

Stadt Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1-3
14513 Teltow



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a
"Komponistenviertel"
der Stadt Teltow

Begründung
zur
Festsetzung

Datum: 11. Februar 2015

Verfahrensträger: Stadt Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung

Art des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bearbeitet von:

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG
Lietzenburger Straße 44
10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0
www.planergemeinschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsgegenstand	4
1 Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2 Räumliche Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	4
3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
4 Gebiets- / Bestandssituation	5
5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
5.1 Festgesetzter Bebauungsplan Nr. 27a "Komponistenviertel"	6
6 Erschließung	6
7 Planerische Ausgangssituation	7
7.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
7.2 Regionalplanung	8
7.3 Flächennutzungsplan.....	8
7.4 Verkehrsentwicklungsplanung	8
7.5 Benachbarte Bebauungspläne.....	8
7.6 Sonstige Satzungen.....	8
7.6.1 Stellplatzsatzung.....	8
B. Planinhalte und Planfestsetzungen	9
1 Ziele und Zwecke der Planung	9
2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
2.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	9
2.2 Verkehrliche und technische Erschließung	10
2.2.1 Stellplätze	10
2.2.3 Technische Versorgung	10
2.3. Lärmschutz.....	10
2.4 Artenschutz.....	10
3 Begründung der Festsetzungen.....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4 Stellplätze	13
3.5 Grünfestsetzungen	13
3.6 Gestalterische Festsetzungen.....	14
3.7 Hinweise	14
C. Auswirkungen des Bebauungsplans	15
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	15
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
3. Soziale Auswirkungen	15
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	15
5. Finanzielle Auswirkungen	16
5.1 Verfahrenskosten.....	16

5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	16
5.3	Gründerwerb.....	16
6.	Bodenordnung	16
D.	Verfahren.....	16
1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	16
	Anlagen.....	18
	Textliche Festsetzungen.....	18

A. Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für den Änderungsbereich. Zur Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a „Komponistenviertel“ der Stadt Teltow erforderlich.

Die Änderung einer Teilfläche im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 27a "Komponistenviertel" betrifft das Grundstück Mahlower Straße 179. Die dort bereits vorhandene Einzelhandelsfläche (Discountmarkt) soll nach Planung des Eigentümers zukünftig in einem größeren Gebäude eingerichtet werden und die Verkaufsfläche von 700 m² auf ca. 1.000 m² vergrößert werden.

Das bisherige Allgemeine Wohngebiet (WA) soll in ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden, weil großflächiger Einzelhandel (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²), außer in Kerngebieten, nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Zielstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a „Komponistenviertel“ ist die

- Schaffung von Planungsrecht für ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie die
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

2 Räumliche Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Teltow und ist ca. 0,6 ha groß. Es liegt im Komponistenviertel und wird von der Mahlower Straße und der Mozartstraße erschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gewerbebau (Discountmarkt) mit 58 Stellplätzen. Die weitere Umgebung ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt. An die südliche Geltungsbereichsgrenze schließt eine baumbestandene Brache (Flurstück 712) an, die bis zur Carl-Maria von Weber-Straße reicht. Auch im Plangebiet selbst befindet sich ausgeprägter Baumbestand (Flurstück 611). Südlich entlang der Mahlower Straße setzt sich das im B-27a festgesetzte Allgemeine Wohngebiet fort.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Teltow, Flur 11 und beinhaltet die Flurstücke 642, 93/7 (teilweise) und 611. Es ist im Norden begrenzt durch die Mahlower Straße, im Osten durch die Mozartstraße. Die westliche Grenze bilden die Flurstücke 92/4 und 92/2.

3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers (BGB- Grundstücksgesellschaft Hertel/ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG.).

4 Gebiets- / Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich aktuell eine Einzelhandelseinrichtung mit 700 m² Verkaufsfläche. Aktuell gibt es 58 Stellplätze, die sich im nördlichen Planbereich befinden.

Die Erschließung für Kunden sowie für die Anlieferung erfolgt derzeit über die Mahlower Straße sowie über die Mozartstraße.

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 20.04.2005 den einfachen Bebauungsplan Nr. 27a „Komponistenviertel“ (mit Grünordnungsplan) als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27a wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Planänderung dient mit der geplanten Neustrukturierung der gewerblich genutzten Fläche der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aufgrund der geplanten Festsetzung erweiterter Baukörper innerhalb des 0,6 ha großen Plangebiets deutlich unterschritten. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sollen ca. 1.800 m² Grundfläche erreichbar sein.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher konnte auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch durchgeführt, da der Standort innerhalb eines großflächigen, gewachsenen Wohngebietes liegt und durch seinen prägenden Baumbestand eine städtebauliche Wirkung auf die Umgebung ausstrahlt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht nicht. Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen angrenzenden Bebauungsplänen besteht nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sind damit erfüllt.

5.1 Festgesetzter Bebauungsplan Nr. 27a "Komponistenviertel"

Der bereits festgesetzte Bebauungsplan Nr. 27a ist ein einfacher Bebauungsplan, ohne Festsetzung von Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Mahlower Straße, im Süden von der Händelstraße und der Kleingartenanlage Verdistraße, im Osten von der Bahnstraße und im Westen von der freien Feldflur westlich der Oskar-Pollner-Straße, dem Gelände der Sporthalle John-Scheer-Straße und dem Geschosswohnungsbau „Neue Wohnstadt“ an der Gustl-Sandtner-Straße.

Im Bebauungsplan Nr. 27a "Komponistenviertel" ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der festgesetzte Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich (Baugebiete WA 1 und WA 2) folgende Nutzungsmaße fest:

WA 1

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (Überschreitung bis 0,4)
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 (Überschreitung bis 0,6)

WA 2

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4
- Traufhöhe max. 4,30 m
- Firsthöhe max. 8,80 m

Zum festgesetzten Bebauungsplan gibt es einen Grünordnungsplan. Für den Änderungsbereich gelten insbesondere Festsetzungen zur Begrünung von Flächen und Straßen / Zufahrten, Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 27a "Komponistenviertel" sieht außerdem immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Luftschalldämm-Maß) für Wohngebäude (Lärmzonen an der Anhalter Bahn) und bauordnungsrechtliche Regelungen vor.

Für die Planänderung und den neuen städtebaulich-architektonischen Entwurf sollen Regelungen bezüglich zulässiger Werbeschriften sowie die Pflanzlisten für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zum Tragen kommen.

6 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Mahlower Straße und die Mozartstraße.

Die Mahlower Straße (Hauptverkehrsstraße L 76) stellt in ihrem Verlauf über die Ost- und die Südspange die ostwestlich verlaufende Hauptverbindungsstraße in Teltow dar.

Im Osten besteht über die L 76 eine Anbindung an die Bundesstraße 101 und damit Anschluss an die Nord-Süd-Verbindung Berlin-Ludwigsfelde/ Kreuz Potsdam-Schönefeld. Über die L 76 ist im Westen eine überörtliche Anbindung an die Bundesautobahn BAB 115, Anschlussstelle Potsdam Babelsberg möglich.

Der Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung West, Dienststätte Potsdam teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung am 05.09.2014 mit: Die L 76 Mahlower Straße einschließlich Seitenanlagen (Geh- und Radweg) wurde im Bereich des Vorhabens im Jahr 2014 ausgebaut. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme wurde auch die Zufahrt von der L 76 Mahlower Straße zum Anliegergrundstück [Nr. 177b] an der westlichen Grundstücksgrenze neu hergestellt.

Die Planung und Baudurchführung für den Ausbau der L 76 Mahlower Straße wurde durch die Stadt Teltow veranlasst. Es ist davon auszugehen, dass bei der Bemessung der neuen Zufahrt von der L 76 Mahlower Straße zum Anliegergrundstück die derzeitigen und die künftigen Verkehrsmengen berücksichtigt worden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der L 40 OU Güterfelde und L 40 Güterfelder Eck die L 76 Mahlower Straße zur Kreisstraße abgestuft wird. Die Abstufung ist ab 01.01.2015 vorgesehen.

7 Planerische Ausgangssituation

7.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Als rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht gelten:

- das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S. 235),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186),
- und der Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012 (RegPlan-Entwurf H-F).

Der LEP B-B trifft folgende Aussagen zur räumlichen Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen:

- Gebot der Konzentration und Kongruenz zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (Absätze 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 des Ziels 4.7 LEP B-B)
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in zentralen Orten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung nur in städtischen Kernbereichen (gem. Festlegungskarte 2) errichtet werden.
- Außerhalb dieser überwiegend übergemeindlich wirkenden städtischen Kernbereiche kann in den zentralen Orten großflächiger Einzelhandel zulässig sein, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt oder das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist und die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10 Prozent nicht überschreitet (Grundsätze 4.8 Abs. 5 und 4.9 LEP B-B).

7.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist zurzeit unwirksam.

7.3 Flächennutzungsplan

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Gleichwohl darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27a als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Der Bereich erhält zukünftig eine Darstellung / Symbol als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe.

7.4 Verkehrsentwicklungsplanung

Das Plangebiet ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Teltow¹ als Umstrukturierungsfläche bzw. Nachverdichtungsfläche für bestehende Wohngebiete dargestellt. Der Verkehrsentwicklungsplan stellt im Straßenverkehrskonzept die Mahlower Straße (L 76) als Hauptverkehrsstraße zwischen den S-Bahnhof Teltow Stadt und dem Regionalbahnhof Teltow dar.

7.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 27a "Komponistenviertel", der allgemeine Wohngebiete festsetzt. Nördlich der Mahlower Straße ist aktuell kein Bebauungsplan festgesetzt.

7.6 Sonstige Satzungen

7.6.1 Stellplatzsatzung

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Stand: Entwurf der Auslegung vom September 2013) sind für das geplante Vorhaben folgende Stellplatzzahlen vorzusehen:

Gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung, Laufnummer 3 "Verkaufsstätten", Nr. 3.2 der Anlage 1 (Richtzahlen für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Herstellung von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Für die geplante Verkaufsfläche von 1.000 m² sind demnach 50 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind 10 Fahrradstellplätze herzustellen.

Der Vorhabenträger plant aktuell 57 Stellplätze für Kfz und mindestens fünf Fahrradbügel (entspricht 10 Stellplätze). Gegenüber dem Bestand fällt damit ein Stellplatz weg, die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden jedoch um 7 Stellplätze zusätzlich erfüllt.

¹ Stadt Teltow, Verkehrsentwicklungsplan, Straßenverkehrskonzept, Plan 8, Stand 12/2000
Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin | T. (030) 885 914 0 | www.planergemeinschaft.de

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielstellung der Bebauungsplanänderung besteht neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes in der Schaffung von Planungsrecht für einen großflächigen Einzelhandelsstandort. Diese Festsetzung soll der Bestandsentwicklung im Geltungsbereich gerecht werden und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten anbieten.

Im Plangebiet befindet sich ein gewerbliches Bestandsgebäude (Geschossfläche ca. 1.018 m²). Die Neuplanung resultiert aus einer veränderten Konzeption des Grundstückseigentümers und -nutzers (Sortimentsanpassung, Verbesserung der betrieblichen Abläufe). Die aktuelle Planung beabsichtigt den kompletten Abriss des bestehenden Gebäudes. Durch den geplanten Neubau soll die Verkaufsfläche vergrößert werden.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a sind bauleitplanerische Festsetzungen für den Neubau eines Einzelhandelsgebäudes einschließlich Stellplatzanlage. Als Art der baulichen Nutzung ist deshalb die Festsetzung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" zur Versorgung der Bevölkerung vorgesehen.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der bereits festgesetzte Bebauungsplan Nr. 27a hatte die Sicherung des großflächigen Wohngebietes "Komponistenviertel" zum Ziel, dies entsprach der Intention kleinteilige Wohnbebauung mit hohem Grünanteil zu sichern und dabei Baugrundstücksgrößen und Gestaltungsvorgaben zu regeln.

Im Geltungsbereich der 1. Planänderung hat sich jedoch bereits ein Einzelhandelsstandort etabliert, der nun die Grenze der Großflächigkeit überschreiten soll und für den deshalb ein eigener Gebietstyp (Sondergebiet) festgelegt werden soll.

Das dem Aufstellungsbeschluss der 1. Planänderung zugrunde liegende Planungskonzept (Stand 04.12.2013) sieht den Abriss des bestehenden Gebäudes vor. Durch den geplanten Neubau mit Stellplatzanlage erfolgt eine Baukörperverschiebung in den südlichen Grundstücksbereich. Ziel ist, in dem Neubau eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² zu ermöglichen.

2.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Auf dem Grundstück soll ein neues Gebäude für Einzelhandel entstehen. Das vorhandene Gebäude wird aufgegeben und ersetzt. Auch der künftige Discountmarkt ist als eingeschossiges Gebäude geplant.

Die Stellplätze sollen weiterhin im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet werden.

Der neue Discountmarkt soll über je eine Zufahrt in der Mahlower Straße und in der Mozartstraße erschlossen werden. Die Lieferfahrzeuge sollen die Zufahrt Mahlower Straße zur An- und Abfahrt nutzen.

Die Zuwegung über die Mahlower Straße soll für Zu- und Abfahrten, auch für LKW genutzt werden. Die Zufahrt von der Mozartstraße ist nur für die Anfahrt von PKW, also den Kundenverkehr, vorgesehen.

2.2 Verkehrliche und technische Erschließung

2.2.1 Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Teltow sind für die geplanten ca. 1.000 m² Verkaufsfläche 50 Stellplätze bereitzuhalten.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht 57 Stellplätze (inkl. 2 behindertengerechte Stellplätze) vor. Dem Stellplatzbedarf wird somit entsprochen.

Die Größe der festgesetzten Fläche von ca. 1.960 m² zur Errichtung von Stellplätzen gewährleistet die Umsetzung der Maßnahme.

Weiterhin sind gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück 10 Stellplätze für Fahrräder vorzusehen, sie sollen, gemäß dem städtebaulichen Konzept, überdacht angeordnet werden. Die Fläche für Stellplätze nimmt den nördlichen Grundstücksbereich ein. Um den Erfordernissen an Stellplatzbedarf und Baumbestand zu entsprechen, sollen die Stellplätze hier komprimiert angeordnet werden. Der Abstand der Fläche für Stellplätze zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 9 m. Mit den geplanten 57 Stellplätzen fällt gegenüber dem Bestand ein Stellplatz weg.

2.2.3 Technische Versorgung

Die technische Versorgung ist entsprechend der Bestandsnutzung gesichert. Das Plangebiet ist mit einem Gasanschluss über die Mozartstraße versorgt. Die Gasleitungen (0,1 bis 1 bar) verlaufen entlang der Mozartstraße und der Mahlower Straße.

2.3. Lärmschutz

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist gegenüber der Bestandsnutzung von keiner erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen.

Der Anlieferungsmodus soll nicht verändert werden. Für die Anlieferungsrampe an der westlichen Grundstücksgrenze ist vom Vorhabenträger eine lärmgeminderte Ausführung vorgesehen. Bei dem neu geplanten Gebäude soll der Rampentisch an der westlichen Grundstücksgrenze zur Lärminderung mit einer Torabdichtung eingehaust werden. Der Bebauungsplan soll diese Ausführung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** festsetzen.

Aufgrund der unveränderten Stellplatzzahl ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.4 Artenschutz

Die Verbotstatbestände zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Fachdienst Naturschutz teilte dazu mit Schreiben vom 5. Mai 2014 Folgendes mit:

"Sofern die Fällung der Bäume zur Durchführung der Baumaßnahme im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgt, besteht das Erfordernis, an den zu fällenden Bäumen das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen (Nester und Höhlen) zu untersuchen. Ebenso ist festzustellen, ob die Bäume als Winterquartier (Ruhestätte) von Fledermäusen genutzt werden. Die Ergebnisse wären darzulegen und fachlich zu bewerten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes wird eine Begehung als ausreichend angesehen.

Sofern die Bäume außerhalb des o. g. Zeitraumes gefällt werden müssen, sind die Bäume zusätzlich vor deren Fällung auf das Vorhandensein von brütenden Vögeln und Wochenstuben von Fledermäusen zu kontrollieren um die Tötung bzw. erhebliche Störung der Tiere auszuschließen. Sofern besetzte Nester oder Wochenstuben festgestellt werden, ist auf die Verschiebung der Baumfällung in die Zeit nach Ende der Brutzeit zu orientieren."

Aufgrund dieser vorzeitigen Stellungnahme wird zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Vorgaben eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen, deren Ergebnisse im o.g. Sinne der Naturschutzbehörde mitzuteilen sind. Sie kann sicherstellen, dass alle sich während der Bauphase ergebenden eingriffsmindernden oder –vermeidenden Optionen geprüft und fachgerecht realisiert werden können. Zudem kann sichergestellt werden, dass dem Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG entsprochen wird, sollten sich wider Erwarten zum Beräumungszeitraum bisher nicht bekannte Niststätten oder Fledermausquartiere im Plangebiet entwickelt haben.

Durch die Festsetzung des Bereichs als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die Fläche im Sinne der Stellungnahme bereits ausreichend gesichert. Im weiteren Verfahren soll eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erfolgen. Außerdem soll eine Begutachtung der im Rahmen der Baumaßnahmen ggf. zu fällenden Bäume erfolgen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Da sich das Gebiet von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet und eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel geplant ist, wird diese Änderung der derzeit geltenden Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die festzusetzende Einzelhandelsnutzung soll der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die Festsetzung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung in der Mahlower Straße soll das Konzentrationsgebot, das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot beachten. Um den städtischen Kernbereich Zentrum Altstadt / Oderstr./Potsdamer Straße zukünftig nicht zu beeinträchtigen, wird im Zuge der Plananpassung und als Ergebnis der Behördenbeteiligung eine **Ergänzung der Festsetzung zur Sortimentsbeschränkung** aufgenommen.

Damit wird dem Grundsatz 4.8 des LEP B-B entsprochen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtischen Kernbereichen (Integrations-Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin | T. (030) 885 914 0 | www.planergemeinschaft.de

gebot) bzw. ausnahmsweise auch außerhalb Städtischer Kernbereiche zuzulassen, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient, maximal 2.500 m² Verkaufsfläche aufweist, mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Grundsätzlich sollte eine Sortimentsbeschränkung örtlich angepasst erfolgen. Das Vorhaben beinhaltet eine Bestandsentwicklung und unterliegt bisher keiner Einschränkung des Warenangebots. Es dient der Nahversorgung der benachbarten Wohnbevölkerung - dieses Konzept wird vom Vorhabenträger auch beibehalten. Die festzusetzende verbindliche Liste mit nahversorgungsrelevanten Produkten soll also der aktuellen und geplanten Produktpalette des Vorhabenträgers entsprechen.

Die geplante Bestandserweiterung um lediglich weitere 300 m² unbeschränkter Verkaufsfläche in einem auch bislang ohne Sortimentsbeschränkungen genehmigten Einzelhandelsmarkt führt nicht zu schädlichen Auswirkungen auf städtebauliche oder infrastrukturelle Belange. Der Betrieb liegt in zentraler Lage und ist für die benachbarte Wohnbevölkerung gut erreichbar (städtebaulich integrierter Standort).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF), einer erweiterten Baukörperausweisung und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) festgesetzt.

Für das geplante Gebäude wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.800 m² festgesetzt. Der Zufahrtsbereich an der Mahlower Straße wurde infolge der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen zeichnerisch festgesetzt.

Festsetzungen zur maximalen Gebäudeoberkante sollen die Gebäudehöhe regeln: Für das nördliche Vordach soll eine Oberkante von 56,0 m über DHNN 92 festgesetzt werden und für das Hauptgebäude eine Oberkante von 53,5 m über DHNN 92. Die festgesetzten Gebäudeoberkanten sollen damit die Gebäudehöhen auf ca. 7,30 m beim Hauptgebäude bzw. ca. 10 m beim Vordach begrenzen.

Die zulässige Geschossfläche von 1.800 m² ermöglicht die für Discount-Märkte übliche eingeschossige Realisierung.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer GRZ von 0,4 bei Berücksichtigung der Nichtbebaubarkeit der privaten Grünfläche. Damit werden die baulichen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 unterschritten (vgl. 3.3. überbaubare Flächen).

Das Nutzungsmaß liegt damit im Bereich bisher festgesetzten Grundflächenzahlen von WA 1 (zulässige GRZ bis 0,4) und WA 2 (zulässige GRZ 0,2) des Bebauungsplans Nr. 27a.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einordnung des geplanten Gebäudes in das Umfeld des allgemeinen Wohngebietes.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO zeichnerisch durch eine Baugrenze als erweiterte Baukörperausweisung bestimmt. Damit soll der Neubau des Gebäudes entsprechend dem städtebaulichen Konzept gewährleistet werden.

Im noch geltenden B-Plan Nr. 27a ist eine GRZ bis 0,4 möglich. Mit der 1. Änderung soll eine Geschossfläche (GF) von 1.800 m² festgesetzt werden, das entspricht einer GRZ von 0,3. Die festgesetzte Stellplatzfläche umfasst 1.960 m², das entspricht einer Neben-GRZ von 0,6. Das Plangebiet ohne die festgesetzte Grünfläche umfasst 4.935 m². GRZ und Neben-GRZ ohne diese Fläche entsprechen einer 0,6 bzw. 0,8.

Das Nutzungsmaß liegt damit auch mit einer Neben-GRZ, d.h. unter Einbeziehung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen im Rahmen der baulichen Obergrenzen der gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Baugrenze soll zu den südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Damit werden die gem. BbgBauO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

3.4 Stellplätze

Die Lage der Stellplätze wird gemäß dem Entwurfsplan in der nördlichen Grundstückshälfte zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche gewährleistet die Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze.

3.5 Grünfestsetzungen

Innerhalb des Gebietes der Planänderung sollen folgende grünordnerische Regelungen festgesetzt werden:

Auf der privaten Grünfläche (Flurstück 611) wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Neu- und Nachpflanzungen haben nach einer Pflanzliste zu erfolgen. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen, (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen (Anlieferungszone etc.), sind zu begrünen, (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Die Stellplatzanlage ist gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3** als teilversiegelte Flächen anzulegen.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Zum Schutz des Ortsbildes sollen gestalterische Regelungen getroffen werden.

Werbeschriften sind am Gebäude nur bis zur jeweils festgesetzten Gebäudeoberkante, (**textliche Festsetzung Nr. 7**) zulässig.

Es dürfen max. zwei freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon) und drei Fahnen errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe für freistehende und Fahnenmasten beträgt 8 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten, (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Werbeanlagen dürfen weiterhin nicht mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ausgestattet sein. Diese Festsetzung dient auch dem Schutz der sicheren Verkehrsführung auf der angrenzenden Mahlower Straße, da solche Anlagen zu Irritationen der Verkehrsteilnehmer führen können, (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Außerdem ist Fremdwerbung im Plangebiet nicht zulässig, (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

3.7 Hinweise

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

"Die ökologische Baubegleitung ist über eine vertragliche Regelung abzusichern."

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Nachteilige städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine begrenzte Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung handelt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Zu dem festgesetzten Bebauungsplan Nr. 27a gehört ein Grünordnungsplan, der mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung grünordnerische Festsetzungen beinhaltet. Mit Umsetzung der Maßnahmen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27a übernommen werden sollen, ist nicht von negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt auszugehen.

Für das Gebiet der Planänderung relevante Grünfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 27a sollen in das Gebiet der Planänderung überführt werden (Baumerhalt, Nachpflanzungen gemäß Pflanzliste, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Vermeidung von Vollversiegelungen). Weitere Grünfestsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung sind nicht vorgesehen. Der Ausgleich für den Wegfall von etwa sieben Bäumen an der östlichen Gebäudekante die im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu erhalten sind, ist zu ermitteln, da sie im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu erhalten sind (vgl. Karte S. 21, rote Markierungen).

Als Fläche für Ausgleichspflanzungen (Bäume, Hecken) sollen die Grundstücksbereiche angrenzend an den südlichen Gebäudekörper berücksichtigt werden.

Aufgrund der vorgenannten Gründe, insbesondere der Beachtung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG und des Baumerhalts auf der privaten Grünfläche (Flurstück 611) sowie der straßenseitigen Bäume, werden im Plangebiet der 1. Änderung insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

3. Soziale Auswirkungen

Soziale Auswirkungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27a nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger gem. Vereinbarung mit der Stadt Teltow.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten trägt der Vorhabenträger.

5.3 Grunderwerb

Der Erwerb zusätzlicher Flächen ist nicht vorgesehen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

D. Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 27a "Komponistenviertel" wurde am 20.04.2005 festgesetzt.

Die **Aufstellung** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a "Komponistenviertel" wurde in der 45. Stadtverordnetenversammlung vom 28.08.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 7 vom 9. September 2013 veröffentlicht. (SVV-Beschluss-Nr.: 08/45/2013)

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde am 31. Januar 2014 amtlich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 24. Februar bis 7. März 2014 statt.

Zu den ausgelegten Unterlagen gab ein Bürger eine Stellungnahme ab, die zu folgendem vorläufigen Abwägungsergebnis führte. Im **vorläufigen Abwägungsergebnis** wurde der Äußerung gefolgt und eine immissionsschutzrechtliche Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 5**) ergänzt. Für die Anliefferrampe an der westlichen Grundstücksgrenze ist vom Vorhabenträger eine lärmgeminderte Ausführung vorzusehen.

Außerdem wurde die Planzeichnung angepasst: Das Grundstück mit dem waldartigen Baumbestand wird als private Grünfläche dargestellt.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 5. Mai 2014 und die Stadtverordnetenversammlung von Teltow vom 14. Mai 2014 beschlossen, dass die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24. Februar bis einschließlich 7. März 2014 vorgebrachten Anregungen und Einwendungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 27a **keine wesentlichen Änderungen** für die Inhalte des Bebauungsplans bewirken. Die vorgebrachten Äußerungen wurden angemessen berücksichtigt und das Abwägungsergebnis **redaktionell in der Begründung ergänzt** sowie die **Planzeichnung angepasst**. Mit

dem SVV-Beschluss Nr. 06/512014, bekannt gemacht am 26. Mai 2014, wurde die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

Die **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde am 26. Mai 2014 amtlich bekannt gemacht und fand mit Schreiben vom 22. Juli 2014 mit einer Frist bis zum bis 29. August 2014 statt.

Dabei haben 21 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Die Abwägung führte zu **keiner wesentlichen Planänderung**.

Im Ergebnis führte die Abwägung zu Anpassungen in der Begründung und zur **Ergänzung der Festsetzung Nr. 1** zur Sortimentsbeschränkung.

Im Zuge der Plananpassung wurde der Bebauungsplan um einen **Hinweis** zur ökologischen Baubegleitung ergänzt.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde am 26. Mai 2014 amtlich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 5. Januar bis 6. Februar 2015 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Baumschutzsatzung, Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung - BaumSchS). Auf Grundlage der §§ 24 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I/09 S. 2542) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92 S.208), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 271).

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow in der Fassung vom September 2014, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2014. Bis zum Inkrafttreten der in Rede stehenden Fassung findet die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Stand November 2008) Anwendung.