

## **Begründung:**

### *Anlass:*

Entlang der Stubenrauchstraße gibt es Anfragen zur Möglichkeit der Bebauung mit Einzelhandels-einrichtungen. Im vergangenen Jahr hatten sich bereits einige Antragsteller in den Gremien vorgestellt (vergleiche hierzu auch BV 159/07). Einer der Antragsteller hat nun den förmlichen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet gestellt. Konkret ist die Ansiedlung eines *Kaufland* mit einer entsprechenden Angebotsvielfalt zur Versorgung der Bevölkerung vorgesehen.

### *Sachverhalt:*

Im 4. Entwurf zum Landesentwicklungsplan ist Zossen als Mittelzentrum mit einem Versorgungsauftrag auch für das Umland dargestellt. Diese Einstufung spiegelt einerseits den bereits heute vorhandenen Bedeutungsüberschuss gegenüber dem Umland wieder, verpflichtet andererseits die Stadt Zossen aber auch, den heutigen wie auch den zukünftigen Versorgungsbedarf des Umlands abzusichern.

Der Stadtkern Zossen bildet den Versorgungsschwerpunkt in der Gesamtstadt Zossen, er ist jedoch derzeit nicht in der Lage, diesem Versorgungsauftrag in vollem Umfang nachzukommen. Erste Gespräche mit der regionalen Planungsstelle, wie auch Untersuchungen für das in Auszügen anliegende Gutachten zum Standort bestätigen dieses Defizit. Kaufkraft fließt in erheblichem Umfang aus der Stadt ab. Von den Einwohnern, gerade in den Ortsteilen, werden Defizite in der Versorgungsstruktur bemängelt.

Der dieser Beschlussvorlage zugrunde liegende Standort an der Stubenrauchstraße bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtbereich und verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstrasse B 96 hervorragend an, Flächen für die Stärkung des Versorgungsstandortes Zossen bereitzustellen.

- Die südliche Stubenrauchstraße nimmt entlang der Haupterschließungsachse B 96 den Versorgungsauftrag bereits heute wesentlich wahr. Die verkehrliche Anbindung der Einrichtungen und die Erreichbarkeit aus den Ortsteilen wie auch auf der Achse nach Berlin sind hervorragend. Hinzu kommt die Option einer Verlegung der B 246 an diesen Standort, durch die weitere Verkehrsströme unmittelbar am Standort entlang geführt würden.
- Insbesondere für die Ortsteile Nächst Neuendorf (und Dabendorf) sowie Nunsdorf, Schünow und Glienick verbessert sich die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen erheblich.
- Das Interesse der Investoren an diesem Standort unterstreicht die Einschätzung der Zentralität der Lage und eines zusätzlichen Versorgungsbedarfes.
- Die Entwicklung von Flächen für Dienstleistungseinrichtungen an nachweislich gefragten Standorten schafft Arbeitsplätze im Stadtgebiet und insbesondere die Einzelhandelseinrichtungen können Kaufkraft am Standort binden.
- Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist die Fläche bereits straßenbegleitend als gemischte Baufläche sowie den rückwärtigen Bereich bis zur Bahntrasse als Gewerbefläche aus.
- Die Flächen sind bereits in einem hohen Maße versiegelt, neue Grünbereiche werden nur sehr begrenzt in Anspruch genommen.
- Die zum Teil bestehende Ruinenlandschaft würde durch eine neue Bebauung ersetzt und der Gesamteindruck auch städtebaulich deutlich aufgewertet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Darstellung des FNP konkretisiert und umgesetzt sowie Planungs- und Rechtssicherheit für künftige Ansiedlungen geschaffen werden. Um Flächen für Einzelhandel im für die Stärkung des Versorgungsangebotes erforderlichen Umfang bereit stellen zu können, ist neben der gewerblichen Baufläche die Ausweisung eines Sondergebietes „Handel“ erforderlich. Da sich diese Nutzungsart zwar aus der gewerblichen Fläche entwickeln lässt, aber eine Spezialisierung darstellt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

### *Verfahren:*

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen werden. Sie stellt daher den Auftakt für alle nachfolgenden Verfahrensschritte dar. Da die Grundzüge der Planung zum derzeitigen Stand bereits vorliegen, sollte die Einbeziehung der Beteiligten und die erste Abstimmungsrunde mit den Trägern öffentlicher Belange wie zum Beispiel den Verkehrsbehörden bereits mit angestoßen werden. Hierdurch lassen sich Fehlplanungen und zeitliche Verzögerungen bestmöglich vermeiden.

*Kosten:*

Die für die Planung und deren Genehmigung anfallenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger (Kostenübernahmeerklärung liegt vor).

Für die Sicherung der städtischen Interessen werden ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Zossen geschlossen.