



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße -
südlich der Buschwiesen"

der Stadt Teltow

- Satzung –

Stand: 3. Dezember 2009

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen"

der Stadt Teltow

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen"

der Stadt Teltow

Inhalt	Seite	
1	Anlass und Aufgabestellung	3
2	Ziel und Zweck der Planung	3
3	Lage im Raum	4
4	Bebauungsplanverfahren	4
4.1	Rechtsgrundlagen	4
4.2	Grundlagen des Verfahrens	4
4.3	Erfordernis der Planung und Alternativen	6
4.4	Verfahrensstand	6
5	Planungsvorgaben	7
5.1	Übergeordnete Planungen	7
5.2	Örtliche Planungen	9
5.3	Schutzgebiete	9
6	Eingeholte Fachgutachten	10
6.1	Einzelhandel	10
6.2	Verkehr	11
7	Inhalt des Bebauungsplans Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen"	12
8	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen"	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Höhe baulicher Anlagen	16
8.4	Vergleich Art und Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen und aktuellen Bebauungsplans	17
8.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	18
8.6	Erschließung	18
8.7	Örtliche Bauvorschriften	18
8.8	Natur- und Landschaftsschutz	19
9	Immissionsschutz	20
10	Technische Infrastruktur	22
10.1	Elektroenergie	23
10.2	Trink- und Schmutzwasser, Regenwasser	23
10.3	Wärme	23
10.4	Telekommunikation	23
11	Flächenbilanz	23
12	Bodenordnung	23
13	Kosten	24
14	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	24

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen"

der Stadt Teltow

14.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung	24
14.2	Einzelhandel	24
14.3	Verkehr	25
14.4	Natur und Landschaft	25
14.5	Städtebauliche Einbindung	25
14.6	Fazit	26

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch die ehemalige militärische Liegenschaft an der Ruhlsdorfer Straße (ehem. GUS-Fläche) ist mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" im Jahr 2006 erfolgreich eingeleitet worden. Insbesondere die Flächen des festgesetzten Wohngebietes sind bereits zu einem erheblichen Anteil bebaut.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes entlang der Ruhlsdorfer Straße soll eine maßgebliche Fläche für ein Gesundheitszentrum mit Ärztehaus, den branchenspezifischen Folgeeinrichtungen und seniorenrechtlichen Wohnungen genutzt werden.

Der südliche Stadtteil von Teltow einschließlich des Ortsteils Ruhlsdorf ist ein beliebter Wohnstandort. Eine stetige Bauentwicklung hat in den letzten Jahren zu einer deutlichen Belebung geführt. Jedoch sind die klassischen Wohnfolgeeinrichtungen noch deutlich unterrepräsentiert. So ist für die Bewohner die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf kurzem Weg nicht möglich. Aus diesem Grund soll in dem einem Teil des gewerblich genutzten Bereiches des Mischgebietes entlang der Ruhlsdorfer Straße die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes für die Nahversorgung geschaffen werden. Auf einer Verkaufsfläche von max. 1.900 m² einschließlich der Abteilung für Getränke sollen dort insbesondere die für einen Vollsortimenter typischen Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden.

Es handelt sich dabei um eine typische Größenordnung für einen Vollsortimenter, der die Nahversorgung übernimmt. Sowohl das Einkaufsverhalten als auch daraufhin die Betriebsstruktur der Lebensmittelanbieter haben sich in den letzten Jahren grundlegend geändert. Das von den Kunden erwartete umfangreiche und vielfältige Warenangebot in kundenfreundlichen, geräumigen Ladeneinrichtungen eines Vollversorgers erfordert einen erhöhten Verkaufsflächenbedarf.

Im Zusammenhang mit der weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung werden so auch Investitionen getätigt, die zur Schaffung von Arbeitsplätzen führen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung geschaffen werden. Denn selbst die Lebensmittelanbieter für die klassische Nahversorgung erreichen aufgrund des umfangreichen Sortiments Größenordnungen bezüglich der Verkaufsfläche, die nach der gesetzlichen Grundlage der Baunutzungsverordnung als großflächiger Einzelhandel zu werten ist. Ein derartiger Lebensmittelmarkt ist ausschließlich in den dafür festgesetzten Sondergebieten oder Kerngebieten, jedoch nicht in Mischgebieten zulässig.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer" befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Teltow Straße unmittelbar an die Ruhlsdorfer Straße angrenzend und umfasst die Flurstücke 361 bis 368 und 343 der Flur 14, Gemarkung Teltow. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 ha.

Die Lagegunst des Standortes wird wesentlich durch die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem individuellen motorisierten Verkehr sowie durch die Einbindung in den Siedlungsraum entlang der Hauptverkehrsstraße mit den vorhandenen und weiterhin geplanten gewerblichen Nutzungen bestimmt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die Schlehenstraße,
- im Westen durch die Flurstücke 246 und 34 der Flur 14, Gemarkung Teltow,
- im Norden durch die Flurstücke 341 und 342 der Flur 14, Gemarkung Teltow
- im Osten durch die Ruhlsdorfer Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum Privater.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

- 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 Fassung der Neubeckanntmachung 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).

Grundlagen des Verfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und auf der Grundlage wirksamen Bauplanungsrechts durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 43 baulich genutzt. Es handelt sich somit um eine Änderung des Bebauungsplans nach den Maßgaben des § 13a Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan darf nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch weil in ihm eine zulässige Grund-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird. Mit dem Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (auf Bundes- und Landesebene) unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

Dagegen wird entsprechend der Maßgabe nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dem Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen in konkreter Form der Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens Rechnung getragen.

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. Auch ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchzuführen. Der geplante Einzelhandelbetrieb erreicht nicht den in Anlage 1 zum UVP genannten Richtwert von mind. 5000 m². Die Prüfung der Sachverhalte, die entsprechend der festgelegten Untersuchungstiefe mit der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP für Einzelhandelbetriebe mit einer Richtgröße von 1200 m² vorzunehmen ist, ist mit den vorliegenden Gutachten erfolgt. Danach haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass schädliche Umweltauswirkungen vorliegen. Es ist danach auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durch die zuständige Behörde veranlasst worden.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Korrespondenz zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Denn die naturschutzrechtlichen Ziele sind bereits auf der Ebene des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" abschließend behandelt worden. Änderungen an den städtebaulichen Kennziffern sind nicht vorgenommen worden, sodass kein veränderter Tatbestand zu berücksichtigen wäre. Nach den Maßgaben des § 21 Abs. 2 BNatSchG sind bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften über die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Bebauungsplan einschließlich des städtebaulichen Vertrages einschließlich des Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmenvertrags mit Regelungsbestandteilen zur Umsetzung der Maßnahmen gesichert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm durch Verkehr, Luftverschmutzung etc. sind durch das Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht planungsrelevant vorhanden. Denn innerhalb einer bestehenden Siedlung wird entsprechend der Umgebungsstrukturen die eher gewerbliche Nutzung entlang der Hauptverkehrsstraße ergänzt. Das war auch bereits Bestandteil der ursprünglichen Planung. Die gewerbliche Nutzung (hier auch der Einzelhandel) wird von der als Landesstraße dienenden Ruhlsdorfer Straße und dem ersten Teilabschnitt der Schlehenstraße - von der Ruhlsdorfer Straße betrachtet - erschlossen. Die westlich angrenzenden Wohngebiete werden von dem aus der Planung resultierenden Verkehr nicht beeinträchtigt. Auch ist dort aufgrund des räumlichen Abstandes nicht mit Anlagengeräuschen zu rechnen. Aufgrund der vorliegenden naturschutzfachlichen Prüfung der Umweltbelange im Zusammenhang mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 43 sowie den zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgten

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

gutachterlichen Prüfungen ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zu Umweltbelangen nicht gesondert durchzuführen. Denn im Ergebnis kann festgehalten werden, dass schädliche Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt nicht vorliegen.

Für die umweltrelevanten Belange, die nicht durch vorliegende Gutachten zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 43 abgedeckt sind, wie das Thema Verkehr, sind zu dem vorliegenden Bebauungsplan Gutachten mit dem Ergebnis erarbeitet worden, dass durch die Planung keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch den Darstellungen des Landschaftsplanes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen, denn es handelt sich nach den Darstellungen des FNP um eine gemischt zu nutzende Fläche, für die keine weiteren Differenzierungen vorgenommen worden sind. Mit der in Rede stehenden Nutzungsänderung sind Auswirkungen auf den Freiraum nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes resultiert aus der beabsichtigten baulichen Nutzung, die nicht nach den Maßgaben des wirksamen Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Denn großflächiger Einzelhandel, der nach der geltenden Rechtsprechung bei einer Verkaufsfläche größer 800 m² beginnt, ist innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes nicht zulässig.

Alternative Nutzungen zu der beabsichtigten Planung sind zwar grundsätzlich möglich, derzeit aber nicht erkennbar. Denn der Geltungsbereich befindet sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) Teltow innerhalb eines Siedlungsbereiches, der für gewerbliche Nutzungen im weitesten Sinne genutzt werden soll.

Alternative Standorte für die geplante Einzelhandelsentwicklung sind derzeit nicht bekannt. Seit Jahren besteht für den südlichen Stadtraum von Teltow einschließlich des Ortsteils Ruhlsdorf ein Nahversorgungsdefizit, für dessen Deckung derzeit keine anderweitigen geeigneten Flächen realistisch verfügbar sind. Darüber hinaus wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich eine städtebaurechtliche erforderliche Nutzungsänderung herbeigeführt, mit der die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden kann.

Im Fazit lässt sich festhalten, dass die geplante Einzelhandelsnutzung einen wesentlichen Teil der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet von Teltow abdecken kann und sich gut in die angrenzenden gewerblichen Strukturen einfügen wird. Im Zusammenhang mit dem geplanten Gesundheitszentrum sind Synergieeffekte zu erwarten, die den Standort für Arbeitsplätze qualifiziert.

4.3 Verfahrensstand

Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen" ist am 18. März 2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 9. Oktober 2009 bis einschließlich zum 9. November 2009 stattgefunden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17. September 2009 bis einschließlich zum 19. Oktober 2009 stattgefunden. Eine der eingegangenen Stellungnahmen, die vom Landesbetrieb Straßenwesen (LS), hat zur inhaltlichen, jedoch unwesentlichen und mit der Grundstückseigentümerin abgestimmten Planänderung geführt. Der Geltungsbereich ist entsprechend der Straßenausbauplanung des LS angepasst worden.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm

Nach § 5 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – Grundversorgung – gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Stadt Teltow als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den Mittelzentren sollen nach den Plansätzen des 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, den so genannten weichen Standortfaktoren auch die zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gehören, zu erhalten und zu stärken.

Die für die Einzelhandelssteuerung wichtigen Ziele werden darüber hinaus durch die neue Festlegung der zentralen Orte sowie innerhalb der Kommunen durch die Festlegung der städtischen Kernbereiche, in denen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsunternehmen zentrenverträglich erfolgen kann, definiert. Die Veränderung des Zentrale Orte Systems bezieht sich auf eine verstärkte Orientierung auf leistungsfähige Ober- und Mittelzentren, die als "Anker" für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche dienen sollen. In diesem Zusammenhang wird die Funktion großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Ausprägung zentraler Orte betont (Kongruenzgebot).

Aspekte für die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte sind neben der Einwohnerzahl die Tragfähigkeit der Einrichtungen und die Erreichbarkeit. Mit der Neuausrichtung des Zentralen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

Orte Systems und der damit vorgenommenen Konzentration der zentralen Funktionen sind die Grund- und Kleinzentren entfallen.

Die Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels erfolgt über die Bindung der Betriebe an die zentralen Orte (so genanntes Konzentrationsgebot) sowie deren Zuordnung zu den städtischen Kernbereichen (vgl. Grundsatz 3.9). Der für die Stadt Teltow abgestimmte städtische Kernbereich erstreckt sich vom Teltowkanal bis zur Potsdamer Straße und schließt hier die Flächen des Gewerbegebietes "Biomalz" ein sowie von der westlichen Gemeindegrenze über den Gewerbepark Techno Terrain Teltow bis zur Jahnstraße.

Daneben sind Handelsbetriebe für die Nahversorgung auch außerhalb des städtischen Kernbereiches zulässig. Nach dem Grundsatz 3.9 Abs. 5 sind Vorhaben die der Nahversorgung dienen gekennzeichnet durch eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.500 m² Verkaufsfläche und einem Anteil von 75 v.H. für nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Ziffer 1.1 des LEP B-B. Danach gehören zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Bürobedarf.

Nach dem definierten Ziel 3.8 (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) dürfen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden. Neue und zu erweiternde großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Die im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Mit Schreiben vom 20. Oktober hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

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-Entwurf anzuwenden.

5.1.3 Einzelhandelserlass

Nach dem Einzelhandelserlass für das Land Brandenburg (vgl. Runderlass Nr. 23/1/2007 vom 10. April 2007 des Ministeriums für Infrastruktur und, AmtsBl). Bbg. v. 16.5.2007, S. 1031) soll dem eingetretenen Strukturwandel im stationären Einzelhandel durch Konzentration des Handels in den klassischen Versorgungszentren der Städte entgegengewirkt werden. Denn die Innenstädte und Oberzentren sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Zur Sicherung dieser Tradition sollen die Standortentscheidungen im Einzelhandel an der Förderung der Innenstadtentwicklung, der Stärkung historisch gewachsener Zentren sowie der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen ausgerichtet werden.

Ausnahmen ergeben sich bei der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Weil die verbrauchernahe Versorgung insbesondere durch den Lebensmitteleinzelhandel wahrge-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

nommen wird, sind die entsprechenden Betriebe auch außerhalb der zentralen Lagen dann zulässig, wenn sie in gut erreichbarer Lage errichtet werden.

Sämtliche Vorgaben des Einzelhandelerlasses hinsichtlich der Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums sowie der Untersuchungsanforderungen an die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen werden vorliegend vollumfänglich erfüllt.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als gemischt zu nutzende Fläche dar. Nach den Maßgaben des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Vorgehensweise ist durch den Bundesgesetzgeber ermöglicht und auch möglich, weil im Umfeld der Nutzungen in ihrer Vielfalt der geplante Einzelhandel die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigen, sondern ergänzen wird.

5.2.2 Bebauungsplan

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert Bauplanungsrecht durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen". Danach sind im unmittelbaren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes Mischgebietsflächen ausgewiesen, auf denen nach der Begründung insbesondere die gewerblichen Nutzungen entwickelt werden sollen. Der in Rede stehende Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 43 "westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" wird mit In-Kraft-treten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" aufgehoben.

Im unmittelbaren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes ist darüber hinaus kein wirksamer oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vorhanden.

5.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498). Danach sind bezüglich zahlreicher landwirtschaftlicher Tätigkeiten, des Umgangs mit Abfällen, immissionsschutzrechtlicher Anlagen usw. Nutzungs- und Handlungsverbote zu berücksichtigen. Nach § 3 Nr. 57. ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher un bebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Bau-nutzungsverordnung zugelassen wird, ebenfalls nicht zulässig.

Vorliegend handelt es sich um die Anpassung der städtebaulichen Art der Nutzung, die auf bestehendes Bauplanungsrecht aufbaut. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO wird nicht zulässig. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan mit den Schutzzielen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vereinbar.

6 Eingeholte Fachgutachten

6.1 Einzelhandel

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist die gutachterliche Prüfung der Einzelhandelsituation und -entwicklung eingeholt worden (vgl. gma, Erfurt: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Teltow, Ruhlsdorfer Straße, Dezember 2008).

6.1.1 Ausgangssituation und Bestandsanalyse

Der Gutachter ermittelt die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsunternehmens auf der Grundlage der Eingangsbedingungen des Einzugsgebietes und dessen soziodemografische Merkmale. Dazu hält er fest, dass die Erreichbarkeit der Stadt Teltow selbst, als auch des Standortes für den Individualverkehr und mit dem öffentlichen Personennahverkehr als gut eingestuft wird. Zwischenzeitlich sind sowohl in Teltow selbst als auch am Stadtrand neue Lebensmittel- und Getränkemärkte entstanden, die jedoch im Folgenden nicht berücksichtigt werden müssen, weil sie sich außerhalb des Einzugsgebietes mit Zone I und II zum geplanten Markt befinden.

Der Einwohnerbestand Teltows von gut 20.500 im Jahr 2007 wird nach Prognosen des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2015 um 11,8 v.H. wachsen. Damit verläuft die Bevölkerungsentwicklung insgesamt positiver als im Durchschnitt des Landkreises und des Landes Brandenburg. Ein nicht unwesentlicher Anteil der Bevölkerung lebt im Umfeld der Ruhlsdorfer Straße.

Das Einzugsgebiet differenziert der Gutachter dabei in das engere Einzugsgebiet (Zone I), zu dem die Wohngebiete parallel zur Ruhlsdorfer Straße gehören, und dem weiteren Einzugsgebiet (Zone II), bestehend aus den zuvor erwähnten Wohnbereichen und Siedlungsabschnitte entlang der Mahlower Straße. Insgesamt leben im Einzugsgebiet gut 11.600 Menschen, davon gut 2.100 im engeren Einzugsgebiet. Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden zukünftig etwa 13.600 in den festgestellten Einzugsgebieten leben.

Basierend auf Daten des statistischen Bundesamtes sowie den Kaufkraftdaten der gma wird für Nahrungs- und Genussmittel eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 1.788 Euro je Einwohner für die Stadt Teltow ermittelt. Ein Wert, der etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt.

Nach eigenen Berechnungen des Gutachters liegt das Kaufkraftpotenzial derzeit bei insgesamt 18,4 Mio. Euro. Verteilt auf die Einzugsgebiete entfallen etwa 3,4 Mio. € auf Zone I und 15,0 Mio. € auf Zone II. Mit den innerhalb der Einzugsgebiete zu erwartenden Neuansiedlungen aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechts wird sich das Kaufkraftpotenzial auf insgesamt 21,6 Mio. € erhöhen.

Von den erhobenen projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen sind im weiteren Einzugsgebiet (Zone II) fünf Betriebe, die zum überwiegenden Teil der Kategorie der Discounter zuzurechnen sind, lokalisiert. Das entspricht der Struktur in Teltow: bei den ansässigen Lebensmittelmärkten handelt es sich überwiegend um Lebensmitteldiscounter. Lediglich der REWE Markt an der Ruhlsdorfer Straße ist als Nahversorger in räumlicher Nähe vorhanden.

6.1.2 Verträglichkeit

Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Nahversorgers ist auf der Grundlage der Umsatzprognose ermittelt worden. Mit dem derzeit und zukünftig zu

erwartenden Umsatz von 2,9 Mio. € bzw. 3,8 Mio. € ist zunächst aufgrund des bestehenden Einwohnerpotenzials sowie des Vorhandenseins des gleichen Betriebstyps von einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen, die nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich von der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wird. Der Anteil der Streuumsätze wird auf 10 % bis 15 % geschätzt. Dabei handelt es sich um Kunden, die auf ihren Wegen an dem geplanten Standort für den Nahversorger anhalten und ihre Einkäufe tätigen. Mit einem dann erreichten Marktanteil von etwa 16 v.H. ist von keiner marktbeherrschenden Stellung des geplanten Nahversorgungsunternehmens auszugehen. Das spiegelt sich im Ergebnis der Umverteilungsquote für den Umsatz von 5% bis 6% wider. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzeinbuße für andere Einzelhandelsunternehmen wird deutlich unterschritten. Aufgrund der geringen Umverteilungsquote und der starken Marktposition der vorhandenen Lebensmittelanbieter sind städtebaulich schädliche Auswirkungen durch das vorliegend Geplante nicht zu erwarten.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass der Standort für den geplanten Nahversorger siedlungsstrukturell integriert ist und aufgrund seiner Lage das für Ruhlsdorf / Teltow-Süd bestehende Nahversorgungsdefizit ausgleichen kann.

Bezüglich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen kommt der Gutachter zu den nachfolgenden Ergebnissen:

Bei einer Ansiedlung löst der Supermarkt gegen bestehende Betriebe (einschließlich Kaufland) in Teltow Umsatzumverteilungen i. H. v. ca. 2,9 Mio. € aus. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 5 – 6 %. Aus dem Planobjekt resultieren somit wettbewerbliche, aber keine städtebaulichen Auswirkungen aus. Ein Abschmelzen bestehender Betriebe, insbesondere im städtischen Kernbereich und eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sind somit nicht zu erwarten.

Negative raumordnerische Auswirkungen werden von dem geplanten Supermarkt nicht ausgelöst, da aufgrund der geringen Höhe möglicher Umverteilungseffekte gegenüber den Betrieben in den benachbarten Städten und Gemeinden keine Gefährdung des zentralörtlichen Systems ausgeht. Weiterhin werden die Festlegungen des Einzelhandelserlasses Brandenburg (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgebot) erfüllt.

Der geplante Supermarkt stellt einen Ansatz zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet Teltows dar. Derzeit besteht im südlichen Teilraum (Zone I) eine Versorgungslücke. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes könnte die Nahversorgungsfunktion insbesondere auch im Hinblick auf das wachsende Bevölkerungspotenzial im direkten Umfeld deutlich verbessert werden.

6.2 Verkehr

Ergänzend zu dem zum Ursprungsbebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachten ist für die vorliegende Planung mit dem großflächigen Einzelhandel das Verkehrsgeschehen erneut begutachtet worden (vgl. FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Berlin, August 2009).

6.2.1 Analyse und Ergebnis Verkehrsaufkommen

Der Gutachter geht vor dem Hintergrund der zulässigen Verkaufsfläche in der worst-case-Betrachtung von einem Verkehrsaufkommen mit gut 2100 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs aus. Darin enthalten sind das Verkehrsaufkommen durch die Anwohner des westlich angrenzenden Wohngebietes sowie des südlich angrenzenden Mischgebietes, das Kunden- und Mitarbeiteraufkommen durch den geplanten Supermarkt sowie der Anliefe-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

rungsverkehr. Die Zahlen beruhen auf den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen und können in Anbetracht der erhobenen Praxiswerte durch das Europäische Handelsinstitut (EHI) als absolut schlechtest anzunehmender Fall bezeichnet werden, der in der Praxis in der Regel nicht auftreten wird. Das EHI rechnet aktuell mit einem durchschnittlichen Kaufbetrag pro Person und Tag von 14,14 €. Demnach ergibt sich bei den ermittelten zu erwartenden Umsätzen des geplanten Supermarktes von zunächst 2,9 Mio. € und erzielbaren 3,8 Mio. € ein Kundenaufkommen von täglich gut 900. Auch die angesetzten 29 Anlieferungen scheinen nach den Erfahrungen in der Praxis deutlich zu hoch angesetzt zu sein. Ein Supermarkt in der vorliegend geplanten Größenordnung rechnet eher mit max. 3 Anlieferungen pro Tag.

In der Analyse der Belegung der Stellplätze hält der Gutachter fest, dass die geplanten 100 Stellplätze auch für Spitzentage ausreichend sind, um den Bedarf zu decken. Er empfiehlt, diese Anzahl auch zu realisieren, um den Parksuchverkehr auf den dafür vorgesehenen Flächen zu konzentrieren und ein Ausweichen der Kunden des Supermarktes in die umliegenden Wohn- und gemischt genutzten Bereich zu verhindern.

6.2.2 Fazit

Der Gutachter führt aus, dass mit dem geplanten Supermarkt an der Ruhlsdorfer Straße eine überwiegend gute Verkehrsqualität erhalten bleibt. Lediglich die zunächst theoretisch ermittelte Wartezeit für die Linksabbieger von der Schlehenstraße zur Ruhlsdorfer Straße wird als lang ermittelt.

Dazu hält der Gutachter im Ergebnis fest:

Die langen Wartezeiten wurden rechnerisch ermittelt. Sie werden in der Praxis eher selten bis gar nicht auftreten, weil die nach den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen errechnete Anzahl der Kunden nicht den Erfahrungen aus der Praxis entspricht und weil in der für den geplanten Supermarkt geltenden Spitzenstunde (z.B: Freitag-nachmittag 16.00 bis 17.00 Uhr) nicht gleichzeitig die anderen Verkehrsteilnehmer unterwegs sind. Würden in der Praxis die ermittelten langen Wartezeiten auftreten, würden die Verkehrsteilnehmer sich auf die Situation einstellen. Zum Beispiel könnten die Anlieger aus dem Bereich Gesundheitszentrum die Holunderstraße benutzen, um herauszufahren.

In Anbetracht der überwiegend guten bis sehr guten Verkehrsqualitäten und den eher theoretisch möglichen langen Wartezeiten ausschließlich für die Linksabbieger von der Schlehenstraße zur Ruhlsdorfer Straße sind keine verkehrstechnischen Maßnahmen zu empfehlen. Jede anzunehmende Maßnahme wäre derzeit unverhältnismäßig.

7 Inhalt des Bebauungsplans Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen"

Für den in Rede stehenden Geltungsbereich setzt der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 43 entsprechend des Konzeptes der Nutzungsverteilung ein Mischgebiet fest. Innerhalb dieses Mischgebietes sollten auch nach dem damals verfolgten Grundkonzept die weniger lärm sensiblen Nutzungen zur Abschirmung des westlich angrenzenden Wohngebietes entstehen. Die Nutzungskenndaten in der Übersicht:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI2)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,6
GFZ	1,2
max. Traufhöhe	10 m
max. Firsthöhe	13 m

8 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen"

Für den überwiegenden Teil der Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Damit soll die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.900 m², der zum weit überwiegenden Anteil Nahrungs- und Genussmittel sowie weitere Waren des täglichen Bedarfs einschließlich des Bereiches für Getränke zulässig werden, der die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet von Teltow einschließlich des Ortsteils Ruhlsdorf gewährleisten kann.

Für den Supermarkt wird eine Stellplatzanlage mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück errichtet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Sondergebiet Einzelhandel

Das Sondergebiet " Einzelhandel" (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sowie der dieser Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen, wie kleinteiliger Einzelhandel (bspw. Bäcker) , Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Einzelhandelsunternehmens und Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

Der festgesetzte und zu realisierende Lebensmittel- und Getränkemarkt ist nach der Definition der handelstypischen Absatzformen (vgl. dazu: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E, Definition zu Handel und Distribution) ein Supermarkt, der vor allem Nahrungs- und Genussmittel führt. Das Angebot von Lebensmitteln und Frischwaren wird entsprechend der Angebotsstruktur der eindeutige Schwerpunkt sein, während Sortimente anderer Branchen (Nonfood) deutlich untergeordnet geführt werden. Nach der Größenordnung der Verkaufsfläche, der Ausrichtung als Nahversorger und dem deutlich untergeordneten Nonfood-Sortiment unterscheidet sich der Supermarkt von den Absatzformen Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus.

Im vorliegenden Fall ergibt sich anhand der Planungsabsichten das Erfordernis zur Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel mit der vorgenommenen spezifischen Zweckbestimmung.

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb 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.

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO E) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (Supermarkt) und weiterem kleinteiligen Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 1.900 m² Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Supermarktes.

1.2 Zulässig sind innerhalb des SO E großflächiger und kleinteiliger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 m² Verkaufsfläche. Auf mindestens 1.425 m² sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Supermarktes und der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.

1.2 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandels einschließlich Stellplätze, Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Anlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

Mit der vorgenommenen Festsetzung wird der vorgesehene Supermarkt auf der Grundlage der eingeholten gutachterlichen Empfehlungen gesichert. Hierbei ist nach gutachterlicher Aussage davon auszugehen, dass in dem engeren Einzugsgebiet, das durch die Wohnsiedlungen an der südlichen Stadtgrenze von Teltow einschließlich Ruhlsdorf selbst gebildet wird, sowie in dem weiteren Einzugsgebiet kein genereller Verkaufsflächenüberhang vorhanden, sondern die Nahversorgung der Bevölkerung nicht ausreichend ist.

Mit der Realisierung des geplanten Supermarktes soll eine verbesserte Nahversorgung erfolgen, die nach gutachterlicher Aussage innerhalb des engeren Einzugsgebietes bislang deutlich defizitär ist. Denn insbesondere für die Wohnlagen im Ortsteil Ruhlsdorf fehlt bislang jede Möglichkeit, Waren des täglichen Bedarfs auf kurzem Weg zu beschaffen. Es ist auch nicht absehbar, dass für Einzelhandelsunternehmen in der heute üblichen Form und Größenordnung Flächen im Ortsteil Ruhlsdorf zur Verfügung stehen. Der Standort für den hier geplanten Lebensmittelbetrieb an der Schnittstelle zwischen Teltow / Süd und Ruhlsdorf kann

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

dagegen auch mit Blick auf die beantragte vielfältige Nutzungsstruktur zu einem Nahversorgungszentrum qualifiziert werden.

Der Supermarkt ist als Vollsortimenter geplant, der hinsichtlich der Breite und der Tiefe des Angebotes die an anderen Standorten vorhandenen Discountwaren ergänzen kann. Das ist erforderlich, weil insbesondere für die südlichen Ortsteile von Teltow ein strukturelles Defizit festgestellt worden ist.

Darüber hinaus hat der Gutachter keine nennenswerten städtebaulichen Auswirkungen bezgl. der Umsatzumverteilung bei andren in Teltow vorhandenen Einzelhandelsunternehmen feststellen können, sodass vorliegend auch tatsächlich von einem Nahversorger auszugehen ist. Städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren und / oder zentralen Lagen benachbarter Kommunen sind aufgrund des geringen Einzugsbereiches des geplanten Supermarktes nicht vorhanden. Lebensmittelunternehmen, die heute die Nahversorgung übernehmen, sind im Zuge der strukturellen Entwicklung in der Handelsbranche, zumindest hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel zu untersuchen, was vorliegend auch geschehen ist. Denn die Vielfalt des Angebotes mit etwa 10.000 bis 12.000 Artikeln erfordert im Gegensatz zu einem Discounter mit etwa 1000 Artikeln mehr Raum.

Einschließlich der definierten Größenordnung für den großflächigen Einzelhandel ist deutlich hervorgehoben worden, dass die vor Ort zu gewährleistende wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung insbesondere im engeren Einzugsbereich gesichert werden soll. Nahversorgungsbereiche sollen dazu beitragen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Innenentwicklung der Gemeinden zu gewährleisten. Dabei wird der geplante Nahversorger aufgrund seiner festgestellten Größenordnung keine marktbeherrschende Stellung in Teltow einnehmen. Wie auch am Einzugsbereich zu erkennen ist, sind städtebaulich schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Denn, auch wenn die Größe der Verkaufsfläche nicht das alleinige Merkmal für die Kategorisierung der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist (vgl. dazu Beschluss des BVerwG vom 22. Juli 2004, 4 B 29.04), so ist sie doch der Hinweis dafür, vertiefende Untersuchungen wie vorliegend erfolgt, durchzuführen. Mit der quantitativen und qualitativen Prüfung des geplanten Einzelhandels an dem konkreten Standort hat der Gutachter festgestellt, dass aufgrund der städtebaulichen und baulichen Merkmale davon auszugehen ist, dass die Nahversorgung für Ruhlsdorf und Teltow Süd die Nahversorgungssituation erheblich verbessert werden kann.

Der festgesetzte Supermarkt wird in einem Siedlungsschwerpunkt des Mittelzentrums Teltow liegen, das in Zukunft eine deutliche Entwicklungsperspektive darstellt und entspricht damit der landesplanerischen Zieldefinition.

Auch die ansonsten in Betracht kommenden Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – vor allem die Einzelhandelsituation der Stadt Teltow selbst – sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auf der Grundlage des erstellten Gutachtens 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. Nach der Prognose ist nicht zu erwarten, dass durch die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe an anderen Standorten der verbrauchernahen Versorgung bedroht oder gar vernichtet wird.

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

Zusätzlich zu dem Supermarkt sind sämtliche, der Einzelhandelsnutzung zugeordneten Einrichtungen für die Verwaltung und das Personal, für die Ver- und Entsorgung, Lagerung so-

wie die Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen. Denn diese Einrichtungen gehören notwendigerweise zu den Hauptnutzungen (hier: Handel) und den Betriebsabläufen.

8.1.2 Mischgebiet

Wie im ursprünglichen Leitgedanken des Bebauungsplanes Nr. 43 zum Ausdruck gebracht, soll das Mischgebiet auch weiterhin als Übergang zum festgesetzten Wohngebiet eine abschirmende Funktion bezüglich Immissionen übernehmen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist durch die konzentrierte Ansiedlung dieser Unternehmen in den speziell dafür ausgewiesenen Sondergebieten Handel/Gärtnerei östlich der Ruhlsdorfer Straße bedingt. Darüber hinaus ist der Mischgebietsbereich für diese flächenintensive Nutzung nicht geeignet.

2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tankstellen sind hinsichtlich ihrer erhöhten Störintensität durch Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht gebietsverträglich und somit unzulässig. Auch die regelmäßig sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht durch den mit diesen Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehr insbesondere in der Abend- und Nachtzeit zu beeinträchtigen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 43 übernommen.

Die Teilversiegelung der Stellplatzanlagen wird entsprechend des Leitgedankens des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll, anteilig auf die GRZ angerechnet. Dieser Bodenschutzgedanke in Verbindung mit dem Maß der Versiegelung ist auch höchstrichterlich gestützt. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt vermieden werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.10.2004, 4 C.304). Das ist vorliegend der Fall. Denn mit der festgesetzten Teilversiegelung der Stellplatzflächen werden die Bodenfunktionen nicht vollständig beeinträchtigt.

Die festgesetzte GRZ bezieht sich zunächst auf die Einhaltung der Versiegelung durch das Gebäude. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Versiegelung durch Wege, Stellplätze usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 0,8 betragen. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

8.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung dient der Definition der Trauf- und Firsthöhe entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

I	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
1	Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut.
2	Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.
3	Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planteil innerhalb der in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.
4	Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Der festgesetzte Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen entspricht der derzeitigen Geländemodellierung. Die Bezugspunkte dazu befinden sich in den vorhandenen öffentlichen Straßen, von denen aus die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Gleichzeitig ist zur Verhinderung von Umsetzungsschwierigkeiten jedoch auch ein Spielraum von einem Meter hinsichtlich der Bezugshöhe festgesetzt worden. Damit soll verhindert werden, dass bei ggf. möglichen Geländearbeiten unnötige Härten und Umsetzungsschwierigkeiten auftreten. Dieses eingeräumte Maß an Flexibilität wird nicht zu einer überdimensionierten Höhenentwicklung des geplanten Supermarktes führen, der in der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden muss, sondern entspricht dem erforderlichen Maß an Flexibilität, um auf evtl. ungünstige Bodenverhältnisse reagieren zu können.

8.4 Vergleich Art und Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen und aktuellen Bebauungsplans

Festsetzung	Bebauungsplan Nr. 43	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI 2)	Mischgebiet (MI) und <u>Sondergebiet Einzelhandel (SO E)</u>
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	0,6	0,6
GFZ	1,2	1,2
max. Traufhöhe	10 m	10m
max. Firsthöhe	13 m	13 m

Die Änderungen sind durch Unterstreichung markiert

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Bauweise wird durch die festgesetzte Baugrenze, die ohne Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden ist, definiert. Das Prinzip der Baugrenze hat sich in diesem Teilbereich von Teltow auch bewährt. Denn sie gibt den Raum vor, innerhalb dem gebaut werden kann, ohne die strenge Ausrichtung einer Baulinie zu erreichen. Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Baulinie sind in dem sehr heterogen geprägten Umfeld nicht vorhanden. Die Bebauung ist durch Vor- und Rücksprünge der vorhandenen Gebäude geprägt. Darüber hinaus sind keine unmittelbaren Prägungen vorhanden, sodass die geplante bauliche Anlage unabhängig von den benachbarten baulichen Strukturen realisiert werden kann.

8.6 Erschließung

Die Erschließung für den geplanten Supermarkt erfolgt über die Schlehenstraße, die als Sammelstraße die Anbindung an die als Landesstraße genutzte Ruhlsdorfer Straße anschließt. Sämtliche für die Stellplätze und die Stellplatzanlage erforderlichen Wegebeziehungen sowie die Stellplätze selbst werden als private Erschließungsanlagen hergestellt.

Der Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehr wird dem westlich angrenzenden Wohngebiet räumlich deutlich vorgelagert auf die Parkplatzfläche des Supermarktes geleitet. Denn die Parkplatzfläche wird, wie das dem aktuellen Konzept der Marktbetreiber entspricht, zum öffentlichen Raum der Ruhlsdorfer Straße angeordnet. Nach diesem Konzept soll bereits dem vorbeifahrenden ggf. potenziellen Kunden sichtbar vermittelt werden, dass der Standort jede Form der Bequemlichkeit bezgl. des Parkens anbietet. Ein Kriterium, das insbesondere die Kfz-gebundenen Einkäufe, wie bspw. Getränke, beeinflusst.

Auch mit der Anzahl der Stellplätze wird auf dieses Kriterium reagiert. Anhand der gutachterlich analysierten Belegung der Stellplätze ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von 92 Stellplätzen. Derzeit geplant sind jedoch 100 Stellplätze. Ausgehend von der Entwicklung eines Supermarktes mit Getränkeabteilung ist ein Verkehrsaufkommen zu erwarten, das die geplante Anzahl der Stellplätze erfordert. Denn insbesondere der Einkauf von Getränken in größeren Gebinden wird i.d.R. mit dem Kfz organisiert. Dazu empfiehlt der Gutachter zum Thema Verkehr, die geplante Anzahl von 100 Stellplätzen zu errichten, um das Ausweichen des Parksuchverkehrs in die benachbarten Wohn- und insbesondere Mischgebiete zu verhindern.

Für den Ausbau der Ruhlsdorfer Straße wird seitens des Landesbetriebs Straßenwesen ein zusätzlicher Anteil des privaten Baugrundstücks als seinerzeit bei der Erarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 43 in Anspruch genommen. Es hat in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin die Einigung auf Abtretung dieser Grundstücksflächen zugunsten des Straßenlandes gegeben. Der Geltungsbereich ist entsprechend angepasst worden.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften die zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsraum beitragen sollen, sind, soweit sie die Teilbereiche des Ursprungs-Bebauungsplanes betreffen, übernommen worden.

1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2 In den mit SO E und MI gekennzeichneten Baugebieten sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbetonplatten nicht zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

Damit der Leitgedanke, eine stadtbildlich hochwertigere Erscheinung an einer der wesentlichen Hauptstraßen der Stadt Teltow, die gleichzeitig Auftakt zum Ruhlsdorfer Platz ist als auch die Ortsteile südliches Teltow und Ruhlsdorf verbindet, realisieren zu können, werden die Kernpunkte der gestalterischen Festsetzungen auch in Bezug auf die Einzelhandelsfläche übernommen. Denn insbesondere der Supermarkt wird sich, nach den heute üblichen Marktkonzepten zur Straße orientieren und sollte sich entsprechend präsentieren.

8.8 Natur- und Landschaftsschutz

Nach den gesetzlichen Grundlagen sind hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl resultiert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 43 die Verpflichtung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die nunmehr in den vorliegenden Bebauungsplan, soweit sie die Teilbereiche betreffen, übernommen werden.

Sämtliche mit dem Ursprungsplan vorgenommenen Festsetzungen zum Ausgleich des baulichen Eingriffes können unverändert hier übernommen werden, weil auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

8.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Mit der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Stellplätze kann ein Teil der Versiegelung vermieden werden, sodass beispielsweise anfallendes Niederschlagswasser versickern kann oder auch Luftaustauschprozesse des Bodens nicht vollständig unterbunden werden. Allerdings besteht diese Möglichkeit ausschließlich für die Stellplätze, weil die zu errichtenden Wege und Zuwegungen durch den Anlieferungsverkehr und durch die Kunden auch mit Einkaufswagen genutzt werden. Damit unnötiger Lärm und Behinderungen in der Handhabung der Einkaufswagen ausgeschlossen werden können, werden die Wege vollversiegelt ausgeführt. Dagegen ist die Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster für die Stellplätze auch für die Kunden des geplanten Nahversorgers nicht mit Schwierigkeiten verbunden.

Für Stellplatzanlagen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen) zu verwenden. Das gilt nicht für die Zuwegungen und Wege zwischen den Stellplätzen.

Mit dieser Festsetzung wird dann auch den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Denn gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) von Dezember 2004 ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

8.8.2 Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff, der durch den ursprünglichen Bebauungsplan bereits vorbereitet worden ist, sind seinerzeit Baumpflanzungen festgesetzt worden, die dazu führen sollen, dass insbesondere die Stellplatzanlage für das geplante Nahversorgungsunternehmen teilweise in die Umgebungsstrukturen eingebunden werden kann. Die Festsetzungen werden ohne inhaltliche Änderung übernommen, weil der seinerzeit festgesetzte Ausgleich auf den privaten Grundstücken noch nicht erbracht worden ist und auch aktuell noch mit dieser Maßnahme das Landschaftsbild verbessert werden soll.

1 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 qm unversiegelt auszubilden.

2 In der mit d gekennzeichneten Fläche sind mehrschichtige Gehölze neu anzulegen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens 40 % der gekennzeichneten Flächen einnehmen. Je angefangene 25 qm ist mindestens 1 Baum, je 1 qm ist 1 Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

3 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 qm unversiegelt auszubilden.

4 Fassaden größer 100 qm ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen nicht nur der teilweisen Gliederung und gestalterischen Einbindung des Geplanten, die Bäume können auch die gas- und staubförmigen Emissionen filtern und so zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen. Darüber hinaus entsprechen sie dem festgestellten Anteil zu den seinerzeit festgestellten Kompensationserfordernissen bezgl. der festgestellten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Vegetation.

Insbesondere die Baumpflanzungen für die Stellplatzanlage tragen dazu bei, dass eine ansonsten stark versiegelte Fläche gestaltet wird. Das ist städtebaulich auch deswegen geboten, weil sich diese Fläche zum öffentlichen Raum der Ruhlsdorfer Straße präsentieren wird und damit gut einsehbar ist.

8.9 Immissionsschutz

Das Thema Immissionsschutz ist für den Ursprungs-Bebauungsplan vor dem Hintergrund des Verkehrslärms von der Ruhlsdorfer Straße und dem gewerblichen Lärm nördlich und südlich des Plangebietes untersucht worden (vgl. Schalltechnisches Gutachten, TÜV Nord, Januar 2002). Dabei hat der Gutachter festgehalten, dass für die schutzwürdigeren Nutzungen im Umfeld der Ruhlsdorfer Straße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nun keine Wohnnutzungen zur Ruhlsdorfer Straße zulässig sein. Daher erübrigen sich die dazu festgesetzten Schallschutzmaßnahmen.

Lediglich der Schutz für Büronutzungen und / oder Aufenthaltsräume wäre innerhalb des SO E denkbar. Jedoch werden diese Nutzungen nicht in einem Abstand von 23 m parallel zur Ruhlsdorfer Straße entstehen, weil sich dem Lebensmittelmarkt vorgelagert die Stellplätze

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

befinden. Gleichwohl ist die Festsetzung aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 43 übernommen worden.

In einem Abstand von 23 m parallel zur Achse der Ruhlsdorfer Straße ist für Gebäudefassaden mit Büro- und Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß $R(w, res) \geq 35$ dB erforderlich.

Die vorhandene und beabsichtigte Nutzung ist nicht wesentlich durch Emissionen aus dem Verkehrsaufkommen der Ruhlsdorfer Straße beeinträchtigt. Von den Nutzungen selber gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Baugebiete aus. Das Verkehrsaufkommen, das aus den beabsichtigten Nutzungen des Sondergebietes Einzelhandel resultiert, wird an der Schlehenstraße abgefangen und zu dem Parkplatz geleitet, der entsprechend der Anforderungen an den Einzelhandel zum öffentlichen Raum der Hauptverkehrsstraße orientiert sein wird. Somit wird kein Parksuchverkehr in die westlich angrenzenden Wohngebiete gelangen, die außerdem bezgl. der anlagenbezogenen Emissionen durch das festgesetzte Mischgebiet und die festgesetzten Grün- und Pflanzflächen von dem SO E getrennt sind.

Im weiteren Verlauf der als Landestraße klassifizierten Ruhlsdorfer Straße sind die Grundstücke als Misch- und Sonderbauflächen dargestellt bzw. als Misch- und Sondergebiete festgesetzt. Hier ist der Schutzanspruch von Wohnnutzung vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Belastung durch den Verkehr entsprechend der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in die Abwägung zur gesamtgemeindlichen Entwicklung eingeflossen. Auch mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Teltow konsequent das ortsentwicklungspolitische Ziel, die Baugebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen von Immissionen weitgehend freizuhalten. Auch aus diesem Grund sind die gewerblichen Nutzungen, die zwangsläufig einen höheren Emissionsanteil verursachen, entlang der Landestraße angesiedelt.

Schädliche Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung Einzelhandel sind aufgrund der Hauptnutzung nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen sind aufgrund der Konkretisierung des Warenangebotes der Branche Lebensmittel mit eher Nahversorgungsfunktionen als nicht schädlich im Sinne von § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einzustufen. Aufgrund des Anteils an Waren des täglichen Bedarfs ist nicht mit einem nennenswerten Zuwachs des Gesamtverkehrsaufkommens durch zusätzlichen überörtlichen Verkehr zu rechnen. Denn auch der Gutachter für das Thema Einzelhandel hat festgestellt, dass es sich vorliegend um einen Nahversorger mit einem sehr eingegrenzten Einzugsgebiet handelt. Demnach ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil an Kunden aus den Ortsteilen Ruhlsdorf und Teltow Süd kommen wird. Aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Ortsteils wird ein nennenswerter Teil der Kunden zu Fuß oder mit Fahrrad die Einkäufe erledigen (modal-split aufgrund des Kriteriums der Lagegunst).

Die mit der beabsichtigten Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben zu erwartende technische Ausrüstung muss gemäß den gesetzlichen Grundlagen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Unter anderem auch aufgrund § 1 Abs. 5 BauGB, der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verlangt. Nachhaltig ist hier auch Sinne von wirtschaftlich sinnvoll und tragfähig sowie dauerhaft zu verstehen. Geräuschquellen wie Lüftungsanlagen usw. werden grundsätzlich hinsichtlich ihrer Verträglichkeit auch auf angrenzende Nutzungen sowie ihrer Zulässigkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. In der Regel ist bei allen sowie auch den hier festgesetzten Nutzungen davon auszugehen, dass alle Anlagen dem aktuellen technischen Stand entsprechen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow

Die Anlieferung der Einzelhandelsunternehmen soll ausschließlich während der gesetzlich definierten Tageszeit erfolgen.

Die Beurteilung der durch die festgesetzten Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich der angesprochenen Immissionen ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der Landesstraße, der Umgebungsstrukturen mit den gemischten Nutzungen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung sind zum vorliegenden Bebauungsplan in städtebaulicher Hinsicht in ausreichendem Umfang erfolgt. In der städtebaulichen Abwägung sind die Immissionsschutzbelange der festgesetzten angrenzenden Mischgebiete innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vor dem Hintergrund des geringeren Schutzanspruches in zentraler, durch Gewerbe und den daraus resultierenden Auswirkungen gekennzeichneter Ortslage zureichend gewürdigt.

8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die in dem Wegeflurstück (Flurstück 366) verlegten Medien Telekommunikation und Gas ist das Leitungsrecht festgesetzt worden. Das Leitungsrecht ist von Hochbauten freizuhalten und der Zugang zu den Medien ist für Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich zu halten.

8.11 Hinweise

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

Sämtliche Hinweise sind auf der Planurkunde enthalten. Damit wird gewährleistet, dass der erforderliche Umgang mit Bodendenkmälern und Kampfmitteln berücksichtigt wird. Weitergehende Festsetzungen lassen sich aus den teilweise nur als Vermutungen formulierten Äußerungen der zuständigen Fachbehörden nicht ableiten.

9 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan sind im Zuge der Herstellung der öffentlichen Straßen verlegt worden. Die Kapazität ist seinerzeit in Anbetracht der Entwicklung eines Mischgebietes für die in Rede stehende Fläche ausgerichtet worden. Auch für die Planung des Supermarktes ist diese Kapazität ausreichend dimensioniert, weil davon auszugehen ist, dass dort weniger Abwasser anfällt und Wasser verbraucht wird als in einem Gebiet, das sowohl gewerblichen als auch Wohnzwecken dient.

9.1 Elektroenergie

Die Versorgung des Vorhabens mit Strom wird über den Versorgungsträger eon/E.dis gewährleistet. Aufgrund der erfolgte Neustrukturierung des gesamten vom Bebauungsplan Nr. 43 umfassten Bereiches sind die Kapazitäten ausreichend dimensioniert.

9.2 Trink- und Schmutzwasser, Regenwasser

Leitungen für Trink- und Schmutzwasser sind ebenfalls in den angrenzenden öffentlichen Straßen in ausreichender Kapazität vorhanden. So sind die Leitungen vom Wasser- und Abwasserzweckverband "Der Teltow" mit einem Rohrdurchmesser von 90 cm für Wasser und 200 cm für Abwasser nach ihrer Herstellung abgenommen worden.

9.3 Wärme

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes. Die Versorgung mit Wärme innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit mit Gas gewährleistet. Geplant ist in dem gewerblich genutzten Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 43 aber auch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, über das die Versorgung mit Wärme organisiert werden kann. Die Gasleitungen im Wegeflurstück 363 sind über das festgesetzte Leitungsrecht gesichert.

9.4 Telekommunikation

Anschlüsse für Telefon, ISDN etc. sind von der Deutschen Telekom verlegt worden. Sie befinden sich in der Schlehenstraße sowie im Wegeflurstück 363.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	8.929	100,0
davon Mischgebiet	1.966	22,0
davon Sondergebiet (SO E)	6.963	78,0
überbaubare Fläche	7.293	81,7
private Flächen mit Gebot für das Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	638	7,1
Geltungsbereich	8.929	100,0

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Eigentum eines privaten Dritten befinden. Die Erschließung mit den umgebenden vorhandenen und öffentlichen Straßen gesichert.

12 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow keine Kosten. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Dritten, der die Planungskosten sowie die daraus resultierenden Maßnahmen der Umsetzung trägt.

13 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

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

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgestellt worden.

Es handelt sich bei dem vorliegend Geplanten um großflächigen Einzelhandel, mit dem die Nahversorgung für die südlichen Ortsteile der Stadt Teltow gesichert werden soll. Der Gutachter zu dem Thema Einzelhandel hat dazu festgehalten, dass dort in der Kombination des geplanten Einzelhandelsunternehmens mit bestehenden Einzelhandelseinrichtungen insbesondere der bereits vorhandenen Discounter eine ausreichende Nahversorgung gewährleistet werden kann.

Die Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu den Planungszielen liegt vor. Mit Schreiben vom 20. Oktober hat sie bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

13.2 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 Umsatzerwartung, dem Kaufkraftpotenzial sowie der dann realisierten zusätzlichen Verkaufsfläche soll der geplante Lebensmittelmarkt zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in Ruhlsdorf / Teltow Süd führen. Die Neuansiedlung des Nahversorgers hat insgesamt positive Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung mit einem umfangreichen und vielfältigen Angebot an Waren des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen zu erwarten. Denn aufgrund der geringen Größenordnung des geplanten Supermarktes wird dieser keine marktbeherrschende Position einnehmen können.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverteilungen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes führen nach gutachterlicher Auffassung nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen. Denn die Umsatzverteilungen werden sich insgesamt ausschließlich auf Betriebe in der Stadt Teltow auf einem Niveau deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 v.H. bewegen. Mit Betriebsaufgaben und den daraus resultierenden Leerständen sowie Beeinträchtigungen des Ortsbildes ist demnach nicht zu rechnen.

In der städtebaulichen Abwägung sind sämtliche Belange einschließlich die des Immissions-schutzes von Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vor dem Hin-tergrund des geringeren Schutzanspruches in zentraler, durch Gewerbe und den daraus resultierenden Auswirkungen gekennzeichneter Ortslage zureichend gewürdigt worden. Vor dem Hintergrund vorliegender Gutachten sind keine erheblichen und / oder schädlichen Auswirkungen festgestellt worden. Im Ergebnis der städtebaulichen Abwägung überwiegt außerdem das öffentliche Interesse an der weiteren Entwicklung zentraler Einrichtungen auch zur Nahversorgung der Bevölkerung, insbesondere weil die gesamtgemeindliche städ-tebauliche Entwicklung die dem überwiegend Wohnen dienenden Baugebiete in ruhigeren Ortslagen durch Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie durch Festsetzungen in Be-bauungsplänen ausgewiesen hat.

13.3 Verkehr

Negative Auswirkungen durch den zu erwartenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Der rele-vante Neuverkehr durch Kraftfahrzeuge wird lediglich insgesamt 425 Kfz pro Tag betragen. Danach sind die untersuchten Knotenpunkte ohne Probleme funktionsfähig.

Die von dem Gutachter ermittelte überwiegend gute Verkehrsqualität bleibt auch nach Reali-sierung eines Supermarktes in der vorliegend geplanten Größenordnung erhalten. Denn die zunächst theoretisch ermittelte lange Wartezeit für die Linksabbieger von der Schlehenstra-ße zur Ruhlsdorfer Straße wird in der Praxis selten bis gar nicht eintreten. Für den Fall, dass sie eintritt suchen die Verkehrsteilnehmer zunächst nach alternativen Strecken und Verbin-dungen; so würden bspw. die Anlieger aus dem benachbarten Mischgebiet mit dem Ge-sundheitszentrum über den Holunderweg zur Ruhlsdorfer Straße fahren.

In Anbetracht der überwiegend guten bis sehr guten Verkehrsqualitäten und den eher theo-retisch möglichen langen Wartezeiten ausschließlich für die Linksabbieger von der Schle-henstraße zur Ruhlsdorfer Straße werden von dem Gutachter keine verkehrstechnischen Maßnahmen zu empfohlen. Dieser Empfehlung hat sich die Stadt Teltow auch deswegen angeschlossen, weil zunächst jede anzunehmende Maßnahme derzeit unverhältnismäßig wäre.

13.4 Natur und Landschaft

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete baulich bedingte Eingriff ist bereits auf der Ebene des Ursprungs-Bebauungsplanes abschließen ermittelt worden. Mit den dort getroffenen und hier übernommenen Festsetzungen zum Ausgleich und zur Minderung der baulich bedingten Eingriffe sind sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vollumfänglich und abschließend berücksichtigt. Die Sicherung zur Durchführung der Maßnahmen ist baupla-nungsrechtlich und mit dem zum Ursprungs-Bebauungsplan bestehenden städtebaulichen Vertrag einschließlich des Erschleißungs- und Ausgleichsmaßnahmenvertrags erfolgt. Dar-über hinausgehende Untersuchungen sind unter Beibehaltung der städtebaulichen Kennzif-fern nicht erforderlich.

13.5 Städtebauliche Einbindung

Die Einbindung des geplanten Vorhabens in die vorhandene, heterogene Umgebung mit Mischnutzungen, kleinteiligem Gewerbe sowie großflächigem Einzelhandel erfolgt durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die ohne Änderung übernommenen gestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan. Neben den unterschiedlichen Nutzun-gen sind auch die verschiedenen Architekturstile maßgebend, die insgesamt zu einem viel-fältigen Stadtbild beitragen, in das sich das Geplante einfügt.

13.6 Fazit

Insgesamt kann mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erreicht werden kann.

Die Verträglichkeit des geplanten Nahversorgers einschließlich des Getränkemarktes mit den städtebaulichen und landesplanerischen sowie den verkehrlichen Auswirkungen ist durch die vorliegenden Gutachten, die auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet worden sind, festgestellt worden. Sämtliche natur- und landschaftsschutzbezogenen Auswirkungen sind ermittelt gewesen und teilweise umgesetzt. Die Maßnahmen, die noch nicht umgesetzt werden konnten, sind entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen im Zuge der Umsetzung der Planung vorzunehmen.