



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"
der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 6. September 2011

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Lage im Raum	3
3 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	3
3.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	4
4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	4
4.1 Bebauungsplanverfahren	4
4.2 Verfahrensstand	6
4.2.1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich" (§ 2 Abs. 1 BauGB)	6
4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
4.2.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
5 Planungsvorgaben	6
5.1 Übergeordnete Planungen	6
5.1.1 Landesplanung	7
5.1.2 Regionalplanung	7
5.2 Örtliche Planung	8
5.2.1 Flächennutzungsplan	8
5.2.2 Bebauungspläne	8
5.2.3 Satzungen	8
5.2.4 Zentrenkonzept	9
6 Planungsgrundlagen	9
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	9
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungs- und Freiflächenstruktur	9
6.3 Verkehr	10
6.4 Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"	10
7 Eingeholte Fachgutachten	11
7.1 Einzelhandel	11
7.2 Artenschutz	12
7.3 Weitere Fachthemen	14
7.3.1 Altlasten	14
7.3.2 Immissionen	14
7.3.3 Kultur- und Sachgüter	14
8 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	18
8.2.1 Grundflächenzahl	18

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich“
Stadt Teltow

8.2.2	Geschossflächenzahl	18
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
8.3	Bauweise	19
8.4	Erschließung	19
8.4.1	Verkehrerschließung	19
8.4.2	Technische Erschließung und Leitungsrechte	19
8.5	Immissionsschutz	20
8.6	Hinweis	20
9	Technische Infrastruktur	20
10	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	20
10.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung	20
10.2	Einzelhandel	21
10.3	Artenschutz	21
11	Flächenbilanz	21
12	Bodenordnung	21
13	Kosten	22

1 Anlass und Aufgabestellung

Der Bebauungsplan Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" ist im Jahr 2005 wirksam geworden. Seinerzeit ist die Ostspange als nachrichtliche Übernahme aus dem Planfeststellungsverfahren in den Bebauungsplan übernommen worden. Zwischenzeitlich ist die Ostspange (Schönower Straße) einschließlich der Kreisverkehre hergestellt worden. Aufgrund der verkehrlichen Entwicklungen in der Stadt Teltow ist im Jahr 2008 der Bebauungsplan mit der 1. vereinfachten Änderung dahingehend angepasst worden, dass der Kreisverkehr Schönower Straße / Lichterfelder Allee östlich der Schönower Straße aufgeweitet wurde.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a soll die Einzelhandelsentwicklung an der Schönower Straße / Lichterfelder Allee mit derzeit Getränkemarkt, Lebensmittel-discounter und Apotheke erweitert werden. Da der Ursprungs-Bebauungsplan in diesem Bereich ein Misch- und ein Wohngebiet festsetzt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 30. März 2011 beschlossen, für den zusätzlich geplanten Einzelhandel den Bebauungsplan zu ändern und innerhalb eines Sondergebietes weiteren Einzelhandel zulässig werden zu lassen.

Damit zukünftig keine städtebaulichen Spannungen auftreten können, ist der Geltungsbereich um die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen erweitert worden.

2 Lage im Raum

Der Geltungsbereich zu der 2. Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich in der Flur 2, Gemarkung Teltow mit den Flurstücken 336 und 337 zwischen der Lichterfelder Allee, der Schönower Straße, und der Osdorfer Straße. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von etwa 1,5 ha und wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Lichterfelder Allee (tlw.),
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Schönower Straße (tlw.),
- im Süden von der Osdorfer Straße (tlw.) sowie den Flurstücken 229 und 227 der Flur 2,
- im Westen von den Flurstücken 78 und 79 (tlw.) der Flur 2.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planurkunde.

3 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Nach den Maßgaben der Innenentwicklung sind seinerzeit die Fachmärkte an der Lichterfelder Allee / Schönower Straße zulässig geworden. Nunmehr sollen in dem südlich angrenzenden Bereich weitere Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden, die den Bestand dahingehend ergänzen, dass ein Nahversorgungszentrum entstehen kann, das insbesondere die wohnortbezogene Versorgung der angrenzenden Siedlungen übernehmen kann.

Der Ursprungs-Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Mischgebiet entlang der überörtlichen Straßen und anschließend ein Wohngebiet fest. Innerhalb dieser Festsetzungen ist weiterer Einzelhandel planungsrechtlich nicht zulässig. Damit das Nahversorgungszentrum vollständig umgesetzt werden kann, hat sich die Stadtverordnetenversammlung entschlossen, den ursprünglichen städtebaulichen Leitgedanken zugunsten eines Sondergebietes Einzelhandel für die Nahversorgung aufzugeben.

3.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die in Rede stehende Fläche ist erforderlich, um ein Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zulässig werden zu lassen. Denn der bereits bestehende Einzelhandel ist vor dem Hintergrund genehmigt worden, dass er den gewerblichen Teil des ursprünglich festgesetzten Mischgebietes abdeckt und der Wohnanteil auf den südlich angrenzenden Flächen des Mischgebietes realisiert werden kann. Mit der nunmehr beabsichtigten weiteren Planung für Einzelhandel wäre dieser Wohngebietsanteil nicht mehr umzusetzen.

Der Geltungsbereich umfasst den bestehenden und zukünftig geplanten Einzelhandel, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Denn einige Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, wie ins Leere laufende Baugrenzen oder Wegerechte, würden nicht mehr dem Bestimmtheitsgrad der Bauleitplanung entsprechen. Auf der rein theoretischen Ebene würden sich städtebaulichen Spannungen durch das an das (rein theoretisch noch vorhandene) Wohngebiet heranrückende Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung bspw. durch Lärm ergeben.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht. Im Kreuzungsbereich Lichterfelder Allee / Schönower Alle ist Einzelhandel entstanden, der einen Teil der Nahversorgung abdeckt. Das Nahversorgungsangebot soll nunmehr durch ein vielfältigeres Sortiment ergänzt werden. Im Umfeld der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie aufgrund des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden überörtlichen Straßen ist eine Wohnnutzung eher nicht zu realisieren, denn in der Stadt Teltow haben sich zwischenzeitlich wesentlich attraktivere Wohnlagen entwickelt.

4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

4.1 Bebauungsplanverfahren

Die wie zuvor beschriebenen notwendigen Änderungen werden nach den Maßgaben des § 13a BauGB durchgeführt.

Das ist rechtlich einwandfrei, weil:

- mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zusammenhängende Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches nachverdichtet.
- eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird.

Innerhalb des etwa 1, 5 ha großen Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet für die Nahversorgung mit Einzelhandel entstehen, in dem eine GRZ entsprechend des § 17 BauNVO von 0,8

festgesetzt wird. Danach wird eine überbaubare Grundfläche von 12.000 m² zulässig, die deutlich unterhalb des o.a. Schwellenwertes von 20.000 m² liegt.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Wirkungsfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

Die räumliche Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) Parforceheide, das sich ausschließlich auf die Flächen entlang des Kanals beschränkt - und damit außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird sich aufgrund der vorgelagerten Lichterfelder Allee und weiterer zulässiger Nutzungen nicht negativ auswirken. Denn es findet kein Eingriff in den geschützten Naturraum statt. Die nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" vom 12.11.1997 erlassenen Verbote und Genehmigungsvorbehalte werden in keiner Weise berührt. Es werden innerhalb des LSG weder vorhandene Biotope oder der Charakter des Gebietes verändert, der Naturhaushalt geschädigt noch der Boden verändert oder versiegelt usw..

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach den Maßgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei öffentlichen und privaten Vorhaben sicher zu stellen, dass schädliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht stattfinden. Dazu ist nach Anlage 1 der Nr. 18.8 UVPG je nach Größenordnung des Vorhabens zu entscheiden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Bei der vorliegenden Größenordnung des Vorhabens war gemäß Nr. 18.8 zu entscheiden, ob eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Aufgrund der Standorteigenschaften sowie der beauftragten Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte von einem selbständigen Verfahrensschritt abgesehen werden.

Mit den gutachterlichen Ergebnissen ist herausgearbeitet worden, dass die in § 1 Abs. 6 Nrn. 7 und 8 BauGB aufgeführten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

Der Gutachter für das Thema Artenschutz hat herausgestellt, dass die festgestellte mögliche Beeinträchtigung von Schmetterlingen und vorgefundenen Vogelarten durch Beachtung der gesetzlichen Grundlagen zu vermeiden ist. Damit schließt er eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung aus.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegend Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. -verstärkend vorhanden. Denn innerhalb einer bestehenden Siedlung wird im Umfeld von überörtlich frequentierten Straßen ein Sondergebiet für die Nahversorgung ergänzt. Es ist demnach nicht damit zu rechnen, dass mit der Realisierung weiterer Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung das Verkehrsaufkommen auf den Straßen, die bereits heute einen erheblichen Anteil an Durchgangsverkehr aufnehmen, nennenswert erhöht wird.

Altlasten sind nach Auswertung der vorliegenden Genehmigungen, die zu keinem Handlungsbedarf geführt haben, nicht vorhanden.

Auch den Darstellungen des Landschaftsplanes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen, denn es handelt sich nach den Darstellungen des FNP um eine Fläche für Mischnutzung, für die keine weiteren Differenzierungen vorgenommen worden ist.

Städtebauliche Auswirkungen durch den Einzelhandel

Mit der Fortentwicklung des Einzelhandelsstandortes wird das Nahversorgungsangebot zu einem zentralen Versorgungsstandort insbesondere für die Wohnbevölkerung der räumlich nahe gelegenen so genannten neuen Wohnstadt ausgebaut. Damit sind weder kulturelle, kirchliche noch soziale Erfordernisse beeinträchtigt.

4.2 Verfahrensstand

Das Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1a „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ ist im Jahr 2004 mit dem In-Kraft-Treten der Bebauungsplansatzung abgeschlossen worden.

4.2.1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich" (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat in ihrer Sitzung am 30.03.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz- Weiterer Bereich" nach den Maßgaben des § 13a BauGB beschlossen.

4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat in der Zeit vom 25. Juli 2011 bis einschließlich zum 26. August 2011 stattgefunden. In diesem Zusammenhang sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.2.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind in der Zeit ab dem 14. Juli 2011 auf die Dauer eines Monats erfolgt. Die Behörden und Nachbargemeinden haben dazu die Unterlagen des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung erhalten. Den zuständigen Fachbehörden sind die entsprechenden Fachgutachten zugesendet worden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und / oder Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan ergeben.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan nicht im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

5.1.1 Landesplanung

Die Stadt Teltow übernimmt nach dem wirksamen gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin und Brandenburg (LEP BB) mittelzentrale Funktionen.

In den Mittelzentren sollen nach den Plansätzen des im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplanes für den jeweiligen Mittelbereich gehobene Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Raumfunktionen gehören die Bereiche Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung. Die vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und qualifiziert werden.

Mit der Neuausrichtung der Koordination geht die gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg auch von einem neuen Leitbild "Stärken stärken" aus. Ziel ist es, im Sinne einer polyzentralen Entwicklung möglichst vielen Teilräumen die gleichen Chancen auf Teilhabe an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Mittelzentren hinsichtlich ihrer Aufgaben, zu denen neben den Infrastruktureinrichtungen auch die wirtschaftliche Entwicklung im weitesten Sinne gehört, zu erhalten und zu stärken.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Bereiches, der von der Landesplanung gemeinsam mit der Stadt Teltow als städtischer Kernbereich definiert worden ist.

Nach dem Grundsatz G 4.8 Abs. 5 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die Vorhaben außerhalb der städtischen Kernbereiche müssen dann ganz überwiegend der Nahversorgung dienen. Dabei darf die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 m² (wert für ein Mittelzentrum) nicht überschreiten und auf 75 v.H. der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 LEP B-B angeboten werden.

Die Regelungen des LEP B-B sind dahingehend differenziert, dass sie verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar festlegungen als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung definieren, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind. Mit den Grundsätzen werden allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als berücksichtigungspflichtig formuliert. Die Grundsätze der Raumordnung dienen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Das teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 1. August 2011 mit.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt / Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

5.2 Örtliche Planung

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow stellt den Änderungsbereich als gemischt zu nutzende Fläche dar. Nach den Maßgaben des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

5.2.2 Bebauungspläne

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" der Stadt Teltow für den hier in Rede stehenden Teilbereich Bauplanungsrecht für Mischgebiete sowie Wohngebiete. Mit dem Bebauungsplan soll die überörtlich bedeutsame Entwicklung entlang zentraler Straßen der Stadt Teltow gesteuert werden. Mit Satzungsbeschluss und In-Kraft-Treten der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" wird der entsprechende Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes aufgehoben.

Im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" steht der Bebauungsplan Nr. 1b "Ruhlsdorfer Platz", der als Entwurf vorliegt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Verkehrssituation mit dem Ruhlsdorfer Platz und dessen städtebauliche Prägung als Tor und Eingangssituation in die zentralen Lagen der Stadt Teltow.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" ist im Jahr 2008 die Aufweitung des im Bereich der Lichterfelder Allee / Schönower Straße bestehenden Kreisverkehrs ermöglicht worden. Aufgrund dieser Änderungen sind Anpassungen an das Maß der Nutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes erforderlich gewesen.

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 1a befinden sich die Bebauungspläne Nr. 12 Heinersdorfer Weg" (wirksam) sowie der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 11b "Diakonischer Stadtteil" entlang des Heinersdorfer Weges.

Die Südspange (Gonfrevillestraße) ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 "Südspange" hergestellt worden.

5.2.3 Satzungen

Klarstellungssatzung

Nach der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow befindet sich der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Landschaftsschutzgebiet Parforceheide

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Parforceheide erstreckt sich in der Größe von rund 2.399 ha zwischen Teltow und Potsdam und ist mit der Verordnung vom 12. November 1997 erlassen worden. Es grenzt nördlich an die Lichterfelder Allee an und reicht bis zum Teltowkanal. Nach den Maßgaben des § 3 bezieht sich der Schutzzweck auf:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnitts der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes,

- auf die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow sowie des Großraumes Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten Erschließung zum Zweck der landschaftsgebundenen Erholung,
- auf die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes sowie den vorgelagerten Bau- und Straßenverkehrsflächen ausgeschlossen. Demnach findet auch keine Beeinträchtigung des Teltowkanals statt.

5.2.4 Zentrenkonzept

Nach den gutachterlichen Aussagen im Zentrenkonzept der Stadt Teltow aus dem Jahr 2006 ist die Ansiedlung von "klassischem" Einzelhandel in der Altstadt nicht zu erwarten. Die Beurteilung umfasst Angebote des kurz- bis langfristigen Bedarfs, weil derartige Betriebe mit keiner tragfähigen Nachfrage rechnen könnten. Dazu fehlen in der Altstadt wesentliche strukturelle Voraussetzungen. Neben der kleinteiligen Bebauungsstruktur werden insbesondere die Punkte Erreichbarkeit, Bekanntheit, Einzugsgebiet genannt, die die klassische Einzelhandelsentwicklung behindern.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungs- und Freiflächenstruktur

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich östlich des Ruhlsdorfer Platzes zwischen der überörtlich bedeutsamen Verbindungsstraße Lichterfelder Allee mit Anschluss an Berlin-Steglitz und der Schönower Straße, die als Teilabschnitt des Spangensystems einen hohen Anteil des Durchgangsverkehrs zur Entlastung der Potsdamer Straße aufnehmen soll.

Zurzeit handelt es sich bei den baulich zu nutzenden Flächen um Brachflächen, die in Erwartung der weiteren Entwicklung nicht konkret genutzt worden sind.

Auf den nördlich angrenzenden Flächen befinden sich derzeit Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung, wie ein Getränkemarkt, ein Lebensmittel-Discounter und eine Apotheke.

Die im Umfeld des Ruhlsdorfer Platzes vorhandenen urbanen Strukturen mit einem wesentlichen Anteil des Geschosswohnungsbaus der Stadt Teltow gehen in Richtung Schönower Straße derzeit noch in die für Stadtrandlagen typischen heterogenen Nutzungen über. Eine urbane Prägung ist derzeit nicht erkennbar.

Mit dem baulichen Ensemble des Diakonissenhauses Berlin-Teltow-Lehnhin prägt der Siedlungsbereich Seehof mit direktem Übergang zu Berlin wieder ein baulich genutztes öffentliches Bild.

6.3 Verkehr

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan wird von der Lichterfelder Allee, der Schönower Straße und der Osdorfer Straße öffentlich erschlossen. Die Lichterfelder Allee und die Schönower Straße übernehmen Funktionen für den überörtlichen Verkehr. Während die Lichterfelder Allee eine wesentliche Nord-Süd-Verbindung in Richtung Berlin ist, nimmt die Schönower Straße als Teil des Spangensystems wesentlich den Durchgangsverkehr zur Entlastung der städtischen Bereiche von Teltow auf. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind der Straßenraum und die Kreisverkehre entsprechend dimensioniert worden. Der Ziel- und Quellverkehr des geplanten Einzelhandelsstandortes wird sich im Wesentlichen durch den vorhandenen vorbeifahrenden Verkehr zusammensetzen. Da die benannten Straßen nach der Verkehrskonzeption der Stadt Teltow sowieso Durchgangsverkehr aufnehmen sollen, sind sie für den zu erwartenden geringen Anteil an zusätzlichem Verkehr ausreichend dimensioniert.

Die Osdorfer Straße mit Übergang in den Heinersdorfer Weg hat Sammelfunktion für die angrenzenden Siedlungsstraßen.

6.4 Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in dem in Rede stehenden Teilabschnitt Misch- und Wohngebiet fest.

Das Mischgebiet ist gegliedert in die Mischgebiete MI 6, MI 7 und MI 8, die sich hinsichtlich der Dichtekennziffern wie folgt unterscheiden:

Mischgebiet	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse
MI 6	0,4	1,2	IV
MI 7	0,4	1,0	-
MI 8	0,4	0,8	III

Die Bauweise wird für MI 6 als geschlossene, für MI 7 als offene und für MI 8 als abweichende festgesetzt.

Innerhalb des Wohngebietes ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6, drei Vollgeschosse sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das entlang der Lichterfelder Allee festgesetzte Leitungsrecht (GFL 1) ist zugunsten der Versorgungsträger belastet. Innerhalb des Wohngebietes ist mit Übergang zur Lichterfelder Allee ein Geh- und Fahrrecht (GFL 5) zugunsten der Grundstücksnutzer festgesetzt worden.

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Einzelhandel

Die GMA –Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat mit Datum vom 12. September 2011 den Standort und die geplanten Nutzungen hinsichtlich Eignung, Tragfähigkeit und Verträglichkeit untersucht. Insgesamt werden die festgesetzten Nutzungen als integrierbar angesehen.

Die zugrunde gelegten Parameter umfassen dabei im Wesentlichen die auch mit der Landesplanung übereinstimmenden Vorgaben zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die zu mind. 75 v.H. zulässig sind.

Ausgehend von dem Nahversorgungsbereich mit Zone I (Wohngebiete im Umfeld der westlichen Ruhlsdorfer Straße) und Zone II (Wohngebiete westlich der Ruhlsdorfer Straße, entlang der östlichen Mahlower Straße und der Lichterfelder Allee) geht die Gutachterin von dem folgenden Kaufkraftpotenzial aus:

Nahrungs- und Genussmittel	24,4 Mio. €
Drogeriewaren	5,0 Mio. €
Textil	6,3 Mio. €

Aus der nach Erfahrungswerten vorgenommene Umsatzprognose resultiert eine Umsatzleistung von etwa 2,4 Mio. € für Drogeriewaren, etwa 0,4 bis 0,5 Mio. € für einen Textilmarkt sowie etwa 3,4 Mio. € für einen Supermarkt der Biobranche. Dabei sind marktgängige Betriebskonzepte zugrunde gelegt worden.

Bestehende Nutzungen auf dem Gesamtareal (Penny mit ca. 800 m² VK, Getränkemarkt mit ca. 475 m² VK und eine Apotheke mit ca. 219 m² VK) sind nicht Gegenstand der Analyse.

In der qualitativen Beurteilung sind weitere Faktoren wie Standort und Lagegunst gewichtet worden. Dazu führt die Gutachterin aus, dass das Gelände derzeit über 2 Zufahrten an der Lichterfelder Allee und an der Schönower Straße verfügt. Der Standort ist gut sichtbar und aus allen Richtungen gut zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Bushaltestelle „Lichterfelder Allee, die von den Linien 117 und 626 bedient wird. Als positiv wird ebenfalls die zentrale Lage im Stadtgebiet, die Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohnquartiere (insbesondere an der Mahlower Straße), die gute Sichtbarkeit und Exposition und gute die Erreichbarkeit für den Individualverkehr/direkte ÖPNV-Anbindung/Rad und Fußwege vorhanden, eingeschätzt. Als negative Standortfaktoren gelten die bisher geringe Fußgängerfrequenz und das Fehlen ampelgeregelter Fußgängerquerungsmöglichkeiten.

Im Lebensmittel- und Textilbereich erreichen die geplanten Nutzungen deshalb nur eine begrenzte Marktbedeutung, während der Drogeriemarkt schon 32 % Marktanteil (zusammen in Zone I und Zone II) für eine Wirtschaftlichkeit erreicht.

Die Hauptwettbewerber (real, Kaufland, Aldi etc.) verfügen über eine Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 11.700 m², zusätzlich zu den Lebensmittelgeschäften. Insgesamt erzielt der Teltower Lebensmitteleinzelhandel (ohne Nonfood-Waren) einen Umsatz von ca. 53,3 Mio. € im

„städtischen Kernbereich“ ca. 39,1 Mio. €. Die vorhandene Teltower Lebensmittelkaufkraft beträgt 38,2 Mio. €, der Überschuss wird wohl von den Magneten wie real und Kaufland generiert.

Insgesamt verfügt Teltow über eine Drogeriewarenverkaufsfläche von ca. 1.880 m², mit einem geschätzten (GMA) Umsatz von ca. 6,1 Mio. €. Dies im Gegensatz zu ca. 5,1 Mio. € örtlich getragenen Umsatz.

Teltow verfügt im Textileinzelhandel über ca. 2.815 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von 6,4 Mio. €. Die diesbezügliche Kaufkraft beträgt in Teltow aber ca. 10 Mio. € (Kaufkraftabfluss).

Die GMA prognostiziert, dass die 3 geplanten Nutzungen keine Kaufkraftzuflüsse aus dem überörtlichen Einzugsgebiet generieren werden, da die Verkaufsflächenausstattung nicht ausreicht. Insofern kommt den Nutzungen eine Nahversorgungsfunktion zu.

Somit kommt es im Lebensmitteleinzelhandel zu einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 % im Einzugsgebiet und ca. 6 – 7 % im übrigen Stadtgebiet Teltow sowie im Kernbereich, im Drogeriesektor von ca. 67 % im Einzugsgebiet und ca. 27 % im städtischen Kernbereich, bei dem Textilmarkt von 25 % im Einzugsgebiet und 6 % im übrigen Stadtgebiet Teltow sowie im Kernbereich. Die Umsatzverteilungsquote von 25 % betrifft einen Textilmarkt außerhalb des städtischen Kernbereiches.

Rechnerisch ist bis auf den Drogeriemarkt eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben (auch wenn ein Textilgeschäft bezogen auf den Nahversorgungscharakter per se keine typische Einzelhandelsnutzung darstellt), beim Drogeriemarkt aber nicht. Dabei ist diesbezüglich lt. GMA davon auszugehen, dass die beiden Schlecker-Märkte im Stadtgebiet wohl schließen müssten, welche allerdings keine zeitgemäße Dimensionierung mehr aufweisen und somit voraussichtlich auch ohne Verschärfung des Wettbewerbs mittelfristig nicht weitergeführt werden können (Verkausflächengröße jeweils kleiner als 200 m²). Zwischenzeitlich ist der Schleckermarkt am Ruhlsdorfer Platz geschlossen worden.

Zusammengefasst kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Standort zwar nicht um einen „städtischen Kernbereich“ handelt, er jedoch zentral im Stadtgebiet gelegen und städtebaulich integriert und von allen Verkehrsteilnehmern günstig zu erreichen ist. Insbesondere für die Wohngebiete entlang der Mahlower Straße wird das Projekt Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Städtebauliche Auswirkungen auf Zentren, Nahversorgungsstandorte und städtebaulich schutzwürdige Lagen benachbarter Kommunen hat die Gutachterin nicht festgestellt.

7.2 Artenschutz

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung hat der Gutachter (vgl. Daber + Kriege, Mahlow, Mai 2011: "Artenschutzrechtliche Einschätzung, 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1a Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich) festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben eine Beeinträchtigung der nachfolgend aufgeführten europäischen geschützten Tier- und Pflanzenarten vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. nicht zu erwarten ist:

- **Groß- und Mittelsäuger** (Wolf, Biber, Fischotter), **Kleinsäuger** (Feldhamster), **Amphibien, Libellen, Schnecken / Muscheln**: Ein Vorkommen der Arten kann aufgrund der Verbreitung bzw. fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden.

- **Fledermäuse** (Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus): Während der Begehungen konnten keine Quartiere in den vorhandenen Altbäumen nachgewiesen werden. Zudem ist eine Fällung der Altbäume nicht vorgesehen. Die

Gehölzstrukturen besitzen keine Habitateignung. Da für die Umsetzung des Vorhabens kein Gebäudeabriss ggf. vorhandener baulicher Anlagen notwendig ist, kann ein Quartiersverlust für Gebäude gebundene Arten vollständig ausgeschlossen werden. Die Nutzung der bereits gebauten Gebäude erscheint aufgrund der modernen Bauweise als relativ unwahrscheinlich. Die Fläche wird maximal durch siedlungsangepasste Arten (z. B. Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Großer Abendsegler) als Jagdhabitat genutzt. Während der durchgeführten Begehung in den Abendstunden konnten keine Jagdaktivitäten über der Fläche nachgewiesen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die potenzielle Funktion als Jagdhabitat über der Fläche durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt wird.

- **Reptilien** (potenzielles Vorkommen der Zauneidechse): Die offenen Sandflächen auf den Erdmieten besitzen eine potenzielle Quartierseignung für die Zauneidechse. Während der durchgeführten Begehung konnten keine Aktivitäten von Zauneidechsen nachgewiesen werden (Sichtbeobachtungen). Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Teltow und durch die vollständige Abschottung der Fläche durch z.T. sehr stark befahrene Straßen erscheint ein Vorkommen der Zauneidechse als sehr unwahrscheinlich.

- **Käfer** (potenzielles Vorkommen des Heldbocks und Eremiten): An den vorhandenen Altbäumen konnten keinerlei Hinweise auf die Anwesenheit der holzbewohnenden Arten entdeckt werden. Zudem fehlen an den Bäumen mögliche Habitate (Faulstellen, mulmgefüllte Aushöhlungen). Ein Vorkommen der Arten kann demnach nahezu vollständig ausgeschlossen werden. Da zudem die Fällung der Altbäume nicht vorgesehen ist, können mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

- **Pflanzen:** Während der Begehungen konnten keine Vorkommen europäisch geschützte Pflanzenarten nachgewiesen werden. Die Fläche besitzt zudem keinerlei Eignung als Standort für die europäisch geschützten Arten.

Für Schmetterlinge, Nachtfalter (hier: der Nachtkerzenschwärmer) sowie für einige Vogelarten sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die jedoch durch gesetzlich geregelte Verhaltensweisen vollständig vermieden werden können. Dazu führt der Gutachter im Einzelnen aus:

Bodenbrüter sind in dem Untersuchungsgebiet aufgrund der vorgefundenen Strukturen nicht vorhanden. Die ermittelten Vogelarten, die ihre Nester bevorzugt in Gehölzen bauen, sind siedlungsangepasst und nicht auf bestimmten Lebensraum festgelegt. Nach dem Konzept sollen die in den Randbereichen vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Dort sind demnach keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei der Entfernung der kleineren Gehölze und Sträucher können Brutnester verloren gehen. Weil die Baufeldfreimachung jedoch ausschließlich in dem gesetzlich vorgegebenen Fällzeitraum und damit außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln erfolgen darf, ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Für den Nachtkerzenschwärmer sieht der Gutachter dann keine Beeinträchtigung, wenn vor der Beräumung des Baugrundstücks die dort vorhandenen Futterpflanzen (Nachtkerzen) auf das Vorhandensein von Raupen untersucht werden. Diese werden dann gesammelt und auf Flächen außerhalb des Baufeldes mit geeigneten Futterpflanzen, wie Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Wald-Weidenröschen (*Epilobium augustifolium*), Bach-Weidenröschen (*Epilobium parviflorum*), Rosmarin-Weidenröschen (*Epilobium dodonaei*), Vierkantiges Weidenröschen (*Epilobium tetragonum*), Sumpf-Weidenröschen (*Epilobium palustre*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), ausgesetzt. Das ist auch ohne Probleme möglich. Denn der Vorhabenträger hat den Gutachter bereits mit dieser Aufgabe beauftragt. Aufgrund des unsteinen Habitatsverhaltens des Nachtkerzenschwärmers ist bei einer Verlegung der Raupen, so sie vorhanden sind, nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

7.3 Weitere Fachthemen

Mit der Anwendung der Maßgaben des § 13a BauGB entfällt das Erfordernis für einen Umweltbericht. Der Eingriff in den Naturschutz gilt demnach als erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl sind neben den artenschutzrechtlichen weitere Belange geprüft und auch auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Themen bewertet worden:

7.3.1 Altlasten

Altlasten sind für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a nicht bekannt.

7.3.2 Immissionen

Die durch das Verkehrsaufkommen zu erwartenden Immissionen sind mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 a abschließend behandelt worden. Die entsprechenden Regelungen werden ohne Änderungen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a übernommen. Denn es sind Lärmimmissionen ermittelt worden, die passive Schallschutzmaßnahmen für sensiblere Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten erfordern. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Lärmschutzmaßnahmen, die im Wesentlichen die Fassadengestaltung betreffen, bereits durch die zu berücksichtigenden Regelungen des Wärmeschutzes (EnEV) erreicht werden.

7.3.3 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

8 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a soll der im Kreuzungsbereich Lichterfelder Allee/ Schönower Straße entstandene Einzelhandel derart ergänzt werden, dass ein Nahversorgungszentrum entsteht. Das Nahversorgungszentrum soll insbesondere für die räumlich nah gelegene Wohnbebauung in der so genannten Neuen Wohnstadt, im Bereich des Heinersdorfer Weges sowie weiteren Teilen von Seehof ein vielfältigeres Warenangebot für den überwiegend täglichen Bedarf vorhalten.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend mit einem Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 BauNVO für großflächigen und kleinteiligen Einzelhandel festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Gewerbebetriebe, wie gastronomische Einrichtungen und Handwerkerbetriebe zulässig, um mit einer Vielfalt an Nutzungen zu einem zentralen Punkt im Stadtgefüge beitragen zu können.

Das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (SO E) dient der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetrieben verschiedener Art und Größe, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Einkaufszentrums.

Zulässig sind innerhalb der als SO "Nahversorgungszentrum" festgesetzten Fläche nur Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte verschiedener Art und Größe für die Nahversorgung mit einer

Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.200 m². Davon sind auf mindestens 75 v.H. zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass – Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007) anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren.
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel).
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- das Verhältnis der Verkaufsfläche für Betriebe und Anlagen mit der Warengruppe Bekleidung zur Grundstücksfläche darf den Wert von 0,03 nicht überschreiten.

1.3 Zulässig sind weiterhin:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Nahversorgungszentrums einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten und Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Nahversorgungszentrums sowie der haustechnischen Infrastruktur

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist rechtlich begründet. Denn der geplante Einzelhandel lässt sich mit keiner Gebietsart der §§ 2 bis 9 BauNVO festsetzen; auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet, weil mit der Zweckbestimmung eines MK neben Handelsbetrieben gleichgewichtig auch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorzusehen sind. Das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches hingegen ist auf die Unterbringung von Handelseinrichtungen in Verbindung mit deren ergänzenden sonstigen Nutzungen beschränkt.

Nach der Zweckbestimmung handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum, das nach der wirtschaftlichen Definition - auch zur Abgrenzung von einem Einkaufszentrum - durch eine einheitlich geplante oder auch gewachsene kleinere Einzelhandelsagglomeration zur Versorgung eines klar abgegrenzten Nahbereichs gekennzeichnet ist. Magnetbetriebe eines Nahversorgungszentrums sind in der Regel Anbieter des periodischen Bedarfs, wie Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke. Diese so genannten Magnetbetriebe sind mit dem vorhandenen Lebensmittel, der bestehenden Apotheke sowie dem geplanten weiteren Einzelhandel Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes. Typisierend für ein Nahversorgungszentrum sind darüber hinaus auch Betriebe mit aperiodischen Bedarfsgütern, wie Textil, Schuhe etc. Der Einzugsbereich wird von dem Gutachter für das Thema Einzelhandel auf den unmittelbaren Nahbereich begrenzt.

Der festgesetzte Einzelhandel wird zwar nicht innerhalb des definierten städtischen Kernbereichs entstehen, ist aber aufgrund der festgesetzten Größenordnung für die Verkaufsfläche insgesamt von maximal 3.200 m² für die Nahversorgung als städtebaulich verträglich eingestuft worden. Denn mit der Ausweisung der Stadt Teltow als Mittelzentrum, ist die Ansiedlung von Einzelhandel für die Nahversorgung auch außerhalb der städtischen Kernbereiche dann zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Das ist hier der Fall.

Denn auch die ansonsten in Betracht kommenden Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – vor allem die Einzelhandelssituation der Stadt Teltow selbst – sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auf der Grundlage des erstellten Gutachten prognostiziert und für unbedenklich erachtet worden. Auswirkungen gewichtiger Art nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den vorhandenen Einzelhandel sind nicht festgestellt worden. Jeder Markt für sich betrachtet erreicht nicht bzw. gerade die Grenze zur Großflächigkeit. Ausschließlich die hier beabsichtigte Agglomeration verschiedener kleinteiliger Märkte führt zu der Notwendigkeit zur Ausweisung eines Sondergebietes und der daraus resultierenden Berücksichtigung der übergeordneten Planungsvorgaben. Höher zu gewichten als die Einhaltung der im Grundsatz definierten Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² ist vorliegend allerdings die städtebaulich und wirtschaftlich nachhaltige Nahversorgung der im Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung. Mit der dann ermöglichten Angebotsvielfalt kann die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Innenstadtlage Ruhlsdorfer Platz und weiten Teilen von Seehof langfristig gewährleistet werden. Denn der Standort an der Schönower Straße ist aus diesen Wohngebieten fußläufig und per Rad auf kurzem Weg erreichbar. Für die Bevölkerung in räumlich weiter entfernten Wohnsiedlungen besteht die Möglichkeit der ÖPNV- Nutzung mit der Bushaltestelle unmittelbar auf der Höhe der Apotheke an der Schönower Straße.

Gleichzeitig ist vor dem Hintergrund der Lage des vorliegend geplanten Einzelhandelsstandortes jedoch auch die Festsetzung der Gesamt-Verkaufsfläche ohne weitere Feindifferenzierung berechtigt. Denn die Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen sind zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall mussten die Regelungen der Landesplanung für einen Nahversorgungsstandort außerhalb des städtischen Kernbereichs gewürdigt werden.

Mit dem städtebaulich und wirtschaftlich nachhaltig zu betreibendem Nahversorgungskonzept können die Potenziale des Einzelhandels für die Ausprägung eines lebendigen und funktionalen Kerns auch als Identifikationspunkt für das Umfeld des Ruhlsdorfer Platzes mit Teilen von Seehof genutzt werden. Das insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nahversorgung am Ruhlsdorfer Platz selbst durch die Aufgabe des Vollsortimenters reduziert werden soll.

Insgesamt kommt die Gutachterin zu dem Ergebnis, dass der beabsichtigte Einzelhandel die Nahversorgungsfunktion für das ermittelte Einzugsgebiet übernehmen kann. Dabei hat die Stadt Teltow abwägend in die Betrachtung eingestellt, dass ein heute marktüblicher Drogeriemarkt städtebaulich relevante Auswirkungen für zwei Schleckermärkte haben wird. Sie folgt in der Bewertung der gutachterlichen Aussage, dass die beiden Märkte keine zeitgemäße Dimensionierung mehr aufweisen und somit voraussichtlich auch ohne Verschärfung des Wettbewerbs nicht mehr weiter geführt werden können. In der Zwischenzeit ist der Schleckermarkt am Ruhlsdorfer Platz (Lieselotte-Hermann-Straße) geschlossen worden. Gleichwohl soll auch zukünftig die Nachfrage nach Drogerieprodukten in der Stadt Teltow selbst befriedigt werden können. Deshalb hat sich die Stadt Teltow dahingehend entschieden, den Nahversorgungsstandort für das Wohnumfeld am Ruhlsdorfer Platz zu stärken und dafür in Kauf zu nehmen, dass ein Drogeriemarkt, der bereits heute nicht mehr konkurrenzfähig ist, dann eher von Schließung betroffen sein kann. Dieser Möglichkeit kann jedoch durch Modernisierung und Erweiterung entgegengewirkt werden. Sollte das nicht geschehen, ist an dem Standort Potsdamer Straße nicht

zwangsläufig mit dauerhaftem Leerstand zu rechnen, da der gewerbliche Mietraum innerhalb des Techno-Terrains-Teltow seit einigen Jahren verstärkt nachgefragt wird. Konkurrenzschutz ist dagegen nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der festgestellten Defizite bei dem vorhandenen Drogeriemarkt hat sich die Stadt Teltow nach Abwägung sämtlicher Belange entschlossen, die rechnerisch ermittelten städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Drogeriemarktes nicht durch eine Feindifferenzierung der Festsetzungen zu entgegnen. Denn eine bspw. Begrenzung der Verkaufsfläche für den geplanten Drogeriemarkt würde eher dazu führen, planungsrechtlich ein wirtschaftlich nicht nachhaltiges und tragfähiges Konzept festzuschreiben. Planungen, die nicht in die Praxis umgesetzt werden können, entsprechen einer Verhinderungsplanung.

Auch wenn es sich um einen nahversorgungsrelevanten Standort handelt, ist es möglich, bis zu 25 v.H. nicht nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten. Daher ist auch diese Tatsache in die Untersuchung eingeflossen. Insgesamt ist diese Festsetzung weder eine unzumutbare Härte für den Bauherrn / die Bauherren, da sich der Standort außerhalb des städtischen Kernbereichs befindet und demnach ein reiner Nahversorgungsstandort ist. Im Sinne der geordneten Stadtentwicklung mit Einzelhandel ist es demnach zumutbar für private Investitionen, dem entwicklungspolitischen Leitziel zu folgen. Auch ist die vorgenommene Feinsteuerung für Betriebe mit Warensortiment Bekleidung zumutbar. Denn im Ergebnis hält die Gutachterin fest, dass ein Bekleidungsmarkt mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche städtebauliche Auswirkungen auf die vorhandenen Fachmärkte innerhalb des städtischen Kernbereichs an der Oderstraße hätte.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist die Verkaufsflächenregelung gesetzeskonform durch die festgesetzte Quote vorgenommen worden. Dabei entspricht die empfohlene max. zu realisierende Verkaufsfläche von 500 m² für die Warengruppe Bekleidung im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße von 15.185 m² der Quote / dem Wert von 0,0329. Der Wert von 0,0329 entspricht dabei 3,29 v.H.

Weitere städtebauliche Auswirkungen auf Standorte innerhalb des städtischen Kernbereichs mit Betrieben, die nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, hat die Gutachterin zu dem Thema Einzelhandel nicht benannt.

Da es sich bei der Definition der Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² für Nahversorgungszentren außerhalb der städtischen Kernbereiche um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung und als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen handelt, können Sie mit der zuvor dargelegten Begründung überwunden werden.

Weil es sich hier um einen Standort in zentraler Lage von Wohngebieten handelt, sind im Umfang untergeordnet auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sollen zur Belebung und Vielfalt beitragen. Die gewerbliche Nutzung wird insbesondere durch Büros und Arztpraxen gekennzeichnet sein.

Dabei werden hier auch solche Handwerks-, gewerbliche und Dienstleistungsbetriebe in einem Nahversorgungszentrum zulässigerweise anzutreffen sein, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit dem Einkauf üblicherweise verbunden werden kann. Dazu gehören z.B. Reisebüros, Reinigungen, Friseur, jedoch auch Schank- und Speisewirtschaften u. ä..

Das Gutachten zum Thema Einzelhandel genügt dabei insgesamt den Anforderungen an eine Prognose, die dem Plangeber eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen zur Verfügung stellt.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist je nach Größe der baulichen Einrichtungen und Nutzung nach der Stellplätze der Stadt Teltow innerhalb des Geltungsbereiches herzustellen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

8.2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend der gewünschten Umstellung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Ruhlsdorfer Platzes auf Einzelhandel, wird für das Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

In der Praxis ist immer wieder festzustellen, dass diese Dichtekennziffer erforderlich ist, damit neben den Ladeneinheiten und Geschäften auch die erforderlichen Nebenanlage, wie bspw. Stellplätze errichtet werden können. Gleichwohl kann das vorgestellte bauliche Konzept mit einem begrenzten begrünten Aufenthaltsbereich umgesetzt werden. Auch die vorhandenen Grünstrukturen sollen und können erhalten werden.

Mit der GRZ von 0,8 wird die nach § 17 der BauNVO definierte Obergrenze eingehalten.

Mit der Nutzung des Baugrundstücks bis zur Obergrenze kann der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB, ein wesentliches und im Zuge der Gesetzes-Novellierungen zunehmend stärker vom Bundesgesetzgeber herausgestelltes städtebauliches Leitziel, durch die Vermeidung auf Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen bzw. Flächen im Außenbereich gewährleistet werden.

Denn, die Entwicklung in der gesamten Stadt zu Grunde gelegt, kann unter Berücksichtigung der ökonomischen Nutzung von Grund und Boden auch die Inanspruchnahme von Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB effizient erfolgen. Gleichzeitig wird ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB ermöglicht.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Die GFZ wird entsprechend der GRZ und der nachfolgend angeführten festgesetzten Zahl der Vollgeschosse mit 1,6 definiert.

Mit dem Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie der Apotheke sind Ladeneinheiten entstanden, die der siedlungstypischen Architektursprache in Teltow entsprechen. Sie sind sämtlich mit einem Sattel- bzw. Walmdach gestaltet worden. Diese Gestaltungsmerkmale sollen auch weiterhin zulässig sein, so dass derzeit von der Herstellung von zwei Vollgeschossen auszugehen ist.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bereits entstandenen Einzelhandelsbetriebe mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das ursprüngliche Konzept mit den Mischgebieten 6, 7 und 8 und der darin definierten Vier- bzw. Dreigeschossigkeit ist bereits aufgehoben und soll nicht weiter verfolgt werden.

8.3 Bauweise

Die Bauweise wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Weitergehende Regelungen zur Bauweise sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich bzw. lassen sich mit dem nunmehr geänderten Konzept nicht einhalten. So werden auch die im Ursprungsbebauungsplan weitergehenden Definitionen zur abweichenden bzw. geschlossenen Bauweise nicht übernommen.

Eine Ordnung des baulichen Geschehens über Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich und auch nicht aus den Umgebungsstrukturen abzuleiten. Denn weder innerhalb des Gebietes noch durch die angrenzenden Baustrukturen werden Vorgaben für eine strenge städtebauliche Figur vorgegeben.

8.4 Erschließung

8.4.1 Verkehrserschließung

Mit den angrenzenden Straßen, die, mit der Ausnahme der Osdorfer Straße, einen wesentlichen Teil des Durchgangsverkehrs aufnehmen, ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Es ist zu erwarten, dass ein erheblicher Anteil des Zielverkehrs aus dem bisherigen Verkehrsaufkommen resultiert. Denn bereits heute handelt es sich um einen teilweise bestehenden Handelsstandort, der überwiegend mit dem Kfz frequentiert ist. Weitere Ausbaumaßnahmen sind durch die Verkehrsfunktion und Funktionsfähigkeit der angrenzenden Straßen demnach nicht erforderlich. Die interne Erschließung der Baugrundstücke selbst, muss und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern mit dem Bauantragsverfahren.

8.4.2 Technische Erschließung und Leitungsrechte

Sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien sind in ausreichender Kapazität in den vorhandenen öffentlichen Straßen bzw. vorhanden. Entlang der Lichterfelder befindet sich das Abwasserrohr auf dem privaten Baugrundstück. Es ist sowohl als Leitungsrecht zeichnerisch und textlich festgesetzt, als auch dinglich gesichert.

Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger vorhandener Medien sind dort, wo sie sich innerhalb der privaten Grundstücke befinden, nach dem Bestand übernommen worden. Das mit "L1" gekennzeichnete Leitungsrecht umfasst dabei den seinerzeit bei der Umplanung des Gebäudes mit der Apotheke abgestimmten Schutzabstandes. Teilweise sind dort die Stellplätze im Schutzbereich hergestellt worden. Bei dem mit "L 2" gekennzeichneten Leitungsrecht handelt es sich um bereits abgestimmte Leitungsrechte bezgl. des Flurstücks 336. Diese Abstimmung umfasst auch die Überbauung durch die derzeitigen baulichen Anlagen und ist darüber hinaus grundbuchlich gesichert.

Im Bereich des Flurstücks 337 sollen analog zu den bisherigen Abstimmungen die Leitungsrechte gesichert werden. Der Schutzabstand umfasst daher 0,9 m zu der Seite der Baugrenze und 3,1 m in die andere Richtung. So sind ggf. erforderliche Arbeiten an den Leitungen durchführbar.

Weil sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass der Verlauf der vorhandenen Leitungen nicht immer eindeutig übermittelt werden konnte, wird explizit darauf verwiesen, dass vor der Herstellung von baulichen Anlagen die genaue Lage der Medien zu prüfen und grundbuchlich zu sichern ist.

8.5 Immissionsschutz

Die durch das Verkehrsaufkommen zu erwartenden Immissionen sind mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 a abschließend behandelt worden. Da sich die Situation mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr auf den angrenzenden Straßen unverändert darstellt, werden die Regelungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung von gesunden Arbeitsverhältnissen unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Gesunde Wohnverhältnisse müssen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, weil Wohnnutzung nicht zulässig ist.

8.6 Hinweis

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben.

Sollte bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

9 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan sind nach der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan in ausreichender Kapazität innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Sie sind auch im Zuge des Ausbaus der Schönowener Straße verlegt worden.

10 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die aus der Planung sowie der Umsetzung des Geplanten resultierenden weiteren Auswirkungen zu den Themenbereichen Einzelhandel, Artenschutz, Planungsrecht usw., sind auf der Grundlage der Gutachten sowie der städtebaulichen Betrachtung ermittelt worden. Sowohl die relevanten Umweltbelange als auch die Auswirkungen des Geplanten hinsichtlich der Einzelhandelssituation oder des Verkehrs sind abwägender Behandlung berücksichtigt worden.

10.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich" mit seinem räumlichen Geltungsbereich stimmt hinsichtlich der gutachterlich festgestellten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Auswirkungen sowie der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung überein. Das ist gutachterlich auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelserlasses sowie des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) festgestellt worden.

Auch wenn die Obergrenze für Nahversorgungsbereiche außerhalb der städtischen Kernbereiche von 2.500 m² nicht eingehalten wird, kann nach Abwägung sämtlicher Belange festgehalten

werden, dass die nachhaltige Entwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Schönower Straße höher zu gewichten ist. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist eine Vielfalt an Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen, die den landesplanerischen Orientierungswert leicht überschreiten. Das ist auch deswegen hinnehmbar, weil die Stadt Teltow als Mittelzentrum ausgewiesen ist, derzeit bereits die Versorgung des Mittelbereiches übernimmt und die Nahversorgung insbesondere in den Randlagen zu dem städtischen Kernbereich noch ausbaufähig sind.

Mit der hier vorgenommenen Verbesserung der Nahversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungen, wie der so genannten Wohnstadt, wird zudem dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen.

10.2 Einzelhandel

Im Ergebnis hat die Prüfung der derzeitigen und zukünftig mit der Realisierung des Geplanten zu erwartende Einzelhandelssituation keine relevanten städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen ergeben. Ausgehend von der Verkaufsflächenausstattung, der Umsatzumverteilung etc. soll der vorhandene und geplante Einzelhandel zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung führen. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird - mit Ausnahme des Drogeriebereiches - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen in Teltow selbst als auch in Nachbarkommunen haben. Im Drogeriebereich wird die städtebauliche Gewichtung zugunsten des vorliegend beabsichtigten Einzelhandels Märkte betreffen, die bereits nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr wettbewerbsfähig sind. Durch die Revitalisierung des in Rede stehenden Standortes mit Einzelhandel und flankierenden Nutzungen kann zudem eine erhebliche Anzahl innenstadtnaher, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden.

10.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Mit den gutachterlich vorgeschlagen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sowie den zu beachtenden gesetzlichen Regelungen werden weder die siedlungsangepassten Vogelarten noch der Nachtkerzenschwärmer erheblich beeinträchtigt.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	15.185	100,0
davon überbaubare Fläche	10.099	67,1
Geltungsbereich	15.185	100,0

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, denn die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter, die die Planung angeregt haben. Die Erschließung ist mit den angrenzenden Straßen gesichert.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Ruhlsdorfer Platz – Weiterer Bereich“
Stadt Teltow

13 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow keine Kosten.