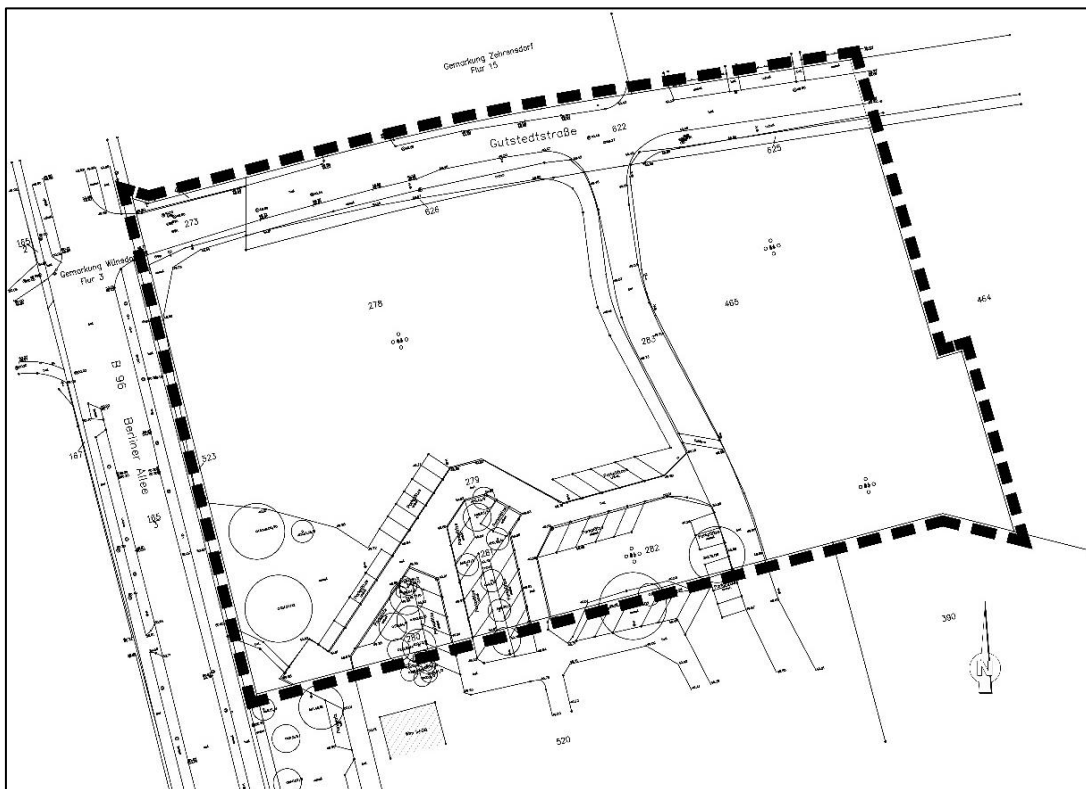


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

## 2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

Die Fläche ist überwiegend mit Wald bewachsen. Die vorhandene Erschließungsstraße teilt das Plangebiet. Am südlichen Rand befinden sich Stellplätze mit deren Zufahrten, für die es keine offizielle Nutzungszuordnung gibt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und andere gewerbliche Nutzungen an der Gutstedtstraße.

Im Süden schließt sich eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern an. Westlich der Berliner Allee (Bundesstraße B 96), die das Plangebiet begrenzt, gibt es ein Seniorenheim sowie Wohn- und Geschäftshäuser, die Bestandteil des Wünsdorfer Ortszentrums sind. Östlich grenzen Waldflächen an.

## 2.3 Vorhandene Verkehrs- und stadttechnische Erschließung

### 2.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Berliner Allee (Bundesstraße B 96) und südlich der Gutstedtstraße (gemeindliche Anliegerstraße). Auch wenn das Plangebiet im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 96 liegt, hat diese keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Die Anbindung erfolgt über die Gutstedtstraße als Anliegerstraße.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Anliegerstraße von der Gutstedtstraße in Richtung Süden, die das angrenzende Wohngebiet am Glashüttenring anbindet. Über diese Anliegerstraße sind auch die im südlichen Teil des Plangebiets befindlichen Pkw-Stellplätze angeschlossen. Die Pkw-Stellplätze werden durch die Anlieger des angrenzenden Wohngebiets genutzt, sind diesem allerdings nicht zugeordnet.

Entlang der Berliner Allee verläuft ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg.

### 2.3.2 Stadttechnische Erschließung

#### Trink- und Schmutzwasser

Der Ortsteil Wünsdorf (einschließlich der Waldstadt) der Stadt Zossen ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des B-Plangebietes angrenzend, befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal Stzg DN 250 sowie eine Trinkwasserleitung PE-HD da 180 x 16,4 mm / DN 150, über die grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung möglich ist.

Im Weiteren sind im nördlichen Seitenbereich der „Gutstedtstraße“ zwei Abwasserdruckleitungen PE-HD da 355 x 20,1 mm vorhanden.

Während sich diese Leitungen und Anlagen innerhalb der öffentlichen Straßenräume befinden, verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Plangebiets eine Trinkwasserleitung GG DN 300. Der Abstand zur Flurstücksgrenze beträgt etwa 4,8 m.

Von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal sind bereits zwei SW-Hausanschlussleitungen, einschließlich Übergabeschächte auf das B-Plangebiet vorgestreckt. Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planfortschreibung hinreichend zu berücksichtigen. Es sind zwei Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser vorhanden. Ob diese genutzt werden können, ist im Rahmen der Gebäudeplanung und Bauantragsplanung abschließend zu prüfen.

TW-Hausanschlüsse sind im Geltungsbereich des B-Plangebietes im Bestand nicht vorhanden bzw. nicht auf das B-Plangebiet vorgestreckt.

Der Anlagenbestand in der „Gutstedtstraße“ ist hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung (hier Herstellung von Zufahrten), hinreichend zu beachten. D.h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen. Leitungen dürfen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Gleiches gilt entsprechend für die westlich des Geltungsbereiches von Nord nach Süd verlaufende Trinkwasserleitung GG DN 300.

Zusätzlich ist, aufgrund der Lage der Trinkwasserleitung GG DN 300 außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, in den Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens einzutragen bzw. festzusetzen.

Damit kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Anlagen komplett nutzungsfähig bleiben, nicht unzulässig überbaut werden und für die Betriebsführung jederzeit zugänglich bleiben.

### Regenwasser

In der Gutstedtstraße verläuft ein Regenwasserkanal, der aber nicht für die Entsorgung des Regenwassers aus dem Plangebiet genutzt werden kann.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt. Die konkrete technische Lösung und der Nachweis sind abschließend im Rahmen des Bauantrags zu führen.

### Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die angemessene Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.

Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, wie die konkrete bedarfsgerechte Löschwasserbereitstellung erfolgen wird.

### Energieversorgung

In den angrenzenden Straßen Berliner Allee und Gutstedtstraße sind Gas- und Stromleitungen vorhanden, die zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden können.

### Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich, nach Auskunft der Telekom, noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Stellungnahme (Ifd. Nr. 3) Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.07.2020

Bezüglich der neu zu schaffenden Telekommunikationslinien bzw. deren Trassen und sowie der geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet, gab die Deutsche Telekom Technik

GmbH im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß §4a Abs. 3 BauGB folgende Stellungnahme vom 06.07.2020 ab (Auszug):

*„[...] Zu der (o. g.) Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. [...]"*

Es ist nicht erforderlich, die formulierte Festsetzung in den Plan aufzunehmen. Alle Leitungstrassen können in den öffentlichen Straßen entsprechend der Konzessionsverträge verlegt werden. Eine gesonderte Festsetzung ist deshalb nicht notwendig. Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben. Wobei es in der Entscheidung des Vorhabenträgers liegt, ob dieser einen entsprechenden Antrag zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur stellt.

## **2.4 Nutzungseinschränkungen**

### **2.4.1 Kampfmittelbelastung und Altlasten**

#### Kampfmittelbelastung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Eine Munitionsfreigabe konnte daher nicht bescheinigt werden. Sie ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen sowie eine Flächenräumung bei den Restflächen. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bereitgestellte Karte mit der Luftbilddauswertung, die nur für den Dienstgebrauch bestimmt ist, wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer selbst eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. In diesem Fall sind der Beginn und der Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das beauftragte Unternehmen soll ein



Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.

Gemäß der Anregungen der Unteren Abfall und Bodenschutzbehörde sollte vom Bauherrn rechtzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Einsatzbereich Brandenburg-West, ansässig in Wünsdorf, eingeschaltet werden, um zu klären welche Maßnahmen zwingend erforderlich bzw. einzuleiten sind. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat vermutlich Kenntnis über ggfs. bereits erfolgte Beseitigungsmaßnahmen (eventuelle Freistellungen) z. B. im Zuge der Herstellung der vorhandenen Erschließungsstraße. Darüber hinaus kann er bei der Ortung und Identifizierung möglicher Kampfmittel behilflich sein.

#### Sonstige Altlasten

Da Belastungen des Bodens und des Grundwassers auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung nicht generell ausgeschlossen werden konnte, erfolgte eine Altlastenuntersuchung. Im Gutachten werden keine Forderungen, weder für vertiefende Untersuchungen, noch für flächenhaften Bodenaustausch in Bezug auf die konkret geplante Nutzung erhoben. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, die eine flächendeckende Beseitigung der Ablagerungen forderte, wurde eine Abstimmung geführt. Danach ist es ausreichend, lediglich eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein Gutachterbüro bei den späteren Aushubarbeiten im Bereich der Fundamente zu gewährleisten. Bei offensichtlichen toxischen Funden müsste ggfs. im Einzelfall eine labor-technische Untersuchung vorgenommen und entschieden werden, ob der Aushubbereich örtlich etwas ausgeweitet werden muss. Die UABB steht für eine Hilfestellung bei Auftreten eventueller Probleme zur Verfügung.

(Siehe Teil II der Begründung Umweltbericht)

### **2.4.2 Denkmalschutz**

#### Baudenkmale

Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf. Dabei handelt es sich nicht nur die Verwaltungsgebäude, sondern auch die Garagen stehen unter Denkmalschutz.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes. Jedoch wären Details bei der Errichtung der Gebäude (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### Bodendenkmal

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege weist allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:

- 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren*

Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### 3 Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

#### 3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan<sup>1</sup> (FNP) der Stadt Zossen, 2. Änderung stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Rahmen der geplanten 3. Änderung des FNP sollte auch die Fläche des Bebauungsplangebiets in eine Sonderbaufläche geändert werden. Da die 3. Änderung des FNP eine Vielzahl von Änderungsbereichen unterschiedlicher Art umfasst und damit voraussichtlich eine längere Zeit in Anspruch nehmen wird, wurde durch die Stadt entschieden, den Änderungsbereich, der diesen B-Planbereich umfasst gesondert unter der Bezeichnung FNP-Änderung 3.1 ins Verfahren zu bringen.

Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Im Rahmen der Änderung des FNP Nr. 3.1 wird auch die Fläche des Bebauungsplangebiets in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert.

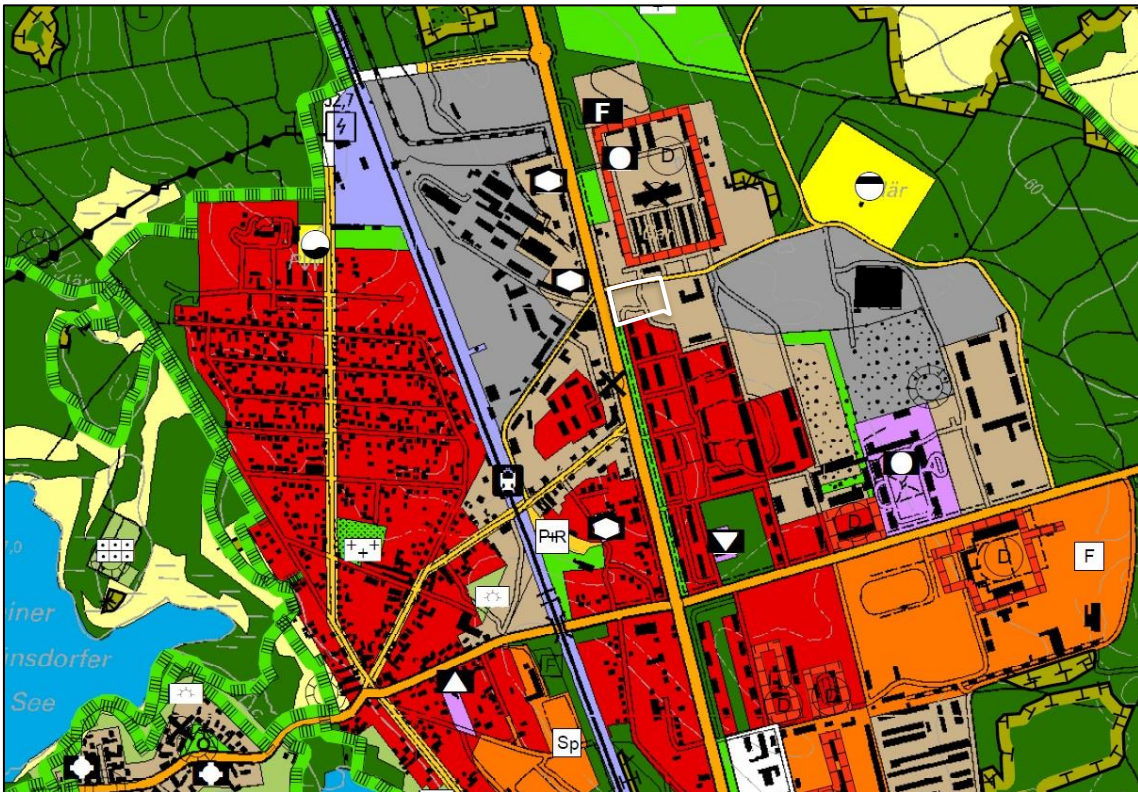


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2. Änderung weiße Umgrenzung: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berliner Allee / Gutstedtstraße“

<sup>1</sup> 2. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, Stand: Juni 2018

## 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnungsbehörde wurde mehrfach parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Ziele der Raumordnung bzw. die Vereinbarkeit mit den Zielen angefragt.

### 3.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg – (Grundlage für Bewertung bis Juni 2019)

#### Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 21.07.2017

*Auf der Grundlage des ehemals gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurden nachfolgende Stellungnahmen durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg als Raumordnungsbehörde abgegeben bzw. wurden die Anregungen wie folgt berücksichtigt:*

*Mit dem Schreiben vom 21.07.2017 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:*

#### *Planungsabsicht*

*Mit der Aufstellung des vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (1,2 ha) und mit einer Verkaufsfläche von knapp 3.000 m<sup>2</sup>, nach vorläufigem Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers 2.650 m<sup>2</sup> (1 Vollversorger mit 1.800 m<sup>2</sup>, 1 Laden für Tierbedarf mit 600 m<sup>2</sup> und 1 weiterer Laden mit 250 m<sup>2</sup>), auf einer bisher überwiegend un bebauten Fläche im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen geschaffen.<sup>2</sup>*

#### *Bewertung*

*Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum gemäß Z 2.9 LEP B-B gekennzeichnet. Die Festlegungskarte des RegPl HF 2020 enthält für den Geltungsbereich des B-Plans die Darstellung „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 2.1.1 (G) sowie für den Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen die Signatur „Funktions-schwerpunkt der Grundversorgung“ gemäß Plansatz 2.2.2 (G).*

*Für die o. g. Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:*

*Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete*

*Ziele 4.7 Abs. 1 — 3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) und auch dort nur im Rahmen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes.*

*Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Einzelhandelsfunktionen erfüllen.*

*Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche*

*Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen*

*Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007: Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung*

---

<sup>2</sup> Flächenangaben aus 2017 sind nicht mehr aktuelle. Neue Stand: insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig davon gemäß V+E-Plan 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Vollversorger und 750 m<sup>2</sup> Multisortimente-Markt

*Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit; Minimierung der Freirauminanspruchnahme*

*Grundsatz 2.10 LEP B-B: Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Einzelhandelsfunktion) mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich*

*Grundsatz 4.8 Abs.1, 2 und 5 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung in Zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche*

*Grundsatz 5.1 LEP B-B: Erhalt des Freiraums in seiner Multifunktionalität*

*Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Vorzugsräume Siedlung*

*Grundsatz 2. 2.1 RegPI HF 2020: Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren*

*Grundsatz 2.2.2 RegPI HF 2020: Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung.*

*Der Vorentwurf des vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ (Stand: 29.06.2017) steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.*

*Die Planung steht in Übereinstimmung mit Z 4.2 und Z 4.7 Abs. 1 - 3 LEP B-B. Das Plangebiet liegt zwar nicht im städtischen Kernbereich der Stadt Zossen. Wegen seiner Lage im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich von Wünsdorf und der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 2.650 m<sup>2</sup> und der Sortimente auf Lebensmittel und andere Waren des täglichen sowie zoologischen Bedarfs steht sie aber im Einklang mit G 4.8 Abs. 5 LEP B-B.*

*Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen und die Auseinandersetzung mit diesen zu dokumentieren. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 des LEPro sowie 4.8 und 5.1 LEP B-B verwiesen.*

*Im Falle der Weiterführung der Planung ist auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zossen zu ändern.*

*Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*

*Nach dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gegen diesen Grundsatz wird nicht verstoßen, da die Plangebietsfläche von bebauten Siedlungsflächen umgeben ist (Außenbereich im Innenbereich) und somit ein Lückenschluss in einer verkehrlich gut erschlossenen Lage erfolgt. Das Vorhaben ergänzt den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Wünsdorf/Waldstadt. Auch wenn der überwiegende Teil der Plangebietsfläche derzeit als Wald zu bewerten ist, ist die Fläche als Teil eines ehemals baulich genutzten Militärstandortes vorbelastet. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Kampfmittelbelastung vorhanden (vgl. Abschnitt 2.4.1), die im Zuge der Baumaßnahme im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beseitigt werden wird.*

*Die Grundsätze aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007, die sichern sollen, dass die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, vermieden und Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur durch räumliche Bündelung minimiert werden sollen, finden in der Planung Berücksichtigung. Eine Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiflächen ist aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur des Ortsteils Wünsdorf einschließlich der Waldsiedlung an dieser Stelle nicht gegeben. Der vorhandene Freiraum zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsgebiet der Waldstadt ist nicht betroffen. Mit der geplanten Entsieglungs- und Aufforstungsmaßnahme am südlichen Rand des nördlichen Siedlungsteils der*

Waldstadt wird ein Beitrag zur Stärkung des Freiraumes geleistet. Sowohl die Siedlungs- als auch die geplante Aufforstungsfläche sind im genehmigten FNP der Stadt Zossen enthalten.

Die Grundsätze nach 4.8 Abs. 5 LEP B-B, dass die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig ist, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist eingehalten. Die Bedingung, dass die Vorhaben außerhalb städtischer Kernbereiche nur dann zulässig sind, wenn sie ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden, wird mit den angepassten Festsetzungen zur Flächenbegrenzung mittels Verhältniszahl und der Sortimentsbeschränkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt.

Der Freiraumerhalt (Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) wird von der Planung nicht berührt, da sich das Plangebiet außerhalb des im LEP B-B dargestellten Freiraumverbundes befindet.

#### Hinweis

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren (siehe <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von der Stellungnahme unberührt.

Die Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.

**Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als zuständige Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 04.05.2018 und vom 11.01.2019 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.**

Auf die o. g. Stellungnahme, die Rechtsgrundlage sowie die Bindungswirkung wird erneut verwiesen.

Der bereits gegebene Hinweis zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird wie folgt aktualisiert:

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

### 3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR als Grundlage für Bewertung seit Juli 2019)

#### **Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 16.07.2020**

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg vom 16.07.2020 folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:*

**Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.**

*Erläuterungen:*

*Planungsziel des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von 2 sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer max. Verkaufsfläche von knapp 3.000 m<sup>2</sup> bzw. nach einem „...vorläufigen Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers...“ 2.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Davon sind 1.800 m<sup>2</sup> für einen Vollversorger, 600 m<sup>2</sup> für einen Laden für Tierbedarf und 250 m<sup>2</sup> für einen weiteren Laden vorgesehenen.*

*Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP vom 11.01.2019 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Das Urteil des OVG Berlin — Brandenburg zur Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 ist rechtswirksam. Eine Bezugnahme auf diesen Regionalplan in der Planbegründung muss daher entfallen.*

*Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:*

- Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot): Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte*
- Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot): Schutz benachbarter Zentren: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.*
- Z 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*
- Z 2.13 Abs. 1 und 2 LEP HR: Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.*
- G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*
- Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.*
- Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete*

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes im OT Wünsdorf und der Nutzungsstruktur im Umfeld (u.a. Einzelhandel) kann der Standort möglicherweise einem faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Dieses ist in der Planbegründung zu belegen. Zentrale Versorgungsbereiche im Mittelzentrum Zossen sind bei der Planung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch ein kommunal beschlossenes Einzelhandelskonzept bzw. begründete konzeptionelle Befassung, z. B. im FNP festzusetzen. Dies gilt insbesondere bei der hier vorgesehenen Agglomeration verschiedener groß- und kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. für Tierbedarf) gemäß Z 2.14 und Z 2.13 Abs. 1 und 2 LEP HR.

Gemäß Grundsatz 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Da Ziel 2.7 LEP HR auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dient (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot), ist im weiteren Verfahren nachvollziehbar (ggf. gutachterlich) darzulegen, dass es durch die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.

**In der Planbegründung müssen die aktuellen landesplanerischen Regelungen aufgegriffen werden. Eine Zielanpassung kann erst nach entsprechenden Darlegungen festgestellt werden.**

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294) Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),-  
Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@ql.berlin-brandenburg.de.

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:  
<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-d1-5.pdf>.

### **Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind auf der Grundlage des LEP HR zu beachten:**

#### **Ziel 5.2 LEP HR:**

#### **Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete**

Die Stadt Zossen hat mit insgesamt 10 Ortsteilen eine sehr heterogene Siedlungsstruktur. Insgesamt sind in Zossen ca. 20.300 Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz und ca. 500 sind mit Nebenwohnsitz gemeldet. Im Ortsteil Wünsdorf zu dem die Gemeindeteile Waldstadt und Neuhof gehören, leben aufgrund der baulichen Entwicklung insbesondere der Konversionsflächen eine große Anzahl der Einwohner.

Das Plangebiet schließt an die vorhandene Siedlung des Ortsteils Wünsdorf an bzw. stellt eine Baulücke bzw. einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar und liegt im Ortszentrum des Ortsteils Wünsdorf.

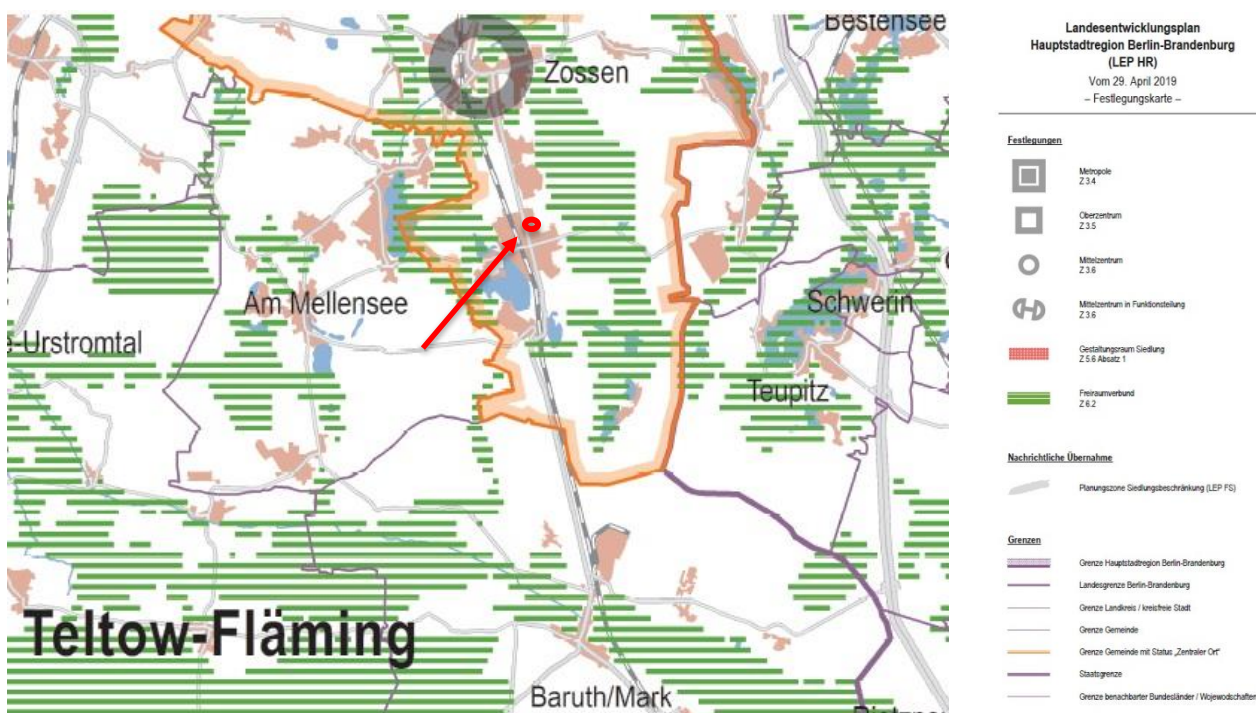


Abb.3: Ausschnitt Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (29.April 2019).

### **Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsgutachten zur Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen und im Ortsteil Wünsdorf**

Um zweifelsfrei die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandorts zu klären, wurde im Auftrag der Stadt Zossen ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen erarbeitet. Das Plangebiet befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Wünsdorf. Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für die städtische Planung beschlossen werden.

In der Verträglichkeitsstudie, dass als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, wird nachgewiesen, dass keine Auswirkungen von dem Einzelhandelsstandort zu erwarten sind, die sich unverhältnismäßig auf benachbarte Zentren in der Stadt Zossen bzw. der nachbargemeinen auswirken und deren Bestand und Entwicklung beeinträchtigen.



Beide Dokumente werden im Planverfahren den zuständigen Behörden und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme vorgelegt.

**Hinsichtlich der von der GL angeführten Ziele bezieht die Stadt Zossen wie folgt Stellung:**

**Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot):**

**Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

Der Ortsteil Wünsdorf ist Teil der Stadt Zossen, die im LEP HR als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum festgesetzt ist.

**Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot):**

**Schutz benachbarter Zentren: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.**

Im Zusammenhang mit Grundsatz G 2.8 - Angemessene Dimensionierung - wurde die Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> und überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt. Damit wurde der Grundsatz entprochen, dass neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot) sollen, berücksichtigt.

**Z 3.6 Abs. 4 LEP HR:**

**In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.**

Am Standort soll vorrangig die Nahversorgung im Ortsteil Wünsdorf qualifiziert und gesichert werden. Derzeit sind im Ortsteil nur Lebensmitteldiscounter vorhanden. Mit einem Vollversorger wird das Angebot in Wohnortnähe deutlich verbessert.

**Z 2.13 Abs.1 und 2 LEP HR:**

**Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.**

Der Standort liegt im Zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Wünsdorf und entspricht damit dem Ziel 2.13 Abs. 1. Abs. 2 des Ziels 2.13 trifft nicht zu.

Entsprechen der Empfehlungen des Gutachters wird die Textfestsetzung 1.1.1 dahingehend geändert, dass das zulässige Randsortiment verringert wird.

**Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.**

Trifft nicht zu, da sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet.

Im LEP HR sind neben beachtungspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.<sup>3</sup>

**G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.**

Mit dem Verträglichkeitsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung gegeben ist. Die Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann und Partner wird im Fazit folgendes ausgeführt:

---

<sup>3</sup> Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

„... Anhaltspunkte für ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets konnten für das Ansiedlungsvorhaben somit nicht ausgemacht werden.

Auch für die Sortimente des Fachmarkts können schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, da in der Innenstadt von Zossen (neben dem Ortsteilzentrum Wünsdorf das einzige Zentrum im Stadtgebiet) kaum Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Die Umsatzrückgänge werden in einem rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich von < 0,1 Mio. € liegen. In der Innenstadt sind überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ansässig, die nicht mit den geplanten Fachmärkten im Wettbewerb stehen.

Der Verbrauchermarkt wird erfahrungsgemäß auf etwa 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Außerdem wird der Markt einen Umsatz erzielen, der im periodischen Bedarf deutlich unter dem 25 %-Schwellenwert der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung liegt, was einer strukturverträglichen Kaufkraftbindung entspricht. Gleiches gilt für die verschiedenen Sortimente der noch nicht feststehenden (*bzw. in Bebauungsplan nicht festgesetzten*) Fachmarktnutzung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zudem überwiegend auf das Stadtgebiet von Zossen. Das Vorhaben wird damit wesentlich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Der Standort liegt im Stadtgebiet von Zossen in einem zentralen Versorgungsbereich und befindet sich durch das angrenzende Wohngebiet im Süden in einer siedlungsstrukturierten Lage. Es entspricht ebenso der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Zossen. Sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden. Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP HR im Einklang. Auch die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen ist gegeben. ...“<sup>4</sup>

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan bisher als bezeichneten Fachmarkt soll in diesem Entwurf bzw. im Durchführungsvertrag als Multisortimente-Markt (z. B. TEDI) realisiert werden.

### **Stellungnahmen der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg vom 16.12.2020**

#### Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

#### Erläuterungen:

*Die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung (zwei Betriebe mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> und ca. 640-750 m<sup>2</sup> Vkf) liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Wünsdorf“ gemäß vorliegendem Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Zossen vom 08.09.2020 und entspricht damit Z 2, 13 Abs. 1 LEP HR.*

*Mit dem Verträglichkeitsgutachten „Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort“ wird belegt, dass nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden und die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden führt. Damit steht die Planung im Einklang mit G 2.11 LEP HR und in Übereinstimmung mit Ziel 2.7 LEP HR.*

**Die in unserer letzten Stellungnahme von 16.07.2020 dargelegten Bedenken sind damit ausgeräumt.**

---

<sup>4</sup> Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Endbericht 08.09.2020, Dr. Lademann & Partner

### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)

Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 2. April 2020 (ABl. Nr. 28, S. 629)

### Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. (Wurde bereits in der Begründung dargestellt – siehe oben)

### Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),

- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;
- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de, Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl1.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-ql-5.pdf>.

## **3.3 Ziele der Regionalplanung**

Da das Urteil des OVG Berlin —Brandenburg zur Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 rechtswirksam ist, muss eine Bezugnahme auf diesen Regionalplan entfallen.

### **3.3.1 Regionalplan 2020 nicht mehr anzuwenden**

Die nachfolgenden Ausführungen zum Regionalplan 2020, die bisher Grundlage für die Planung waren, sind nicht mehr heranzuziehen:

*Im Regionalplan liegt der Geltungsbereich im Vorzugsraum Siedlung. Die Festlegungen der Vorzugsräume Siedlung und der Funktionsschwerpunkte der Daseinsvorsorge wirken auf die vorrangige Nutzung des gut erschlossenen Siedlungsbestandes zu Wohn- und Siedlungszwecken hin und zielen auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Sie sind damit geeignet, die Inanspruchnahme von Boden durch Neuversiegelung zu verringern, das Siedlungsprinzip der „kurzen Wege“ zu unterstützen sowie die Auslastung und Sicherung der bestehenden Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur zu stärken. Diese Festlegungen können daher zur Ressourcenschonung, Verkehrsvermeidung und Luftreinhaltung beitragen.*

Mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen.<sup>5</sup>

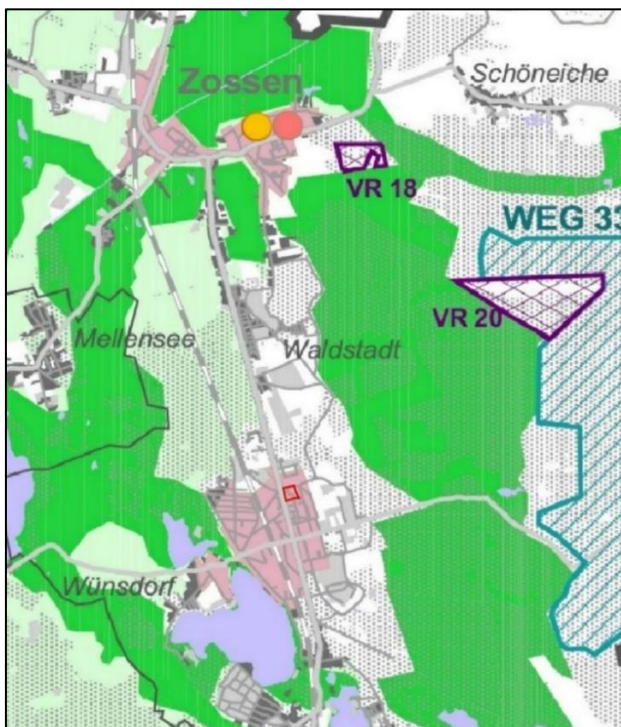


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2020 – nunmehr ungültig

(rote Umgrenzung: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berliner Allee / Gutstedtstraße“)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, die nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming ist, obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

In der Stellungnahme vom 14.07.2017 werden die regionalplanerischen Belange wie folgt formuliert:

Die Ortslage Wünsdorf ist gemäß Grundsatz 2.2.2 als ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung festgelegt. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Mit dieser Festlegung soll der Hauptort einer Gemeinde als Standort der Grundversorgung gestärkt und u. a. eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit Einzelhandelsangeboten für Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet werden.

Das Vorhaben stimmt mit regionalplanerischen Entwicklungsabsichten überein.

<sup>5</sup> Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 20. Juli 2015

### 3.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

In ihrer Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wie folgt beschlossen:

„Beschluss über die Aufstellung des Regionalplans Havelland Fläming 3.0 auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 RegBkPIG Beschlussantrag:

„Die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschließt die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 beinhaltet insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.“

Nachdem Aufstellungsbeschluss wurden im Dezember 2019 insgesamt 326 öffentliche Stellen aufgefordert, über Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können.

Dieser seit dem Jahr 2017 im § 9 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes vorgeschriebene Verfahrensschritt geht dem bekannten Beteiligungsverfahren zum Planentwurf voraus und dient dem Zweck, frühzeitig mögliche Planungskonflikte zu erkennen, Abstimmungsbedarf sichtbar zu machen und die Planungen anderer öffentlicher Stellen in den Erarbeitungsprozess einfließen zu lassen.

In der Zeit vom 19.12.2019 bis 08.04.2020 gingen von 109 der aufgeforderten Stellen Mitteilungen bei der Regionalen Planungsstelle ein.<sup>6</sup>

Die Stadt Zossen hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 17.06.2020 um Stellungnahme gebeten. Da keine Stellungnahme abgegeben wurde, geht die Stadt Zossen davon aus, dass keine Belange der Regionalplanung berührt werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

### 3.4 Einzelhandels- Und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen

Die Stadt Zossen hat zur Steuerung der verträglichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen das Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept“ durch das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner erstellen lassen, das gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens als sonstiges Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung als eine Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen wurde.

Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung und Bewertung/Analyse der vorhandenen Situation wurden Schwächen und Potentiale für die Handelsentwicklung herausgearbeitet sowie Zentrale Versorgungsbereiche und Handlungsempfehlungen vorgeschlagen. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und fassen die wesentlichen Ergebnisse auch in Bezug auf das

---

<sup>6</sup> Quelle: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan-3-0.html>

geplante Vorhaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ortsteilzentrum Wünsdorf zusammen:

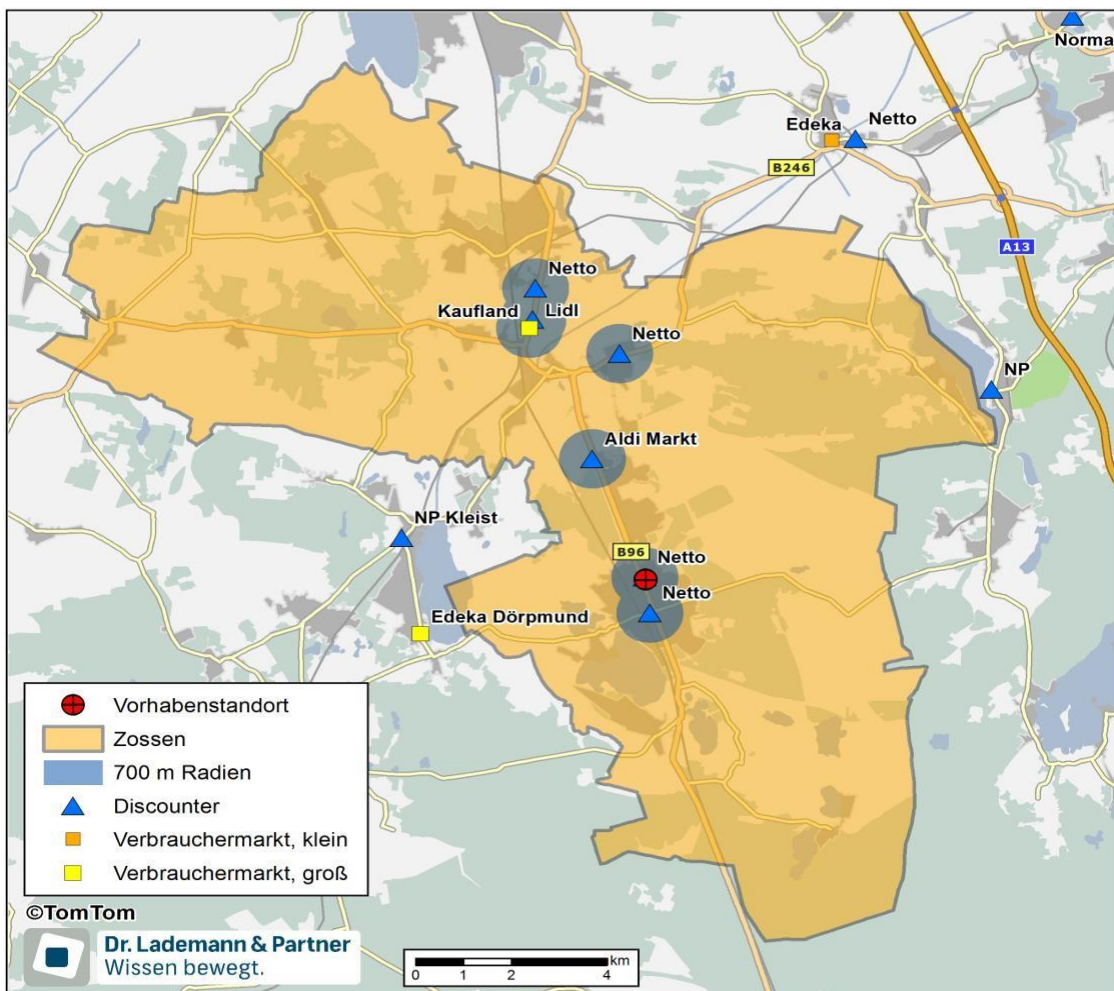
„Die Verkaufsflächendichte in der Stadt Zossen weist mit einem Wert von etwa 960 qm je 1.000 Einwohner einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Rein quantitativ ist für ein Mittelzentrum demnach ein geringes Angebot vorhanden. Verschärft wird dieses Defizit noch durch die perspektivisch wachsende Einwohnerzahl. ...

Die Innenstadt von Zossen verfügt mit rd. 2.400 qm Verkaufsfläche über lediglich rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Diese entfällt (funktionsgerecht) überwiegend auf mittelfristige Sortimente. Insgesamt ist die City-Dichte auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau.

Die Zossener Innenstadt wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der Multifunktionalität zu einer Frequentierung und Belebung der Innenstadt führen. In der Zossener Innenstadt wurden im Kern 44 Betriebe erfasst.

Dabei sind es vor allem gesundheitliche Einrichtungen, gastronomische Einrichtungen und Kreditinstitute, die das breit aufgestellte Angebot prägen. Die Multifunktionalität des Standortbereichs ist wichtig und bringt zusätzliche Frequenzen für die Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt.

Rein quantitativ betrachtet, verfügt die Stadt Zossen über eine gut ausgebaute nahversorgungsrelevante Ausstattung. Die räumliche Abdeckung des Stadtgebiets mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist allerdings als nicht gut zu bewerten. Ein gewisses Defizit lässt sich zudem hinsichtlich eines modernen und attraktiven Vollsortimenters mit hoher Service- und Frischekompetenz erkennen.



Per Saldo fließen derzeit rd. 40 % der lokalen Nachfrage an Einkaufsstandorte außerhalb des Zossener Stadtgebiets ab. Zwischen den einzelnen Sortimenten sind jedoch deutliche Zentralitätsunterschiede zu konstatieren. Während die (saldierte) Nachfrageabflüsse im kurzfristigen Bedarf mit rd. 11 % tendenziell geringer ausfallen, fließt in Teilsegmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs die Kaufkraft aus Zossen in einem erheblichen Umfang ab. Insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen ergeben sich in allen Branchen noch Entwicklungsspielräume.

Der lokale Einzelhandel kann rd. 53 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 9,0 Mio. € von außen zu (Umland sowie Streuumsätze/Potenzialreserven). Eine Sicherung und ein behutsamer Ausbau der Nachfragebindung vor Ort in der Stadt Zossen sollte daher vorrangiges Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

Für die weitere Entwicklung der Stadt Zossen als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Zossen insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Wachstumskräfte (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- Defizitfaktoren (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken). Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Zossen heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:
  - Die Einwohnerzahlen werden, der Prognose von MB-Research folgend, perspektivisch weiter steigend sein. Hieraus können Impulse für die Einzelhandelsentwicklung erwartet werden. Die demografische Entwicklung bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung. Hier gilt es geeignete Standorte in den Fokus zu nehmen.
  - Von der Kaufkraftentwicklung werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Es ist kein signifikanter Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus zu erwarten. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
  - Die Betriebstypendynamik ist auch für Zossen zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
  - Die Einzelhandelszentralität bewegt sich insgesamt mit rd. 60 % auf einem niedrigen Niveau. In allen Sortimentsbereichen gibt es Nachfrageabflüsse/Zentralitätsdefizite, die entsprechend des mittelzentralen Versorgungsauftrags, jedoch unter zeitgleicher Würdigung der ggf. nicht „rückholbaren“ Abflüsse in den Online-Handel abgebaut werden sollten.
  - Die Flächenausstattung liegt branchenübergreifend unterhalb der Spannweite von Mittelzentren.
  - Darüber hinaus sind strukturelle Defizite in Zossen feststellbar: v.a. der zu geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (aufgrund einer kleinteiligen Ladenstruktur) sowie die Discountlastigkeit in der Nahversorgung.
  - Zum Teil sind räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Zossen ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030 von insgesamt rd. 9.500 bis 10.100 qm Verkaufsfläche.

#### Kurzfristiger Bedarf: 2.500 qm bis 2.700 qm Verkaufsfläche

Dieser Entwicklungsrahmen sollte schwerpunktmäßig zur Ansiedlung eines attraktiven und leistungsfähigen Vollsortimenters genutzt werden, um dem erheblichen Überhang an discountorientierten Angeboten im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Räumlich sollte sich eine solche Ansiedlung auf den südlichen Ortsteil Wünsdorf fokussieren, da in der Kernstadt von Zossen bereits ein (discountorientierter) Vollsortimenter vorhanden ist. Darüber hinaus bestehen v. a. Spielräume für Erweiterungen von Bestandsbetrieben. Diese sollten aber aus Tragfähigkeitsaspekten auf bereits bestehende Nahversorgungsbetriebe beschränkt bleiben, die für die wohnortnahe Grundversorgung eine maßgebliche Rolle spielen.

#### Mittelfristiger Bedarf: 3.100 qm bis 3.300 qm Verkaufsfläche

Das bestehende Angebot sollte durch Erweiterungen und gezielte Neuansiedlungen qualifiziert werden. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte vor allem im Sortiment Bekleidung gelegt werden. Die räumliche Bündelung von Angeboten kann zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Zossen beitragen. Dabei kommen bereits bestehende oder absehbare Leerstände als Potenzialflächen in Frage.

Der mittelfristige Bedarf sollte vorrangig in der Innenstadt angesiedelt werden. Ausnahmsweise können auch der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße und das Ortsteilzentrum Wünsdorf für Vorhaben des mittelfristigen Bedarfs dienen, die sonst aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht in die Innenstadt integriert werden können (sofern verträglich).

#### Langfristiger Bedarf: 3.900 qm bis 4.100 qm Verkaufsfläche

Diese sind aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an bestehenden Agglomerationen und an (einzelhandelsseitig vorgeprägten) Verkehrsachsen anzusiedeln. Entwicklungsspielräume ergeben sich dabei u. a. bei Möbel und Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Sofern durch ein Vorhaben der verdrängungsneutrale Flächenrahmen überschritten wird, ist in jedem Falle eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

#### Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.





**Abbildung 29: Strategische Orientierungsprinzipien**

Das Prinzip der dezentralen Konzentration lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die zentralörtliche Position der Stadt Zossen sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für das Umland gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Die Bemühungen zielen dabei insbesondere darauf ab, die Innenstadt sowie das Ortsteilzentrum zu stärken und Erosionstendenzen zu stoppen bzw. umzukehren.

Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche des Einzelhandels anzusteuern:

**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Zossen

**Strategieempfehlung: „Stärken stärken“ –  
Strategie der räumlich funktionalen Arbeitsteilung:**  
Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

<p><b>Innenstadt Zossen</b></p> <p>als multifunktionaler Einzelhandelsstandort:</p> <p>Konzentration der beratungsintensiven, zentrenrelevanten Angebote mit Fachgeschäftscharakter</p>	+	<p><b>Ortsteilzentrum Wünsdorf</b></p> <p>als ergänzende Wohngebietsversorgung (v.a. Nahversorgung)</p>	+	<p><b>Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße</b></p> <p>als fachmarktorientierte Standortlage (großflächiger* Angebote)</p> <p>*sofern verträglich</p>
---	---	---	---	--

**Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen (Ausnahmen: städtebaulich integrierte Lagen mit Vorhaben, die die Nahversorgung stärken bzw. sichern und nicht-zentrenrelevante Sortimente)**

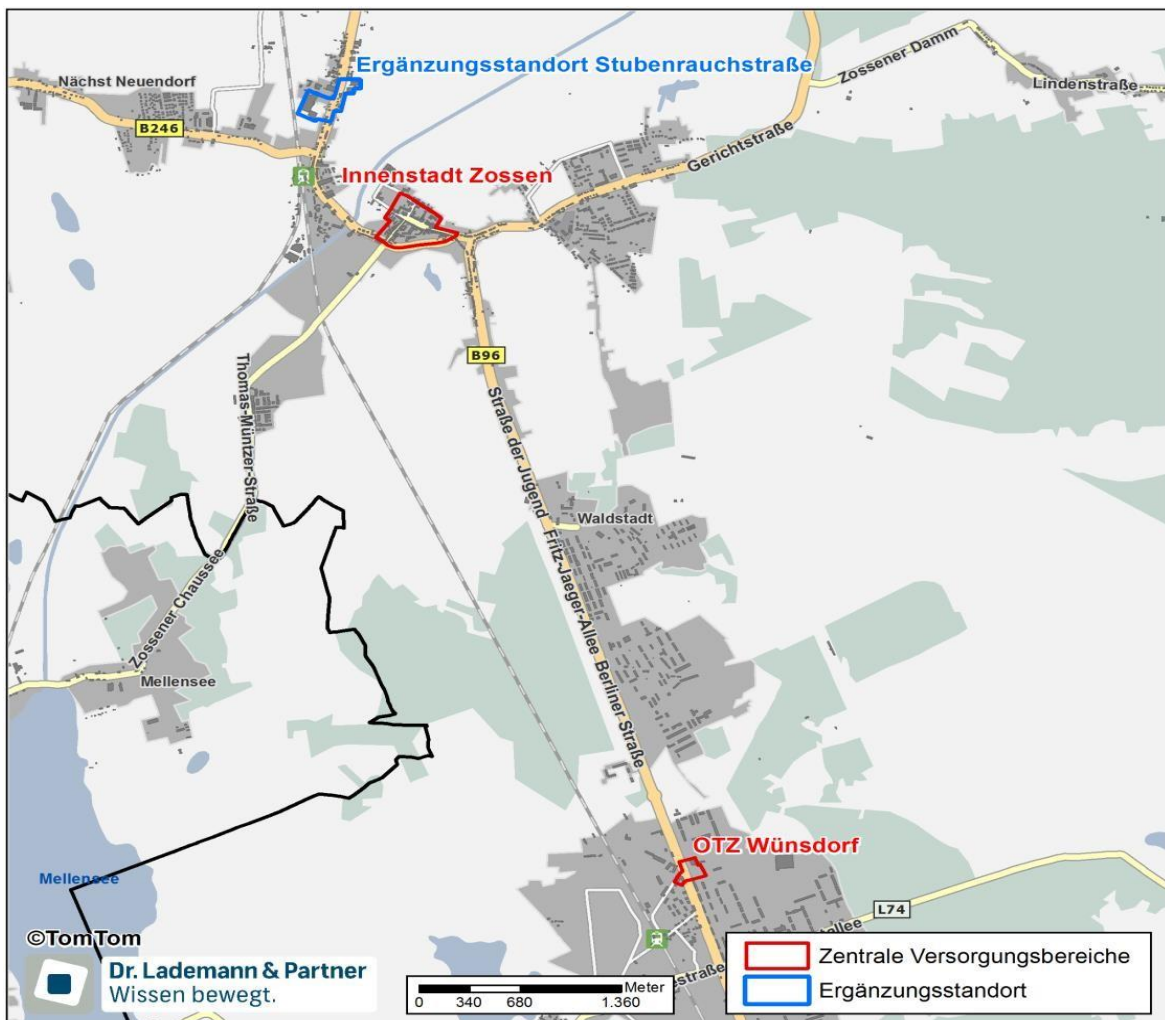
Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH      www.dr-lademann-partner.de

### Grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Stärken stärken“

Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (überwiegend mittelfristiger Bedarf) und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen etc.) sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden.

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Ortsteilversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur nachgeordnet durch zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielt der Standort eine wichtige Rolle und sollte daher auch als solcher gesichert und gestärkt werden. Dies gilt auch für die solitär gelegenen Nahversorgungsstandorte mit eindeutigem Wohnbezug und signifikantem fußläufigen Einzugsbereich, die in ihrer Versorgungsfunktion ebenfalls gesichert werden sollten.

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße ist als fachmarktorientierter Standort zu behandeln. Da dem Sonderstandort eine erhebliche zentralitätsbildende Funktion innerhalb des Einzelhandelsgefüges zukommt, sollte dieser trotz seiner Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt langfristig gesichert werden. Insbesondere Groß- und Mittelflächen, die räumlich nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können, tragen zur Funktionsergänzung dieser Lage bei.



Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen oder aber aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den o. g. Standortlagen nicht integrierbar sind.

Bezogen auf das Ortsteilzentrum Wündorf führt das Gutachten u. a. folgendes aus:

Die Abgrenzung des Ortsteilzentrums umfasst den Bereich um die Kreuzung der Berliner Allee mit der Bahnhofstraße und Gutstedtstraße. Hier befinden sich ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter inklusive Fleischerei und Bäckerei sowie mehrere Dienstleister. Nach derzeitigen Planungen ist innerhalb des Zentrums die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts sowie eines Fachmarkts oder ggf. mehrere Fachmärkte geplant. Insgesamt verfügt das Ortsteilzentrum Wündorf über eine Verkaufsfläche von rd. 700 qm, die nahezu vollständig auf den kurzfristigen Bedarf entfällt.

### Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Stadt Zossen ist liegt ein einzelhandelsrelevantes Planvorhaben vor, welches im Folgenden **kurz skizziert** wird:



An der Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße im Ortsteil Wündorf ist die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts und weiterer Fachmärkte geplant. Nach den vorliegenden Unterlagen mit Stand Juli 2020 wird das Vorhabenkonzept aufgeteilt auf zwei Komponenten max. 2.240 qm VKF umfassen (aktuelle Flächenberechnung: Verbrauchermarkt 1.600 qm und Fachmarkt 640 qm). Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Das Vorhaben ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts vollständig in Einklang zu bringen. Bei dem Vorhaben handelt es sich mit dem Edeka-Markt um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb, welcher durch einen (kleinflächigen) Fachmarkt ergänzt wird. Beide Betriebe sind im Ortsteilzentrum Wündorf räumlich und funktional richtig verortet. Zudem ordnen sie sich mit ihren Verkaufsflächen in den bestehenden Entwicklungsrahmen der Stadt ein.

Das Vorhaben trägt dazu bei, die Versorgungslücke bezüglich Vollsortimenter in der Stadt Zossen zu schließen sowie Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen und das Ortsteilzentrum zu stärken. Mit der Realisierung des EDEKA-Verbrauchermarkts soll ein in dieser Form im Ortsteil Wündorf noch nicht vorhandenes hochwertiges Frischeangebot etabliert werden. Der Markt setzt sich somit von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern im Ortsteil Wündorf ab. Im Verbund mit dem bereits bestehenden Netto Stavenha-

gen-Discounter und dem geplanten Fachmarkt würde hier ein attraktiver und anziehungsstarker Standort entstehen. Verbundstandorte aus Vollversorger und Discounter erfreuen sich bei den Konsumenten aktuell einer hohen Beliebtheit. Einen solchen Verbundstandort gibt es in Zossen bislang nicht. Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich. Eine geeignete Standortalternative konnte in der Innenstadt nicht identifiziert werden. Ob das Vorhabenkonzept des Vorhabenträgers auch städtebaulich und raumordnerisch als verträglich zu bezeichnen ist, ist über einen gesonderten Nachweis (= Verträglichkeitsanalyse) zu führen.

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen Folgendes festhalten:

Die Stadt Zossen ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Zossen induzieren aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses und der steigenden Touristenzahlen zusätzliche Potenziale für die Einzelhandelsentwicklung. Die niedrige Kaufkraftkennziffer sowie die hohe Auspendlerquote der Stadt senken die Potenziale der Entwicklungsmöglichkeiten hingegen wiederum. Die Stadt steht überdies im Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren Ludwigsfelde Blankenfelde-Mahlow sowie der Metropole Berlin, den Grundzentren und dem Online-Handel.

Im Marktgebiet der Stadt Zossen lebten Anfang 2020 rd. 42.300 Personen. Perspektivisch ist für das Marktgebiet mit einem Wachstum der Bevölkerungsplattform und einem damit verbundenen steigenden einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial zu rechnen.

Aktuell beträgt die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Zossen rd. 19.200 qm. Die Branchenstruktur weist qualitative und quantitative Angebotsschwächen in nahezu allen Sortimentsbereichen auf. Umsatzseitig wird der Einzelhandel durch den kurzfristigen Bedarf dominiert, auf den gut 70 % des Umsatzes entfallen. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität weisen in Zossen gegenüber vergleichbaren Mittelzentren unterdurchschnittliche Werte auf. Nachfrageabflüsse in allen Bedarfsbereichen sind die Folge.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:

Für die Stadt Zossen errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsrahmen von rd. 9.500 bis rd. 10.100 qm VKF. Dieses Potenzial sollte zur konsequenten Schärfung des komplementären Profils (Strategie „Stärken stärken“) genutzt werden.

Es gilt die Angebote auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Zossen und Ortsteilzentrum Wünsdorf sowie den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße zu konzentrieren, um eine Zersplitterung der Angebote zu vermeiden. Die Sortimentsliste für die Stadt Zossen dient dabei i. V. mit Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.

Neben einer quantitativen Stärkung der Innenstadt durch gezielte Angebotsarrondierungen und dem Ersatz mindergenutzter Flächen/ Betriebe, sollten die Gewerbetreibenden in Zossen für die Zukunft „fit gemacht werden“, um für die Einwohner im

Marktgebiet auch langfristig attraktiv zu bleiben. Die Innenstadt sollte im Kern zugleich durch einen breiten Mix an ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in der Multifunktionalität gesichert und gestärkt werden.

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf als moderner Standort für die qualifizierte Nahversorgung sollte zur Absicherung der wohnortnahen Nahversorgung für die Einwohner im Ortsteil Wünsdorf weiterentwickelt und gestärkt werden. Die ermittelten Entwicklungspotenziale im nahversorgungsrelevanten Bereich können dazu genutzt werden.

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße sollte in seinem zum Kernbereich der Innenstadt arbeitsteiligen Profil stabilisiert werden. Sofern keine nachteiligen Wirkungen auf den Innenstadt-Kernbereich induziert werden, sind weitere Fachmarktnutzungen kompatibel.

Das Profil der Standortlagen muss sich allerdings noch mehr vom Profil der Innenstadt absetzen, um Überschneidungen weitgehend zu vermeiden.

Einzelhandel in Streu- und Gemengelagen ist möglichst restriktiv zu behandeln. Hierfür dienen die Steuerungsregeln nach Zentrenrelevanz der Sortimente in Verbindung mit der Sortimentsliste der Stadt Zossen.

#### Zentrenrelevanz von Sortimenten - „Zossener Liste“

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Bücher, Papier, Schreibwaren	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten/Kunst
Drogerie-, Kosmetikartikel	Dekoartikel, Wohnaccessoires	Bau- und Heimwerkerbedarf
Getränke	Fahrräder und Zubehör	Bettwaren, Matratzen
Nahrungs- und Genussmittel	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
pharmazeutischer Bedarf (Apotheke)	Glas, Porzellan, Keramik	Campingartikel und -möbel
Sanitätswaren und orthopädischer Bedarf	Hausrat/Haushaltswaren	Gartenbedarf, Pflanzen
Schnittblumen	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	Kfz-Zubehör
Zeitungen, Zeitschriften	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Kinderwagen
	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel	Möbel, Küchen
Lederwaren, Schuhe	Tierbedarf	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger nik	Weißer Ware/Haushaltselektro- nik
	Parfümeriewaren	
	Spielwaren	
	Sportartikel und -bekleidung	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	
	Waffen und Jagdbedarf	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \* zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

## **4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Vorhabenbeschreibung**

### **4.1 Ziele und Zwecke**

Innerhalb des Plangebietes soll Baurecht für großflächigen und sonstigen Einzelhandel bzw. sonstigen Einzelhandel geschaffen werden. Die Lage des Plangebiets im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf trägt zur Stärkung des Ortszentrums und der Einzelhandelsstruktur bei. Ergänzende Nutzungen und erforderliche Nebenanlagen sollen ermöglicht werden.

Insbesondere soll die Sortimentsstruktur erweitert und qualitativ erhöht werden. Die Ansiedlung eines Vollversorgers ergänzt das Angebot der Nahversorgung, das im Ortsteil Wünsdorf im Wesentlichen durch Discounter und kleine Läden bestimmt wird.

Mit der Ansiedlung eines sonstigen Einzelhandelsbetriebs soll eine Lücke im Sortiment der Stadt Zossen geschlossen werden.

Aufgrund der direkten Lage an der viel befahrenen Kreuzung Berliner Allee/ Gutstedtstraße/ Straße „Am Bahnhof“ soll eine Teilfläche im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden, die ggf. für einen zukünftigen Kreisverkehrsplatz erforderlich sein könnten. Eine konkrete Planungsabsicht des Landesbetriebs Straßenwesen als Baulastträger besteht nicht. Es handelt sich somit um eine reine Flächenvorsorgemaßnahme.

Die vorhandene Anliegerstraße, die das Plangebiet teilt, soll verschoben werden, so dass die Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollversorger erfüllt werden können. Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets soll weiterhin gesichert werden. Die Verlegung der Anliegerstraße wird im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

### **4.2 Vorhabenbeschreibung und geplante Erschließung**

Entsprechend der vorgefundenen Grundstücksstruktur, die den Vorhabenstandort aufgrund der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Anliegerstraße) in zwei Baugebiete teilt, wurden zwei Baukörper im südlichen Bereich angeordnet. Westlich wurde der Verbrauchermarkt und östlich eine weitere sonstige Einzelhandelseinrichtung platziert. Die Überbaubarkeit des westlichen Baugrundstücks (SO 1) wird durch eine vorhandene Wasserleitung (Hauptleitung DN 300 parallel zur Bundesstraße Berliner Allee) eingeschränkt, die auf dem Baugrundstück in ca. 4,8 m Entfernung von der westlichen Grundstücksgrenze bzw. der Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt.

Damit der geplante Verbrauchermarkt als Vollversorger einerseits wirtschaftlich tragfähig ist und andererseits auch eine Attraktivität gegenüber den in Zossen vorhandenen Discountern und den großen Einkaufszentren in Richtung Autobahn entwickeln kann, ist eine bestimmte Größe erforderlich. Auch muss der Baukörper bestimmte Maße in Länge und Breite erfüllen, um dem von den Betreibern geforderten Raumkonzept zu entsprechen. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan konzipierte Markt hat eine Größe von 2.540 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Gebäudemaß von ca. 77,7 x 36,6 m.

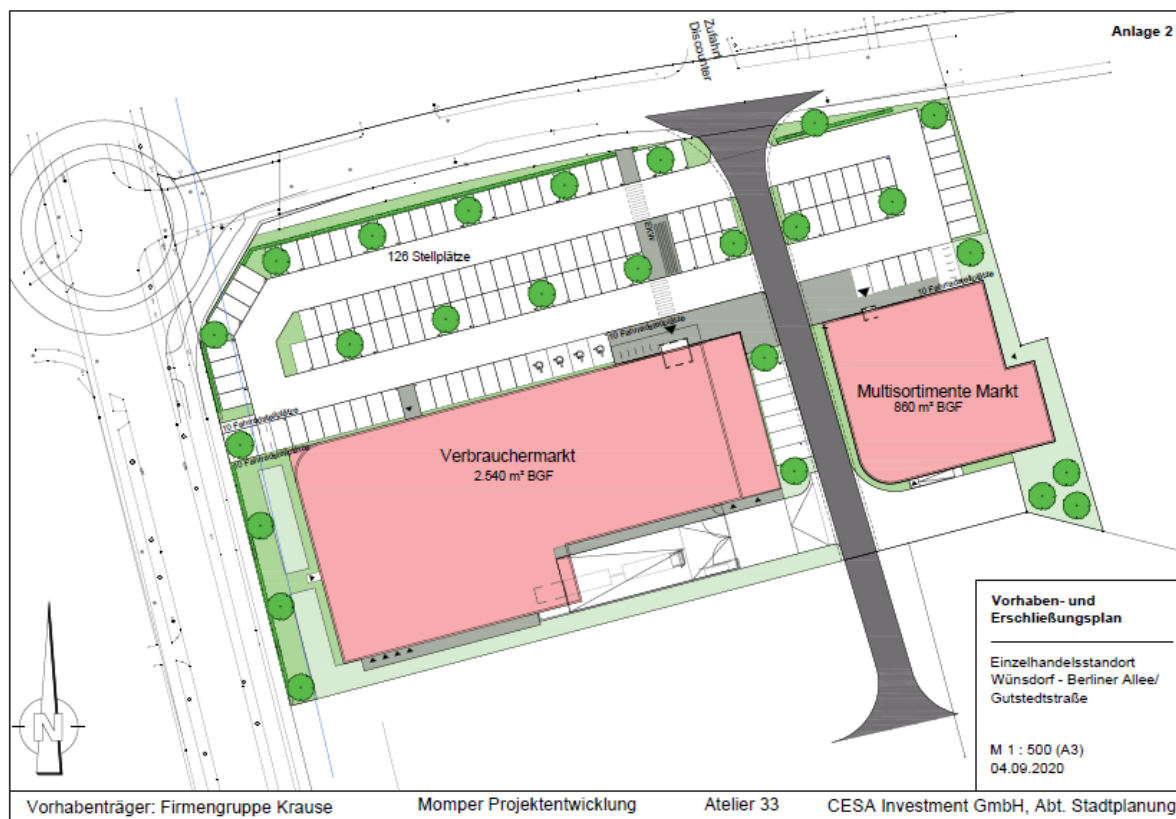


Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Vorhabenträger) Stand: August 2020 2019

Um diesen Baukörper im SO 1 unterbringen zu können, muss das Baugebiet SO 1 angepasst werden. Die vorhandene von Nord nach Süd zwischen der Gutstedtstraße und dem südlichen Wohngebiet verlaufende Anliegerstraße muss nach Osten verschoben werden.

Das SO 2 - Gebiet wird entsprechend kleiner, ist aber noch ausreichend groß (ca. 860 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und ca. 640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), um zum Beispiel eine andere nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtung unterzubringen. So ist ein Multisortimente-Markt vorstellbar.

Die überwiegende Zahl der Kundenstellplätze wurde in Richtung Gutstedtstraße ausgerichtet, so dass diese durch die Baukörper gegenüber der Wohnnutzung abgeschirmt werden. Da im Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan, die Lage der Stellplätze auf der zum Wohnen abgewandten Seite zugrunde gelegt wurde, wurden die Stellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret ausgewiesen und zusätzlich im Durchführungsvertrag gesichert.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Parkplatzes zu gewährleisten und um damit das Mikroklima zu verbessern und die Gestaltungsqualität des Parkplatzes zu erhöhen, wird der Parkplatz durch Bäume gegliedert. Diese Baumpflanzungen sollen auch der anteiligen Kompensation des Eingriffs dienen. Da die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind, ist somit nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet möglich. Von den nach Stellplatzverordnung der Stadt Zossen rechnerisch notwendigen 160 Stellplätzen können etwa maximal 126 Stellplätze realisiert werden.

Diese Anzahl wird auch als ausreichend erachtet, da davon ausgegangen werden kann, dass ein großer Teil der Bewohner der benachbarten Wohngebiete zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad den Verbrauchermarkt und den Tierbedarfsladen aufsuchen werden. Im Eingangsbereich der Handelseinrichtungen wird es ausreichend Fahrradabstellplätze geben.



Da die Festsetzung bzw. Begrenzung von Pkw- und Fahrradstellplätzen im B-Plan für nicht rechtskonform gehalten wird, wird die genaue Zahl der zu errichtenden Pkw- und Fahrradstellplätze im Durchführungsvertrag (DV) geregelt. Auch wird geprüft, in welchem Bereich die Stellplätze in den Abendstunden und am Wochenende (außerhalb der Ladenöffnungszeiten) durch die Anwohner des angrenzenden Wohngebiets genutzt werden können.

Die Anlieferung für beide Verkaufseinrichtungen liegt auf der Südseite des Plangebiets. Es wird davon ausgegangen, dass der Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes baulich so zu gestalten ist, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung ergeben. Entsprechend der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens ist für die Anlieferung im SO 1 eine Lärmschutzwand zu errichten. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan, werden die genaue Größe und Länge sowie die Ausführungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Auch die weiteren Empfehlungen zur Anordnung von technischen Anlagen und Lüftern werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Unabhängig davon, ist der Lärmschutznachweis nach TA Lärm im Rahmen der Genehmigungsplanung des konkreten Vorhabens abschließend zu führen.

## **Geplante stadttechnische Erschließung**

### Energieversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den örtlichen Gasversorger die EWE Netz GmbH. Versorgungsleitungen in ausreichender Dimension liegen bereits in der Berliner Allee und der Gutstedtstraße.

Die Stromversorgung erfolgt je nach Anforderung des Marktbetreibers entweder aus dem Niederspannungsnetz (400 V) oder über einen Kundentrafo aus dem Mittelspannungsnetz. Beide Versorgungsebenen sind vorhanden.

### Löschwasserbereitstellung

Da die allgemeine Löschwasserversorgung durch den öffentlichen Versorger nur für die Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, sind bei einem erhöhten Bedarf an Löschwassermenge (ggf. Forderung des Brandschutzgutachters), Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. So wäre z. B. die Errichtung eines Löschwasserbrunnens oder eines unterirdischen Löschwasserbehälters auf dem Grundstück möglich. Der Nachweis, wie die Löschwasserbereitstellung erfolgen soll, erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

### Trink- und Abwasser

Trink- und Schmutzwasserhausanschlüsse müssen neu hergestellt werden. Die Anbindungen an die vorhandenen Leitungen sind unproblematisch herstellbar. Die Anschlüsse befinden sich in der Gutstedtstraße.

Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers wird entsprechend der Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes und den Regeln der Technik auf dem Grundstück versickert.

Ein Ver- und Entsorgungskonzept (Erschließungsvorplanung) wurde erstellt.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der Nutzung**

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine gewerbliche und eine Wohnnutzung, also gemischte Nutzung geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen gemischte Bauflächen dar.

Als Art der Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO die geplanten Baugebiete als Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bzw. Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Das Plangebiet zeigt sich aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der Berliner Allee (B96) und der Gutstedtstraße als geeignet für eine Handelsnutzung. Es liegt somit auch im Ortszentrum des Ortsteils Wünsdorf. Die Erschließung erfolgt über die Gutstedtstraße.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Für die Sondergebiete wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplante Bebauung von zwei Hauptgebäuden sowie ausreichende Stellplätze und deren Zufahrten. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Damit sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügt, wird die Höhe des geplanten Gebäudes durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK) von 61,0 m über NHN begrenzt. Die Festsetzung der OK wird auf die Höhe über NHN bezogen. Da das anstehende Gelände bei ca. 50 m über NHN liegt, erlaubt die Festsetzung eine Gebäudehöhe von maximal ca. 11 m. Diese Höhe gilt für alle Bauteile (z. B. Attika, Oberlichter), untergeordnete Aufbauten und technischen Anlagen (z. B. Lüfter, Rückkühler, Schächte, Leitungen etc.). Eine Überschreitung der festgesetzten OK ist nicht zulässig.

### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Überbaubarkeit des Sondergebiets SO 1 wird im Westen aufgrund der Lage der Trinkwasserleitung DN 300 eingeschränkt. Die Baugrenze verläuft hier in einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze. Ansonsten verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 3 m entlang der Baugebietsgrenze zur Gutstedtstraße und zur südlichen Baugebietsgrenze und entsprechen dem Mindestabstand nach Bauordnung.

Entlang der neuen Anliegerstraße wurde gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO der Abstand zur Baugrenze auf 0,75 m reduziert, um die geplanten Baukörper zu sichern. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächen der geplanten Gebäude sich nicht überschneiden und maximal bis zur Mitte der neuen Anliegerstraße (Planstraße) reichen.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführungsvertrag die Lage der Baukörper festlegt, wird eine zusätzliche Eingrenzung der überbaubaren Fläche in den Sondergebieten nicht für erforderlich erachtet. Zur Sicherung des Lärmschutzes der südlich angrenzenden Wohnbebauung, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Neben der Errichtung einer Einhausung der Laderampe und Errichtung einer Lärmschutzwand der Lieferzone des Verbrauchermarktes wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Stellplätze zur abgewandten Seite angeordnet werden müssen, um die abschirmende Wirkung der Baukörper zu nutzen (siehe auch Abschnitt 5.5 und 5.6).

### **5.3 Straßenverkehrsflächen**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird die angrenzende Fläche der Gutstedtstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie wird im Bestand nicht verändert, so dass keine wesentlich zusätzliche Versiegelung stattfinden wird. Es wird somit

kein wesentlich zusätzlicher Eingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet, der auszugleichen wäre.

#### Flächenvorsorge im Bereich der Bundesstraße

Im Eckbereich zur Berliner Allee wird vorsorglich die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, die im Falle der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes erforderlich wäre. Als Grundlage für die Abmessung dieser Verkehrsfläche wurde der ehemals geplante Kreisverkehrsplatz aus den neunziger Jahren herangezogen. Auch wenn derzeit keine konkreten Planungen durch den Straßenbaulastträger verfolgt werden, erachtet die Stadt Zossen, im Sinne einer vorsorgenden Planung die Sicherung der Fläche als sinnvoll. Bereits aktuell gibt es eine hohe Verkehrsbelastung auf der Berliner Allee. Mit einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße muss zukünftig gerechnet werden. Da die derzeit leicht versetzte Straßenkreuzung unübersichtlich ist, sollte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aus Sicht der Stadt Zossen im Bedarfsfall dem Bau eines Kreisverkehrsplatzes der Vorzug vor einem Kreuzungsausbaue mit Abbiegespuren und Lichtsignalanlage gegeben werden. Die vorhandenen Kreisverkehre stellen eine leistungsfähige sichere Lösung dar und haben sich bewährt. Die Kosten für die Unterhaltung der Lichtsignalanlage können eingespart werden.

Hinsichtlich der Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes wird davon ausgegangen, dass der damalige und für die Flächenabgrenzung zugrunde gelegte Kreisverkehr, auf der Grundlage einer Verkehrsprognose dimensioniert wurde und damit den Anstieg des Verkehrsaufkommens berücksichtigt hat. Gemäß der Statistik der Bundesanstalt für Straßenwesen wird das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag (DTV) an einer Messstelle nördlich vom Plangebiet mit 8.500 Kfz/Tag (DTV 8.409 Kfz/Wt mit SV-Anteil von 625 Kfz/Wt) im Jahr 2015 bzw. ca. 8.300 Kfz/Tag im Jahr 2016 angegeben. Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden wird mit ca. 1.000 Kfz/h für das Jahr 2015 angegeben. Die Größe des zugrunde gelegten Kreisverkehrsplatzes entspricht dem des nördlich realisierten Kreisverkehrs an der B 96 / Str. Waldesruh und hat bei ca. 36 m Außendurchmesser eine Kapazität nach RASSt von 1.500 Kfz je Stunde. Damit sollte der Kreisverkehrsplatz mit einer Fahrbahnbreite von 5 m sowie ausreichend breiten Grünstreifen und Geh- und Radwegen die Leistungsfähigkeit auch in den Spitzenstunden und unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs auch zukünftig ausreichend sein, zumal sich das Verkehrsaufkommen über die letzten 10 Jahre nur um insgesamt 300 Kfz/Tag erhöht hat.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund der konkreten Standortverhältnisse – Begrenzung der Bundesstraße durch geschützte Alleebäume und der vorhandenen Grundstücksverhältnisse - die Größe des Kreisverkehrsplatzes nicht beliebig groß, sondern nur begrenzt möglich sein wird. Die planungsrechtliche Sicherung der vermeintlich ausreichenden bzw. möglichen Fläche für den Kreisverkehr wird durch die Stadt als geboten angesehen.

Die erforderliche Rad- und Gehwegwegführung auf der Seite des Plangebiets wurde berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen und Planungen obliegen der zuständigen Landesbehörde im Falle des konkret anstehenden Ausbaus der Bundesstraße.

#### Verlegung der Anliegerstraße nach Osten

Um die Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu sichern, wird eine nach Süden verlaufende Straße im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt. Dabei handelt es sich nicht um die vorhandene Anliegerstraße, sondern um eine neue, nach Osten verschobene Straße in gleicher Breite. Durch die Neuplanung entsteht im Bereich des Plangebiets kein zusätzlicher Eingriff. Die Notwendigkeit der Verschiebung der Straße liegt überwiegend in der Einschränkung der überbaubaren Fläche im SO 1 und dem geschwungenen Straßenverlauf der vorhandenen Straße begründet. Einerseits ist zum Schutz der vorhandenen Trinkwasserleitung im Westen des Plangebiets ein Abstand zum geplanten Gebäude von 8 m zur Grundstücksgrenze (3 m zur TW-Leitung) einzuhalten. Andererseits ist die Verschiebung notwendig, um ein gut bebaubares Bau Feld zu erhalten. Da der Baukörper die

Anforderungen an einen wirtschaftlichen Betrieb unter Berücksichtigung der firmenspezifischen Anforderungen zur Ausstattung erfüllen muss, ist eine Mindestgröße des Baufeldes erforderlich (vgl. Abschnitt 4.2), was nur bei der Verschiebung der öffentlichen Straße möglich ist.

Die Planung und sämtliche Kosten für die Verlegung der Straße einschließlich des Anschlusses an die vorhandene Anliegerstraße, auch außerhalb des Plangebiets, werden durch den Vorhabenträger getragen. Die Vorplanung wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.

#### **5.4 Sonstige Festsetzungen – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Im Sondergebiet SO 1 wurde entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Fläche als Fläche „A“ für Leitungsrecht in der Planzeichnung festgesetzt, innerhalb der sich die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 einschließlich der geforderten jeweils 3 m breiten Schutzstreifen links und rechts der Leitung befindet. Mittels Textfestsetzung wird klargestellt, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, um die Leitung vor einer Überbauung mit Gebäuden zu schützen und einen ungestörten Betrieb und Wartung der Leitung zu gewährleisten.

Der einzuhaltende Abstand von mindestens 3 m zwischen Leitung zu dem geplanten Baukörper wird auch für erforderlich gehalten, um bei einem möglichen Rohrbruch die Unterspülung der Fundamente und damit größere Schäden am Gebäude zu vermeiden.

Ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten mit einer ausreichenden Überdeckung sowie Baumpflanzungen mit einem ausreichenden Abstand zur Trinkwasserleitung bzw. Wurzelschutzmaßnahmen sollen allerdings innerhalb der festgesetzten Fläche möglich bleiben. Die detaillierte Darstellung der Freiflächengestaltung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Es wird im DV geregelt, dass Pflanzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes zu erfolgen haben.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Der Vorentwurf und die Entwürfe des Bebauungsplans wurde durch die zuständige Fachbehörde nach den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. In gewachsenen Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach ergeben sich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes folgende Bedenken, Anforderungen und Hinweise für die Planung und Umsetzung des Verfahrens.

Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Konflikte i. S. d. § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung/ Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen.

Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, wurden die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens prognostiziert und bewertet. Im erstellten und um die Nachtzeit ergänzten Gutachten (Stand: 04.09.2018, das als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird, werden die Methodik und die Herangehensweise der schalltechnischen

Untersuchung, die Kriterien zur Bewertung der Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende Schlussfolgerungen (z. B. Minderungsmaßnahmen, Einfluss auf die Schutzgüter) für den Bebauungsplan hinreichend und nachvollziehbar dokumentiert und erläutert.

Da der Mindestabstand von 300 m zur schutzwürdigen Nutzung nicht gewährleistet werden kann und soll, erfolgte eine gutachterliche Einzelfallbetrachtung, mit deren Hilfe die durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert werden. Durch die gezielte Planung und Konzeption der Gebäudestellung, der Erschließung, der Maßnahmen des Anlieferbereichs des Verbrauchermarktes und der Anordnung der Stellplätze sowie der Anordnung bzw. baulichen Ausführung der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Anordnung der Parkplätze auf der zur Wohnnutzung abgewandten Seite wirkt sich günstig aus, da die Gebäude abschirmende Wirkung entfalten. Nach der ersten fachlichen Einschätzungen wurde davon ausgegangen, dass beide Handelseinrichtungen nur tagsüber, also nicht vor 6 Uhr und nicht nach 22 Uhr betrieben bzw. beliefert werden (einschließlich Zu- und Abfahrten der Kunden) sollen, was deutlich zu einer Entlastung der angrenzenden Wohnbebauung führen würde. Da aber der Betreiber auch Öffnungszeiten vor 6 und nach 22 Uhr anstrebt, wurde das Gutachten ergänzt. Da längere Betriebs- bzw. Ladenöffnungszeiten im Sinne der berufstätigen Bevölkerung sind, hat die Stadt Zossen dagegen nichts einzuwenden, vorausgesetzt, dass keine unzulässige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung entsteht. Da die Betriebs- und Öffnungszeiten rechtlich nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, werden diese im Durchführungsvertrag geregelt.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass für das Vorhaben der Nachweis nach TA Lärm zu erbringen ist und die Grenzwerte zur schutzbedürftigen Wohnbebauung durch entsprechende bauliche Vorkehrungen einzuhalten sind, wurde im Rahmen des Bebauungsplans die Forderung der Umweltbehörde nach einer Schallimmissionsprognose und der Festsetzung von erforderlichen Schutzmaßnahmen berücksichtigt (siehe auch Abschnitt 5.6).

### **5.5.1 Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße**

Die „Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf“ erstellt durch S A B Scholz Akustikberatung Berlin, vorläufiger Stand Mai wurden aufgrund der geplanten Öffnungszeiten auch vor 6 und nach 22 Uhr ergänzt (Stand 04.09.2018) (siehe Anlage zur Begründung).

Es kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Rasterlärmkarten (Anlage 3 des Gutachtens) dokumentieren anschaulich die flächenhafte Verteilung der Schallimmission für den Tag- bzw. Nachtzeitraum unter dem Einfluss der topografischen Gegebenheiten. Flächen mit gleichem Beurteilungspegelbereich ist dieselbe Farbstufe zugeordnet.

Für die Berechnungen wurde eine Rasterung von 1 m x 1 m gewählt, wobei die Aufpunkthöhe mit 5 m über Geländeniveau angesetzt wurde. Bei der Darstellung der Ergebnisse in Form von Rasterlärmkarten ist zu beachten, dass die Beurteilungspegel in der Nähe eines Gebäudes auch reflektierte Anteile durch dieses Gebäude enthalten, so dass die Pegelerhöhung bis zu 2 dB(A) betragen kann.

Weitergehende Informationen enthalten die Berechnungsergebnisse für reale Immissionsorte (Anlage 2 des Gutachtens). Die Ergebnisse dokumentieren für jeden Immissionsort stockwerksbezogen die Beurteilungs- und Spitzenpegel für die Beurteilungszeiträume. Ferner ist in der Anlage 2 des Gutachtens eine Übersicht der Teilbeurteilungspegel für die am stärksten betroffenen Stockwerke enthalten

Die sich an den Nachweisorten ergebenden Beurteilungs- und Spitzenpegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 2: Beurteilungspegel an den Nachweisorten (s. a. Anlage 2 des Gutachtens)

Immissionsort (IO)	Berechnungsergebnisse <sup>1)</sup> Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Bewertung; Immissionsrichtwerte ...	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1: Glashüttenring 33b	49	27	unterschritten <sup>2)</sup>	unterschritten <sup>2)</sup>
IO 2: Glashüttenring 35a	46	29	unterschritten <sup>2)</sup>	unterschritten <sup>2)</sup>
IO 3: Berliner Allee 48 (Ostfassade)	44	28	unterschritten <sup>2)</sup>	unterschritten <sup>2)</sup>
IO 4: Berliner Allee 48 (Nordostfassade)	49	34	unterschritten <sup>2)</sup>	unterschritten <sup>2)</sup>
IO 5: Seniorenheim An der Brotfabrik 1	46	33	unterschritten <sup>2)</sup>	unterschritten <sup>2)</sup>
IO 6: Gutstedtstr. 9	54	41	unterschritten <sup>2)</sup>	unterschritten <sup>2)</sup>

1) höchster Beurteilungspegel an der Fassade des jeweiligen Immissionsortes

2) Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschritten

Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten an allen Nachweisorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB. Damit ist auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der bisher unberücksichtigten Geräuscheinwirkungen ausgehend von den Lüftung-/ Kälteanlagen sichergestellt, dass die Gesamtbelastung die Richtwerte an diesen Immissionsorten nicht überschreitet.

Die sich an den Nachweisorten ergebenden Maximalpegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 3: Maximalpegel an den Nachweisorten (s. a. Anlage 2 des Gutachtens)

Immissionsort (IO)	Berechnungsergebnisse <sup>1)</sup> Maximalpegel L <sub>AFmax</sub> in dB(A)		Bewertung; Immissionsrichtwerte ...	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1: Glashüttenring 33b	63	48	unterschritten	unterschritten
IO 2: Glashüttenring 35a	60	43	unterschritten	unterschritten
IO 3: Berliner Allee 48 (Ostfassade)	54	41	unterschritten	unterschritten
IO 4: Berliner Allee 48 (Nordostfassade)	60	50	unterschritten	unterschritten

<b>IO 5: Seniorenheim An der Brotfabrik <sup>1</sup></b>	<b>56</b>	<b>48</b>	<b>unterschritten</b>	<b>unterschritten</b>
<b>IO 6: Gutstedtstr. 9</b>	<b>65</b>	<b>56</b>	<b>unterschritten</b>	<b>unterschritten</b>

1) höchster Maximalpegel an der Fassade des jeweiligen Immissionsortes

Die Maximalpegel unterschreiten an allen Immissionsorten die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm.

#### Schlussfolgerungen und Lärmvorsorgemaßnahmen

Aus den Berechnungsergebnissen der Voruntersuchung kann abgeleitet werden, dass ein Betrieb des geplanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der zugrunde gelegten Ausgangsdaten und -bedingungen grundsätzlich möglich ist, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anlieferungen sowie die Be-/Entladungen müssen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) erfolgen.
- Die Laderampe des Lebensmittelmarktes muss eine seitlich geschlossene Wand sowie eine Überdachung erhalten. Die Wand muss ab der Laderampe um 10 m in östliche Richtung verlängert werden. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m betragen. Die Wand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha_w = 0,5$  ausgeführt werden.

Die Anordnung der Gebäude ist aus schalltechnischer Sicht günstig, da diese den Kundenparkplatz als maßgebliche Geräuschquelle gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnhäuser am Glashüttenring) wirksam abschirmen.

Die haustechnischen Anlagen, insbesondere Kälteanlagen, sind möglichst innerhalb der Gebäude aufzustellen. Außengeräte, Lüftungsauslässe etc. sollten nicht an der Südfassade des Verbrauchemarktes angeordnet werden. Anderenfalls kann der Einbau von zusätzlichen Schalldämpfern bzw. von Einhausungen erforderlich sein.

**Die vorliegende Voruntersuchung ersetzt nicht die ausführliche Schallimmissionsprognose nach TA Lärm.**

#### **5.5.2 Abwägung der Anregungen und Übernahme der Empfehlungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan**

Das Gutachten wurde zur Beurteilung dem Landesamt für Umwelt (LfU) vorgelegt. Da durch den Vorhabenträger/möglichen Betreiber auch Öffnungszeiten vor 6 Uhr und nach 22 Uhr angestrebt werden, wurde das Gutachten diesbezüglich überprüft. Die Anregungen des LfU, das Gutachten auch auf die technischen Anlagen auszuweiten, wird nicht für erforderlich erachtet, da zum derzeitigen Planungsstand (V+E-Plan) die genaue Lage der technischen Anlagen am und auf dem Gebäude noch nicht feststeht und eine generelle Realisierbarkeit vom LfU bestätigt wurde. Eine Überarbeitung des Gutachtens bezüglich der technischen Anlagen im Rahmen des Bebauungsplans wird auch deshalb nicht für erforderlich erachtet, da die zulässigen Grenzwerte nicht ausgeschöpft werden. Selbst bei der einer Arbeitsannahme für die Lage der technischen Anlagen, wäre eine Neuberechnung auf der Grundlage der Baugenehmigungsplanung zwingend erforderlich.

Im Rahmen des Bauantrags ist die Einhaltung der TA-Lärm umfassend nachzuweisen. Insbesondere sind, sofern der Betrieb der Einrichtungen auch vor 6 und nach 22 Uhr erfolgen soll, die Belange der dann um 15 dB (A) niedrigeren Grenzwerte in den Nachtstunden

den einzuhalten. Mit der Ergänzung des Gutachtens zur Voruntersuchung wurde nachgewiesen, dass bei Einhaltung der o. g. Prämissen (Anlieferung nur zwischen 6 und 22 Uhr und Maßnahmen zum Lärmschutz an der Lieferzone und Laderampe), ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann.

#### Keine Festsetzungen der Laderampe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nach erneuter Beteiligung der Behörden wurden die Anregungen zur Rechtssicherheit der bisher getroffenen Festsetzungen zur Lage der Laderampe und deren Zufahrt nicht mehr berücksichtigt. Da Laderampen in der hier vorliegenden Art zu der Hautnutzung zählen und damit keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, wurde in der Planzeichnung die Lage der Laderampe und deren Zufahrt (Anlieferzone) nicht mehr festgesetzt.

Allerdings wird die Fläche für die erforderliche Lärmschutzwand weiterhin festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird durch eine Textfestsetzung hinsichtlich der Höhe und der Anforderungen an die Schalldämmung präzisiert (siehe Abschnitt 5.6).

Im Durchführungsvertrag werden die detaillierten Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten zur Ausführung der Laderampe und Lärmschutzwand sowie die Anforderungen an die technischen Anlagen mit Hinweis auf ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen an den Lüfter- und sonstigen technischen Anlagen zur Einhaltung des Lärmschutzes verankert. Der Durchführungsvertrag enthält detaillierte Betriebs-, Ladenöffnungs- und Lieferzeiten.

Auch wird im Durchführungsvertrag die Lage der Stellplätze zu der dem Wohnen abgewandten Seite verbindlich vereinbart.

Das Landesamt für Umwelt hat in der Stellungnahme vom 13.07.2020 folgendes Fazit gezogen:

*„... Mit der Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis geführt, dass die vorliegende Planung realisierbar ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden All-gemeinen Wohngebietes zu erwarten sind. Grundlage dafür ist die Einhaltung der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Das Schallgutachten wird im Rahmen des Bauantrages ergänzt. Unter den vorgenannten Voraussetzungen wird der Planung zugestimmt. ...“*

Die zuständige Behörde wird erneut zu der geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzung beteiligt. Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis an die relevanten Behörden übergeben.

Das Landesamt für Umwelt hat in der erneuten Stellungnahme vom 07.12.2020 nunmehr folgendes Fazit gezogen:

*„ ...Mit der Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis geführt, dass die vorliegende Planung realisierbar ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind. Grundlage dafür ist die Einhaltung der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden mittels Durchführungsvertrag und den Textlichen Festsetzungen verbindlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein ausführlicher Schallschutznachweis zu führen. Der vorliegenden Planung wird bei Umsetzung der vorgenannten Punkte zugestimmt.*

*Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Der Durchführungsvertrag ist dem LfU zu übermitteln. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.“*

Nach Abschluss des Verfahrens werden die benannten Unterlagen dem LfU übergeben.



## 5.6 Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch nachfolgende textliche Festsetzungen präzisiert.

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

1.1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Sortiment (Vollversorger).
- Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 90 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
  - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

1.2 Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

1.2.1 Im Sondergebiet SO 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.3 Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 1 und SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- a) Schank- und Speisewirtschaften,
- b) Tierarztpraxen,
- c) Geschäfts- und Bürogebäude.

1.4 Das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche in den Sondergebieten beträgt: SO 1 = 0,223 und SO 2 = 0,256.

Mit diesen textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.4 wird gesichert, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen zum überwiegenden Teil der Nahversorgung dienen und damit den Zielstellungen der Raumordnung entsprechen. Für das SO 2 wurde auf eine konkrete Festsetzung zum Sortiment verzichtet, da noch kein konkreter Nutzer vertraglich gebunden werden konnte. Deshalb wird von der Möglichkeit nach § 11 BauNVO Gebrauch gemacht und ein direkter Bezug zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag hergestellt.

Durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll gesichert werden, dass eine gewisse Flexibilität gewährleistet werden kann, wobei davon ausgegangen wird, dass diese Nutzungen nur sehr untergeordnet sein werden bzw. im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (z. B. Imbiss/kleines Café im Rahmen eines Bäckers) angesiedelt sind.

Durch die Festsetzung der Verhältniszahl einer zulässigen Verkaufsfläche bezogen auf das Baugrundstück differenziert für die beiden Sondergebiete wird einerseits die für die geplanten Vorhaben erforderliche Verkaufsfläche gesichert und andererseits Sorge getragen, dass die durch die Raumordnung und das Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept bestätigte zulässige Verkaufsfläche von 2.240 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden kann. So errechnet sich für das SO 1 bei der Größe des Baugebiets von 7.190 m<sup>2</sup> x 0,223 eine Verkaufsfläche von rund 1.600 (genau 1.603,37) m<sup>2</sup> und für das SO 2 bei der Größe des Baugebiets von 2.500 m<sup>2</sup> x 0,256 eine Verkaufsfläche von genau 640 m<sup>2</sup>. Mit dieser differenzierten Festsetzung könnte bei einer weiteren Grundstücksteilung (was allerdings

eher unwahrscheinlich ist), das s. g. „Windhundprinzip“ verhindert werden. Es kann somit nicht nur auf einem Grundstück oder einer Teilfläche die gesamt mögliche Verkaufsfläche zulasten des anderen Baugrundstücks ausgeschöpft werden.

## **2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

2.1 Die Fläche „A“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des, für den Bau und Betrieb der Trinkwasserleitung, zuständigen Unternehmensträgers zu belasten..

Mit dieser Festsetzung wird die Lage sowie die Zugänglichkeit der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 300 gesichert. Auch wurde der erforderliche Sicherheitsstreifen mit einbezogen, um im Falle eines Rohrbruches die Unterspülung des geplanten Gebäudes zu verhindern.

## **3. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

3.1 Auf der Fläche B ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 52,5 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB und eine Schallabsorption  $D_{LA}$  von mindestens 8 dB (hoch schallabsorbierend) aufweisen.

Die Festsetzung dient dazu, den Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Ohne diese Festsetzung könnte es sein, dass ansonsten von der Anlieferung – Be- und Entladung – Geräusche und Lärmbelastungen ausgehen könnten, die für die angrenzende Wohnnutzung unzumutbar sein könnten.

Darüber hinaus werden die sonstigen im Schallschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen zur Lage der Stellplätze, zur Überdachung der Laderampe und zu Betriebs-, Öffnungs- und Lieferzeiten sowie zu den technischen Anlagen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Unabhängig davon ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags der Nachweis der Einhaltung des gesetzlichen, vollumfänglichen Lärmschutzes nach TA-Lärm für die gesamte geplante Betriebszeit zu führen.

## **4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)**

### **4.1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen**

In den Sondergebieten ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen für Pkw nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster, Drain- oder Ökopflaster) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickert wird und somit Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt, gemindert werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn der Belag der befestigten Pkw-Stellplätzen und der Wege im Baugebiet versickerungsfähig ist. Diese textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebiets und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

## 4.2 Einzelbäume

In den Sondergebieten SO 1 sind 17 und im SO 2 sind 8 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient der Sicherung eines Mindestanteils an raumwirksamer Vegetation. Sie entspricht den Zielen der Bauleitplanung der Stadt Zossen im OT Wünsdorf eine grüingeprägte Siedlungsstruktur zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Anpflanzung von insgesamt 25 Bäumen mit der vorgeschriebenen Qualität, kann der Ausgleich für die zu fällenden Bäume nach Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming im Geltungsbereich realisiert werden.

## **B Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)**

### **1. Kampfmittelbelastung (H)**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.
- 1.2 Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. In diesem Fall sind der Beginn und der Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das beauftragte Unternehmen soll ein Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.

### **2. Baudenkmale (N)**

- 2.1 Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf.
- 2.2 Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

### **3. Bodendenkmal (H)**

- 3.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmal-

schutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

- 3.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

#### **4. Artenschutz (H)**

- 4.1 Die Belange des Artenschutzes werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Hinweise in der Begründung sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen. Da die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist, werden die nachfolgenden Hinweise im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

##### Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Die Fällung des Baumbestandes auf dem Grundstück (Wald und Einzelbäume) darf erst nach Abschluss der Brutperiode europäischer Vogelarten ab dem 1. Oktober und bis zum 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

Insbesondere sind die durch den Fachgutachter lokalisierten Bäume mit Höhlen/Spalten vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Darüber hinaus ist bei allen von Baumaßnahmen betroffenen Bäumen sicherzustellen, dass dabei keine geschützten Lebensstätten betroffen werden.

Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Rissen als potentielle Sommerquartierplätze sind sechs Fledermauskästen aus Holzbeton im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen und über einen Zeitraum von 20 Jahren zu pflegen. Hierbei sollten vier sommer- und zwei winteraugliche Kästen verwendet werden. Die Standorte befinden sich auf dem Flurstück 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf und wurden mit der UNB abgestimmt. Es handelt sich um eine Waldfläche nördlich der Gutstedtstraße.

Für verlorengelassene Höhlen im B-Plan Gebiet sind insgesamt zehn Höhlenbrüterkästen mit unterschiedlichen Durchmesser der Einfluglöcher (28 mm Blaumeise, 30 mm Kohlmeise und 45 mm Star) im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen. Auch diese sollen auf dem Flurstück 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf angebracht werden. Die Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf liegt vor. Die Fläche soll dauerhaft als Wald bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen, so dass die Nist- und Fledermauskästen langfristig erhalten werden können.

Die rechtlichen Grundlagen für den besonderen Artenschutz sind im Umweltbericht des B-Planes dargestellt.

Der gesetzliche Fällzeitraum von Oktober bis Februar ist einzuhalten, um die Zerstörung von Gelegen, die Tötung von nicht flüggen Jungvögeln bzw. die Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

Die vorhandenen und verloren gehenden besiedelten Höhlen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten und als Übergangslösung bis zum „Nachwachsen“ eines entsprechenden Angebotes in angrenzenden Waldbereichen durch geeignete Nistkästen zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BaumSchVO TF innerhalb von zwölf Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten durchzuführen.

Sind die als Ersatz gepflanzten Bäume fünf Jahre nach der Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung gemäß § 8 Abs. 4 BaumSchVO TF zu wiederholen.

Die Fällung der Bäume sowie die Realisierung der Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 6 BaumSchVO TF jeweils innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Pflanzanzeige muss ein Foto, Angaben zum Zeitpunkt der Pflanzung sowie einen Pflanzplan unter Angabe der Baumart, der Baumgröße und des Pflanzstandortes beinhalten. Alle Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Durchführungsvertrag verankert.

## 5. Immissionsschutz (Lärmschutz) (H)

5.1 Die sonstigen erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt. Der Nachweis zur Einhaltung der Maßnahmen ist abschließend im Bauantragsverfahren zu führen.

## 6 Umweltbericht (siehe gesonderter Teil II der Begründung)

## 7 Flächenverteilung

<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>11.690 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.000 m <sup>2</sup>
Sondergebiete	9.690 m <sup>2</sup>
<i>davon SO 1</i>	<i>7.190 m<sup>2</sup></i>
SO 2	2.500 m <sup>2</sup>

## 8 Beteiligungsverfahren

### 8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 05.10.2016 (Beschluss-Nr. 053/16) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 07 am 26.06.2017 bekanntgemacht.

## **8.2 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB**

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 05.10.2016 wurde die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.07.2017 bis einschließlich 18.07.2017 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Planungsanzeige (Schreiben vom 30.06.2017) und eine frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden wurden mit gleichem Schreiben durchgeführt.

Insgesamt wurden 23 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 15 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich Änderungen des Entwurfs. Die Begründung wurde ergänzt.

## **8.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)**

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

## **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.04. bis 07.05.2018 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut, parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 09.04.2018 und das Landesamt für Umwelt erneut mit Schreiben vom 17.07.2018 beteiligt.

Insgesamt wurden erneut 23 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 16 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Die Stellungnahmen aus der frühen und der erneuten Beteiligung wurden ausgewertet. Aufgrund der Anregungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt überarbeitet:

In der Planzeichnung wurde die Zweckbestimmung für das SO 2 geändert. In diesem Gebiet soll kein großflächiger Einzelhandel zulässig sein.

Insbesondere wurden die Textfestsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend der Anregungen angepasst und neu geordnet. Es gab inhaltliche Veränderungen bzw. eine Differenzierung zu den möglichen Sortimenten.

Für die Nutzung im SO 2 wurde kein Sortiment mehr festgesetzt, sondern auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Aus Gründen des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Fläche B entlang der südlichen Baugrenze des SO 1 im Plan festgesetzt, auf der eine Lärmschutzwand und eine Überdachung der Laderampe zu realisieren ist.

Die Maßnahmen zum Lärmschutz wurden durch die Aufnahme einer Textfestsetzung Nr. 3.1 qualifiziert. Die ergänzten Voruntersuchungen zum Lärmschutz werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Nummerierung der Textfestsetzungen wurde angepasst.

Hinweise zum Artenschutz wurden in der Begründung ergänzt und auf der Planzeichnung vermerkt.

Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde ergänzt.

### **8.5 Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2018 wurde der Entwurf (Stand 26.10.2018) zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

### **8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 14.12.2018 erneut beteiligt.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 02.01. bis einschließlich 18.01.2019 statt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Behörden wurde die Planzeichnung in Bezug auf die Zweckbestimmung der Sondergebiete präzisiert. Die Textfestsetzungen zu den Sondergebieten wurden entsprechend angepasst. Die Festsetzung zum Lärmschutz wurde entsprechend der Anregungen des Landkreises präzisiert.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Da durch die redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist keine erneute Beteiligung erforderlich.

### **8.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen. Der vorhabenbezogene B-Plan und die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Die Textfestsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst bzw. berichtigt. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erforderlich wurden, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2019.

Der gestellte Genehmigungsantrag wurde durch die Stadt Zossen zurückgezogen, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

### **8.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2020 wurde der Entwurf (Stand 03.03.2020) zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

### **8.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 17.06.2020 erneut beteiligt. Die Nachbargemeinden, in denen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden bzw. bereits wurden, wurden erstmalig beteiligt.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 23.06. bis einschließlich zum 24.07.2020 statt.

Aufgrund des nunmehr wirksamen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion und der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, dass eine raumordnerische Beurteilung auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht möglich ist, wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Zossen und eine Verträglichkeitsstudie für den Standort erstellt. Die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden um die Ergebnisse der Gutachten ergänzt. Die sonstigen, neu vorgebrachten Anregungen der Behörden wurden in der Planzeichnung – Lage der Anlieferzone und Präzisierung der Fläche für die Lärmschutzwand eingearbeitet. Die Textfestsetzungen wurden entsprechend der Anregungen des Landkreises präzisiert.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg und von der Änderung betroffenen Behörden werden erneut nach § 4a Abs. 2 beteiligt. Auch wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

### **8.10 Beschluss zur erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2020 wurde der Entwurf (Stand 10.09.2020) zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

### **8.11 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 17./23.11.2020 erneut beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls beteiligt.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 01.12.2020 bis einschließlich zum 18.01.2021 statt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen wurden geprüft. Die Planzeichnung wurde wie folgt angepasst:



- Entfall der Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen Laderampe und deren Zufahrt.
- Berichtigung der Textlichen Festsetzungen 1.4 zu den Verhältniszahlen
- Berichtigung der Festsetzung der Anzahl der Bäume
- Anpassung der Rechtsgrundlagen und des Katastervermerks

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung (siehe Anlage zur Begründung) ergänzt.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist keine neue Offenlage erforderlich.

## **8.12 Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen. Der B-Plan und die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Die Textfestsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst bzw. berichtigt. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, erforderlich wurden, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht einschließlich der Anlagen wurden gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2021

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb**

Zur Sicherung der Erschließung wird die Verschiebung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Anliegerstraße erforderlich. Da die Dimensionierung der neuen Straße (Breite der öffentlichen Verkehrsfläche) im Prinzip gleichbleibt, müssten hier lediglich eine Neuvermessung und ein Grundstückstausch erfolgen. Die Kosten dafür werden durch den Vorhabenträger getragen.

Im Eckbereich der Berliner Allee/Gutstedtstraße wird eine ca.140 m<sup>2</sup> große Fläche des privaten Baugrundstücks als öffentliche Verkehrsfläche für einen ggf. notwendigen Kreisverkehrsplatz festgesetzt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, wann ein Kreisverkehr realisiert werden kann und die relativ kleine Fläche für eine Realisierung des Vorhabens nicht benötigt wird, besteht kein dringender Handlungsbedarf. Der Übernahmzeitpunkt und die Bedingungen erfolgen zum gegebenen Zeitpunkt und werden im DV geregelt.

## **10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **10.1 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur**

Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten der Stadt Zossen, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen wurde und des Verträglichkeitsgutachtens (Anlage zu dieser Begründung) konnte nachgewiesen werden, dass durch die Ansiedlung der geplanten großflächigen und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen keine unzumutbaren Auswirkungen im Einzugsbereich zu erwarten sind und der Standort den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

## 10.2 Verkehrliche Auswirkungen

Entsprechend des Hinweises des Landesbetriebs Straßenwesen wurde das aus dem Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen durch einen Fachplaner ermittelt. Die fachliche Stellungnahme ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Nach stellt sich die Prognose wie folgt dar:

### Gesamtes zusätzlich erzeugtes Verkehrsaufkommen<sup>7</sup>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das in der Abschätzung ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen rein rechnerisch ergibt und als durchschnittlicher Wert zu verstehen ist. Bei der Interpretation der Werte ist entsprechend zu berücksichtigen, dass demzufolge eine exakte Abbildung der Realität nicht möglich ist. In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis der Aufkommensermittlung für die jeweiligen Nutzergruppen zusammengefasst.

Tabelle Zusammenfassung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens im Kfz-Verkehr

Nutzergruppen	Verbrauchermarkt [Kfz-Fahrten/Tag]	Multisortimente-Markt [Kfz- Fahrten/Tag]	Gesamt [Kfz-Fahrten/Tag]
Kunden- und Besucherverkehr	918	612	1530
Beschäftigtenverkehr	96	18	114
Wirtschaftsverkehr	10	6	16
<b>Summe</b>	<b>1.024</b>	<b>636</b>	<b>1660</b>

Zusammenfassend wird für das zukünftige Plangebiet ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 1.660 Kfz-Fahrten pro Tag angesetzt. Hierbei ist der Kunden- und Besucherverkehr mit rund 92 % maßgebend.

### Tageszeitliche und räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist neben dem durchschnittlichen Tagesverkehrsaufkommen auch die Belastung in der Spitzenstunde des (Zeitraum der höchsten Verkehrsbelastung) von Interesse. Anhand standardisierter Tagesganglinien und eigenen vergleichbaren Verkehrserhebungen kann gezeigt werden, dass in der Regel an Werktagen (hier: Montag bis Freitag) ein vergleichsweise hohes Kundenverkehrsaufkommen am Nachmittag zwischen 16:00 Uhr und 19:00 Uhr zu erwarten ist. In den Zeiträumen findet üblicherweise kein Mitarbeiter- und Wirtschaftsverkehr statt. Das Aufkommen wird also maßgebend durch den Kundenverkehr bestimmt. Der Anteil der Spitzenstunde des Quell- und Zielverkehrs am Nachmittag beträgt im Allgemeinen bis zu 14 % des Tagesquell- und Tageszielverkehrsaufkommens. Die Spitzenstundenanteile resultieren aus der Ganglinie der FGSV aus den Hinweisen zu Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen.

Demnach sind rund 232 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde am Nachmittag zu erwarten, die sich zu gleichen Teilen in Quell- und Zielverkehr aufteilen. Die räumliche Verteilung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens ist in der Anlage 3 der Fachstellungnahme dargestellt.

<sup>7</sup> Verkehrsaufkommensberechnung für ein Nahversorgungszentrum in Wünsdorf am Knotenpunkt »Berliner Straße / Gutstedtstraße«, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin 08.01.2021

In der nachfolgenden Abbildung ist die Aufteilung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs für die jeweilige Fahrtrichtung dargestellt.



Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen überwiegend der Nahversorgung dienen, wurde auch davon ausgegangen, dass auch ein Teil der Kunden das Fahrrad nutzen. Fahrradstellplätze werden durch den Vorhabenträger errichtet.

Die Detaillierte Ermittlung des Verkehrsaufkommens siehe Anlage zur Begründung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße und den Anliegerstraßen durch das Vorhaben nicht unzumutbar erhöht wird.

Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets an die Gutstedtstraße bleibt auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans gesichert. Die derzeitige Anliegerstraße wird verlegt. Für die Anwohner wird die Nutzung der Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten durch den Betreiber ermöglicht.

### 10.3 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben (vgl. Umweltbericht Abs. 6.).

Die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz wird im Durchführungsvertrag gesichert.

### 10.4 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Da alle mit der Planung und Erschließung der Grundstücke verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger getragen werden (Kostenübernahme wurde erklärt), entstehen der Stadt Zossen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen.

## 11 Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Die Gemeinde kann gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger wurde vor dem ersten Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 19.03.2019 ein Erschließungsvertrag am 8./12.03.2019 geschlossen und durch den Vertrag vom 08.11.2019 ergänzt. Es handelt sich um einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag (DV) im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB und ist insbesondere deshalb notwendig, da das Vorhaben zur Sicherung einer quantitativen und qualitativen Nahversorgung insbesondere der Bevölkerung des Ortsteils Wünsdorf beitragen und die Stadt Zossen aufgrund anderer dringender Aufgaben, das Vorhabengebiet nicht selbst in absehbarer Zeit erschließen kann. Eine zeitnahe Entwicklung des Standortes, die mit dem DV gesichert werden kann, liegt im Interesse der Stadt Zossen. Mit der Realisierung der Umsetzung kann das Ortsteilzentrum Wünsdorf gestärkt werden.

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag beinhaltet nachfolgende wesentliche Inhalte und Pflichten des Vorhabenträgers:

### Allgemeines

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie aller Planungs- und Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen zur Waldumwandlung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Durchführungs- und Erschließungsvertrages.
- Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Stadt Zossen abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der Vorhabenträger führt die im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelten Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich neben den Einzelhandelseinrichtungen mindestens 120 und maximal 134 PKW-Stellplätze sowie 20 Fahrradstellplätzen zu errichten. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze wird abweichend von der Anzahl der Stellplätze nach Stellplatzsatzung als ausreichend angesehen. Ablösebeiträge für die Differenz nach Stellplatzsatzung werden nicht erhoben. Im Gegenzug wird auf Teilen der Pkw-Stellplätze im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bewohnern der südlich angrenzenden Wohnbebauung (mindestens 20 Stellplätze) die Nutzung in den Abend-/Nachtstunden und am Wochenende sowie Feiertagen außerhalb der Ladenöffnungszeiten gestattet.
- Der Vorhabenträger stellt die Planstraße entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Vorplanung her.
- Im SO 1 wird die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Vollversorger) mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Sortiment und im SO 2 ein sonstiger Multisortimente--Markt vereinbart. Die Verkaufsfläche darf in der Summe maximal 2.500 m<sup>2</sup> betragen.

### Durchführungsfristen und Termine

- Der Vorhabenträger verpflichtet das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren zu realisieren.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind im Folgejahr nach der Bauabnahme der Gebäude fertig zu stellen und die Waldumwandlungsmaßnahmen (Erstaufforstung und Wald verbessernde Maßnahmen) innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Die Abnahme der Flächen soll bis 2025 erfolgt sein.

- Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß des Durchführungs- und Erschließungsvertrages in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- Der Vorhabenträger hat alle notwendigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor
- Baubeginn einzuholen und auf Verlangen der Stadt vorzulegen

#### Art- und Umfang der Erschließung

- Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen.
- Die Herstellung der öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen nach Maßgabe der mit dem Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) abzuschließenden Vereinbarung, welche der Stadt vorab vorgelegt werden muss.
- Die Herstellung der öffentlichen Straßen - Planstraße - im Vertragsgebiet einschließlich: der Fahrbahnen, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung, des Straßenbegleitgrüns mit Ausnahme der Anschlussflächen an die privaten Stellplätze entlang der Planstraße.
- Die Verlegung der Planstraße richtet sich nach der Vorplanung des Büros IGF mbH in Frankfurt/Oder. Die Befahrbarkeit der Planstraße durch Sattelzüge unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn ist möglich. Die Straße erhält eine Breite von 5,50 m.
- Gestaltung der Stellplätze für PKW.

Befestigte Außenflächen sind mit Betonverbundsteinpflaster (Stärke mind. 8 cm, Mikrofase) auszuführen.

Alle Fahrbahnen werden als bituminöse Oberfläche hergestellt. Für die Planung und die Ausführung des Oberbaus sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen Ausgabe 2012 (RStO 12) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zugrunde zu legen. Alle Außenflächen sind, sofern ein Befahren durch Kraftfahrzeuge nicht ausgeschlossen werden kann, mindestens in Belastungsklasse Bk 1,8 auszuführen. Alle Verkehrsflächen unterliegen besonderen Beanspruchungen. Die Kundenparkplätze sind mit Betonverbundsteinpflaster Farbe Grau (Stärke mind. 8 cm Mikrofase) zu befestigen. Die Parkplatzmarkierung ist mit weißem Betonsteinpflaster (Abmessung ca. 10 x 20 cm, Abstand zwischen 2 Markierungssteinen max. 40 cm) auszuführen, Durchfärbung der oberen Steinschicht mind. 1 cm.

Eine alternative Parkplatzmarkierung kann durch anthrazitfarbiges Betonsteinpflaster, wie vor beschrieben, erfolgen.

Das Gefälle in Richtung Bodenentwässerung darf 1,5 % nicht überschreiten.

Parkplatzseitig ist in voller Breite des Stellplatzes als Abtrennung zum bituminösen Oberbau der Fahrstraßen ein ca. 30 cm breiter Pflasterstreifen aus Noppensteinen zur Verhinderung des Wegrollens der Einkaufswagen beim Entladen zu verlegen. Je nach behördlichen Anforderungen ist die Oberflächenentwässerung durch Versickerung oder einen gedrosselten Abfluss ins Kanalnetz auszuführen.,

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet  
Es sind mindestens 25 Bäume insbesondere zur Gliederung der Stellplätze im Plangebiet gemäß der Textfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den V+E-Plan zu pflanzen. Bäume, die die festgesetzte Qualität aufweisen und erhalten werden, sind auf die Anzahl anzurechnen. Die Baumscheiben/Pflanzstreifen sind so auszubilden, dass die Entwicklung der Bäume gewährleistet wird.
- Strauchpflanzungen und Nistkästen für Brutvögel  
Die Baumaßnahmen im Plangebiet werden besonders Buschbrüter und Höhlenbrüter betreffen. Die Pflanzung dichter Büsche auf den Grünflächen im V+E-Plan ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes durchzuführen. Für

höhlenbrütende Singvögel werden in der Umgebung des Plangebietes auf der Fläche des Flurstücks 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf zehn Nistkästen angebracht. Für Arten bis zur Größe der Kohlmeise werden Nistkästen mit einem Durchmesser des Einflugloches von 30 bis 35 mm, mit einem Durchmesser von <30 mm (Blaumeise) und mit einem Durchmesser von 45 bis 50 mm (Star) vorgesehen.

- Anbringen von Fledermauskästen  
Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust sind 6 Fledermauskästen (4 sommer- und 2 winteraugliche Käste) in der Umgebung des Plangebietes auf der Fläche des Flurstücks 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf anzubringen (Empfehlung: Schwegler- Holzbetonkästen - für unterschiedlich große Arten).
- Die Installation einer "insektenfreundlichen" Beleuchtung (Verwendung von weißwarmen LED-Lampen) in den geplanten Sondergebieten und der Planstraße ist zu sichern.
- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Kreis Teltow-Fläming sind zu berücksichtigen.
- Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 30 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen (Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).
- Die zur Herstellung der Baufreiheit erforderlichen Abrissarbeiten und Baumfällungen haben aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens, der Erschließung des Vertragsgebietes oder der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

#### Schutz vor Lärm

- Es wird die Anordnung der Parkplätze auf der zur Wohnnutzung abgewandten Seite vereinbart, um die Gebäude abschirmende Wirkung zu nutzen.
- Der Vorhabenträger sichert auch für seine Rechtsnachfolger zu, dass beide Handelseinrichtungen nicht vor 5 Uhr und nicht nach 24 Uhr (einschließlich Zu- und Abfahrten der Kunden) betrieben bzw. nur tagsüber, also nicht vor 6 Uhr und nicht nach 22 Uhr beliefert werden, um die angrenzenden Wohnbebauung zu entlasten. Folgende Zeiten werden im Einzelnen vereinbart:

	Laden	Bäcker
<u>Betriebszeiten</u>		
Montag bis Sonnabend	von 06.00 bis 24.00 Uhr	von 05.00 bis 24.00 Uhr
Sonntags <sup>1)</sup>	von 11.00 bis 21.00Uhr	von 06.00 bis 21.00 Uhr
<u>Öffnungszeiten</u>		
Montag bis Sonnabend	von 07.00 bis 23.30 Uhr	von 07.00 bis 23.30 Uhr
Sonntags <sup>1)</sup>	von 13.00 bis 20.00 Uhr	von 08.00 bis 20.00 Uhr
<u>Lieferzeiten</u>		
Montag bis Freitag	von 06.00 bis 21.00 Uhr	von 06.00 bis 21.00 Uhr
Sonnabend	von 06.00 bis 21.00 Uhr	von 06.00 bis 21.00 Uhr
Sonntags <sup>1)</sup>	von 07.00 bis 09.00 Uhr	von 07.00 bis 09.00 Uhr

- Die Laderampe des Lebensmittelmarktes muss eine seitlich geschlossene Wand sowie eine Überdachung erhalten. Die Wand muss ab der Laderampe um mindestens 10 m in östliche Richtung verlängert werden. Die Höhe der Lärmschutzwand

muss mindestens 2,5 m betragen.

Die Wand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung der Laderampe müssen gemäß der Textfestsetzung ausgeführt werden und einen Absorptionsgrad von mindestens  $a_w = 0,5$  aufweisen.

- Die allgemeinen haustechnischen Anlagen sind möglichst innerhalb des Gebäudes aufzustellen. Technische Anlagen (u. a. Hauptlüftungsanlage, lufttechnische Nebenanlagen) werden möglichst über den Erdgeschoss-Nebenflächen, jedoch unterhalb des Daches angeordnet. Kältemaschinen der Kälteanlage (KTA) werden darüber hinaus im Kältemaschinenraum angeordnet; Rückkühlerverflüssiger sind jedoch im Außenbereich in direkter Nachbarschaft zum Kältemaschinenraum oder in der Anlieferungszone oberhalb Achse A und zwischen Achse 2 und 4 (gem. EG-Planung inkl. Schnitt Atelier 33 vom 17.08.2018) in der Nähe der Müllbehälter vorzusehen.

Sollte die Positionierung der Rückkühler oberhalb Achse A und zwischen Achse 2 und 4 erfolgen müssen, so werden hinter diesen - voraussichtlich wandhängenden Rückkühlern - zur besseren Luftzirkulation Lüftungsgitter in der Wand benötigt, welche von der Vermieterseite baulich zu berücksichtigen sind.

- Der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte ist abschließend im Rahmen Baugenehmigungsplanung zu führen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

- Die Entsiegelungsersatzmaßnahme Grenzelwiesen - Vertrag mit Flächenagentur Brandenburg sind Bestandteil des DV
- Walderstaufforstung Gemarkung Wachau zwei Verträge Ewald Endres und waldverbessernde Maßnahmen - Vertrag mit NaturePen sind Bestandteil des DV.
- Die Kompensations- und Waldumwandlungsmaßnahmen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

Darüber hinaus gibt es im Durchführungs- und Erschließungsvertrag Vertragserfüllung, Gewährleistung, Abnahme, Kosten, zur Baudurchführung, Haftung, Verkehrssicherung, Übernahme der Erschließungsanlagen.

Es wurden folgende Sicherheitsleistungen vereinbart:

- Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe der Stadt genehmigten Kostenermittlung durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in noch festzulegenden Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

- Die Bürgschaft wird mit der Erteilung der Baugenehmigung durch das Amt für Bauaufsicht, Planung und Denkmalschutz wirksam.
- Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Dem Vorhabenträger wird gestattet, anstelle einer eigenen Gewährleistungsbürgschaft die ihm vom Werkunternehmer ausgehändigte Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt abzutreten.

Auch wurden Regelungen zur Veräußerung der Grundstücke und die Rechtsnachfolge getroffen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der unterzeichnende Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarte Bürgschaft zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

## 12 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39])



## **13 Anlagen zur Begründung**