



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße  
ggü. Nuthestraße" der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 10. Mai 2010

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](mailto:wieferig.partner@t-online.de)

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop  
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite	
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabestellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>	<b>4</b>
4.1	Grundlagen des Verfahrens	4
4.2	Erfordernis der Planung und Alternativen	6
4.3	Verfahrensstand	6
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
5.1	Übergeordnete Planungen	7
5.2	Örtliche Planungen	8
5.3	Handlungsgrundlagen der Stadt Teltow	9
<b>6</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>10</b>
6.1	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	10
6.2	Stadtträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	11
6.3	Verkehr	11
6.4	Freiflächenstruktur	11
<b>7</b>	<b>Eingeholte Fachgutachten</b>	<b>11</b>
7.1	Einzelhandel	12
7.2	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen	13
7.3	Verkehr	14
<b>8</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße"</b>	<b>15</b>
8.1	Umweltbelange	16
8.2	Art der baulichen Nutzung	16
8.3	Maß der baulichen Nutzung	21
8.4	Höhe baulicher Anlagen	21
8.5	Erschließung	22
8.6	Leitungsrecht	23
8.7	Waldfläche	23
8.8	Bindungen für die Bepflanzung	25
8.9	Hinweise	25
8.10	Altlasten	26
8.11	Immissionen	26
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>30</b>
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	30
12.2	Bauleitplanung	31

12.3	Einzelhandelsverträglichkeit	31
12.4	Verkehrsaufkommen	31
12.5	Umweltbelange	31

## **1 Anlass und Aufgabestellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 6. April 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße" beschlossen. Anlass war die signalisierte Ansiedlungsbereitschaft eines Möbelmarktunternehmens, in Teltow einen Markt zu betreiben. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen hergestellt werden.

Das Umfeld der Oderstraße ist seit vielen Jahren der Versorgungs- und Einkaufsschwerpunkt der Stadt Teltow. Ergänzt wird der überwiegend großflächige Einzelhandel durch Gewerbe im weitesten Sinne. Der geplante Möbelmarkt stellt in diesem Sinne eine Ergänzung des Sortiments dar und markiert gleichzeitig die Begrenzung für großflächige Gewerbe- und Handelsnutzungen am Teltowkanal. Denn in Richtung Altstadt ist nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen eine eher kleinteiligere Flächenentwicklung vorgesehen.

Entlang der Oderstraße sind die wesentlichen Versorgungs- und Gewerbeeinrichtungen der Stadt Teltow konzentriert. Der Bereich soll nach dem entwicklungspolitischen Leitbild eine weitere Konzentration dieser Nutzungen zulassen. Denn in der Agglomeration bestehen zahlreiche Arbeitsplätze und Unternehmen, die den mittelzentralen Status von Teltow sichern. Mit der Ansiedlung weiterer und ergänzender Gewerbenutzungen im weitesten Sinne sollen die aus der Ausweisung als Mittelzentrum resultierenden Aufgaben verbessert wahrgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist die Oderstraße als Teilabschnitt des Spangensystems ausgebaut worden. Sie kann entsprechend ihres Ausbaustandards und ihrer Ausbauqualität das aus dem örtlichen und dem Durchgangsverkehr resultierenden Verkehrsaufkommen grundsätzlich bewältigen.

Mit der Lage am Teltowkanal ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan das Erfordernis, den geplanten öffentlichen Rad- und Wanderweg in der Kanalaue sowie den flankierenden Freiraum zu sichern. Das an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Flurstück soll zukünftig die Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zu der s. g. Teltowwerftbrücke sein, mit der die – touristischen Zwecken dienende - Verbindung zwischen Teltow und Berlin hergestellt werden soll.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel unter Erhalt des Freiraums entlang des Teltowkanals geschaffen werden. Innerhalb des öffentlich zu nutzenden Freiraums soll ein Teilabschnitt des Uferwanderwegs sowie die Brückenkopfkonstruktion der Teltowwerftbrücke entstehen können.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Sicherung einer öffentlichen Radwegeverbindung innerhalb des Grün- und Freiraumes parallel zum Teltowkanal.

### 3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich an der Oderstraße ggü. der Einmündung zur Nuthestraße. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1,5 ha und besteht aus dem Flurstück 163 der Flur 18, Gemarkung Teltow.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Oderstraße,
- im Westen von dem Flurstück 13 der Flur 6, Gemarkung Teltow,
- im Norden vom Teltowkanal,
- im Osten von dem Teilabschnitt der Oderstraße mit Wendehammer an den Heizhäusern (Flurstück 15/1 der Flur 18, Gemarkung Teltow) sowie dem Flurstück 164 der Flur 18, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum Privater.

### 4 Bebauungsplanverfahren

#### 4.1 Grundlagen des Verfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zusammenhängende Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches nachverdichtet. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan darf nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt wird.

Von der etwa 1,5 ha großen Fläche wird die zu sichernde Waldfläche einen Umfang von gut 0,3 ha einnehmen. Für das verbleibende Baugrundstück wird die GRZ entsprechend des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

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.

Die räumliche Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) Parforceheide, das sich in diesem Teilabschnitt der Kanalaue auf die unmittelbaren Flächen entlang des Kanals beschränkt - und damit außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird sich aufgrund des vorgelagerten Frei- raumes nicht negativ auswirken. Denn die festgesetzte Waldfläche wirkt als Schutzraum zwischen dem Bauvorhaben und dem LSG. Damit werden die nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" vom 12.11.1997 erlassenen Verbote und Genehmigungsvorbehalte in keiner Weise berührt. Es werden innerhalb des LSG weder vorhandene Biotop- oder der Charakter des Gebietes verändert, der Naturhaushalt geschädigt noch der Boden verändert oder versiegelt usw..

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach den Maßgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei öffentlichen und privaten Vorhaben sicher zu stellen, dass schädliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht stattfinden. Dazu ist nach Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG je nach Größenordnung des Vorhabens zu entscheiden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Bei der vorliegenden Größenordnung des Vorhabens war gem. Nr. 18.6.2 zu entscheiden, ob eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Aufgrund der durch bereits vorliegende Gutachten bekannten Auswirkungen konnte und ist davon abgesehen worden, denn die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführte Schutzgüter werden nach den gutachterlichen Ergebnissen nicht beeinträchtigt:

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegend Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. –verstärkend vorhanden. Denn innerhalb einer bestehenden Siedlung wird entsprechend der gewerblichen Umgebungsstrukturen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ergänzt. Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Luftverschmutzung sind Gutachten aus dem Jahr 2004 zur Planfeststellungsverfahren der Nordspange – Oderstraße ausgewertet worden. Die darin enthaltenen Ergebnisse basieren auf Prognosewerten für das Jahr 2020, so dass sie aktuell und anwendbar sind.

Mit Realisierung des Möbelfachmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen zwar entsprechend der geplanten Nutzung erhöhen. Jedoch handelt es sich vorliegend bei der Oderstraße als Teil des Spangensystems um eine bereits stark befahrene Straße und mit einer nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes wäre ein vergleichbar hohes Verkehrsaufkommen induziert worden. Es handelt sich demnach um eine Verkehrsbelastung, die nicht durch die vorliegende Planung, sondern im Zuge der Entwicklung in den zentralen Bereichen der Stadt Teltow zu erwarten war und ist. Darüber hinaus sind sämtliche Gutachten zu den Auswirkungen auf den Menschen auf den Prognosezeitraum 2020 ausgerichtet, so dass von der weiteren Entwicklung innerhalb des Gewerbe- und Versorgungsschwerpunktes Oderstraße auszugehen war und, erkennbar an den zugrunde gelegten Verkehrszahlen, auch ausgegangen wurde.

Altlasten sind nach Auswertung der vorliegenden Gutachten und den Entscheidungen, die zu keinem Handlungsbedarf geführt haben, im Zusammenhang mit dem zuletzt errichteten Bau des Heizhauses II nicht vorhanden.

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

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. Denn eine nach den Darstellungen des FNP zulässige Mischgebietskonforme Nutzung wäre ebenfalls ohne Eingriffsbilanzierung und ohne Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu realisieren gewesen. Das Vorhaben selbst erstreckt sich auf die Teilbereiche der Flächen, die durch die angrenzende gewerbliche Nutzung vorbelastet sind. Dagegen werden die ökologisch hochwertigen Teilflächen als Waldfläche für die zukünftige Gestaltung und Nutzung der Kanalaue festgesetzt.

## 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 § 34 BauGB umgesetzt werden kann. Denn das Grundstück ist nach der Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ohne die Schaffung von Bauplanungsrecht nicht für großflächigen Einzelhandel zu nutzen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist demnach der Bebauungsplan aufzustellen.

Alternativen zu der beabsichtigten Planung ergeben sich nicht. Im Vorfeld der Entscheidung der Stadtverordneten der Stadt Teltow, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel im Segment Möbel für den in Rede stehenden Standort, sind mehrere Alternativstandorte geprüft worden:

Für die derzeit unbebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Techno Terrain Teltow (TTT) östlich der Warthestraße existiert Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet über die Bebauungspläne Nr. 2 sowie Nr. 3 einschließlich der beschlossenen Änderungen. Danach sollen innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 insbesondere höherwertige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen angesiedelt werden können. Zwar konnte dieses Ziel noch nicht vollständig umgesetzt werden, jedoch zeichnet sich seit einiger Zeit eine Trendwende ab. So besteht konkretes Interesse an einem Bau Feld zwischen Rheinstraße und Potsdamer Straße durch ein Unternehmen für medizinische Zwecke. Grundsätzlich soll an dem bislang partiell realisierten Prinzip des bislang entstandenen Gewerbeparks mit hochwertigen Dienstleistungsgebäuden festgehalten werden.

Für wesentliche – auch noch freie - Teilflächen zwischen Rheinstraße und Oderstraße bestehen mit Gewerbetreibenden langfristige Pachtverträge, so dass diese Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die Fläche gegenüber von Real ist mit ökologisch wertvollen Bäumen bestanden, die nach dem Willen der Grundstückseigentümerin auch bei einer baulichen Nutzung weitgehend erhalten bleiben soll.

Die Flächen östlich der Warthestraße (Bebauungsplan Nr. 3) sind seit der letzten Änderung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen veräußert bzw. steht die Veräußerung kurz bevor, so dass auch dort keine Flächen verfügbar wären.

Eine alternative Nutzung für den in Rede stehenden Standort an der Oderstraße zeichnet sich nicht ab. So ist Mitte der 1990er Jahre auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes für ein Wohn- und Mischgebiet der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 gefasst worden. Darüber hinaus sind keinerlei Aktivitäten erfolgt. Mit der zwischenzeitlich eingetretenen gewerblichen Entwicklung im Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches lässt sich dieses ursprüngliche Konzept auch nicht mehr umsetzen. Bis einschließlich zum so genannten BCB-Gebäude ist die Struktur nördlich der Oderstraße zumindest in der ersten Bautiefe mit Ausnahme eines Wohngebäudes rein gewerblicher Art, in die sich der geplante Möbelfachmarkt einfügt.

## 4.3 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße" ist am 15. April 2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße" ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 27.01.2010 in öffentlicher Sitzung beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße" und die Begründung sind gemäß §

3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 9. März 2010 bis einschließlich zum 9. April 2010 öffentlich ausgelegt worden. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

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 ist in der Zeit vom 4. Februar 2010 bis einschließlich zum 12. März 2010 durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang ist dem von dem Landesbetrieb Forst angeführten Waldbelang Rechnung getragen worden. Statt der Festsetzung für eine öffentliche Grünfläche ist derselbe Bereich als Wald für die Erholungsnutzung ausgewiesen worden. Weitere Anregungen und Hinweise, aus denen eine inhaltliche Planänderung resultiert, sind nicht vorgebracht worden.

## **5 Planungsvorgaben**

### **5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **5.1.1 Landesplanung**

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.

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

te städtische Kernbereich erstreckt sich vom Teltowkanal bis zur Potsdamer Straße und schließt dort die Flächen des Gewerbegebietes "Biomalz" ein sowie von der westlichen Gemeindegrenze über den Gewerbepark Techno Terrain Teltow bis zur Jahnstraße.

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

### **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 Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft 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.

Sämtliche Vorgaben des Einzelhandelserlasses 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 stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als gemischt zu nutzende Fläche dar.

Nach den Maßgaben des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung geändert.

### **5.2.2 Bebauungsplan**

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert kein Bauplanungsrecht durch einen wirksamen Bebauungsplan. Er überlagert die östliche Teilfläche des im Jahr 1997 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 34 "Oderstraße Nord". Mit dem Bebauungsplan Nr. 34

war seinerzeit für die Flächen, die heute durch e.on / Edis belegt und für die der vorliegende Bebauungsplan zur Aufstellung beschlossen worden ist, beabsichtigt, eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen zu entwickeln. Diese Entwicklung ist jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 nicht weiter verfolgt worden und lässt sich mit den zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Nutzungen sowie dem Eigentümerwechsel nicht realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 34 wird mit dem Satzungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

Östlich an das vorliegende Plangebiet grenzt der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 57 "Kanalaue an der Altstadt" an. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Gestaltung der Kanalaue als Erlebnisraum und Übergang zur Altstadt. Dort soll neben vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche, gastronomische, soziale, touristische und wasserorientierte Zwecke insbesondere der Qualifizierung von Natur und Landschaft erfolgen.

Südlich der Oderstraße ist das in den 1990er Jahren entstandene Mischgebiet mit dem wirkamen Bebauungsplan Nr. 8 umgesetzt worden.

### **5.2.3 Satzungen**

#### **Klarstellungssatzung**

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

#### **Landschaftsschutzgebiet Parforceheide**

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

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnitts der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes,
- auf die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow sowie des Großraumes Großraumes Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten Erschließung zum Zweck der landschaftsgebundenen Erholung,
- auf die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.

Als LSG festgesetzt sind in diesem Teilabschnitt der Kanalaue ausschließlich die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar entlang des Kanals.

### **5.3 Handlungsgrundlagen der Stadt Teltow**

#### **5.3.1 Konzeption Lokale Agenda 21 der Stadt Teltow**

Die Konzeption Lokale Agenda 21 der Stadt Teltow ist einschließlich der dazu erarbeiteten Themenkarten im Juni 2002 durch die SVV als informelle Planung bestätigt worden. Sie stellt danach eine Entwicklungs- und Leitlinie für politische Entscheidungen und einen Rahmen für partielles Handeln sowie eine Arbeitsgrundlage für vorbereitende Pläne und konkretisierende Planungen dar.

Ziel der Konzeption hinsichtlich des Wegebaus ist die Qualifizierung eines den Sicherheitsanforderungen genügenden Radwegenetzes durch den freien Landschaftsraum sowie entlang von Hauptverkehrsstraßen.

Der Radwegebau ist im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Kanalaue ein wesentlicher Bestandteil, die vorhandenen Qualitäten Teltows auszubauen. Dazu gehört im Weiteren auch die Harmonisierung der sehr unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an den Raum im Bereich zwischen Oderstraße und Altstadt. Dort soll die Nutzung der Kanalaue vor dem Hintergrund der vielfältigen Anforderungen aus den Fachdisziplinen Stadtentwicklung – Freizeit – Tourismus – Belebung der Altstadt gesteuert werden. Nach der Konzeption soll für die Kanalaunenentwicklung ein ausreichend dimensionierter Freiraum auch zur Anlage der Wege bei Planungen berücksichtigt werden.

### **5.3.2 Zentrenkonzept**

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

Stattdessen solle in der Altstadt eine Angebotsmischung aus (Kunst)Handwerk mit Verkauf, Gastronomie und Kultur angestrebt werden. Die Ansiedlung von großflächigem Möbeleinzelhandel wäre nach den gutachterlichen Aussagen in der Altstadt demnach nicht möglich.

## **6 Planungsgrundlagen**

### **6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

## 6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Oderstraße zwischen den Grundstücken von e.on / Edis und dem s. g. BCB-Gebäude. Die Oderstraße ist ab dieser Höhe in Richtung Westen bis zur Warthestraße der Versorgungs- und einer der Gewerbeschwerpunkte der Stadt Teltow. Die gewerbliche Nutzung setzt sich westlich der Warthestraße weiter fort. Das Versorgungsunternehmen e.on / Edis betreibt an dem Standort Oderstraße in Teltow eine Verwaltungszentrale, im s. g. BCB-Gebäude befinden sich derzeit unterschiedliche gewerbliche Unternehmen.

Die Bebauungsstruktur ist überwiegend funktional und an den Bedürfnissen des großflächigen Einzelhandels bzw. größerer Bürokomplexe orientiert. Lediglich das Wohngebäude in räumlicher Nachbarschaft zum Grundstück von e.on / Edis bleibt in seiner Kubatur deutlich hinter diesen prägenden Strukturen zurück, ist jedoch in dem vorgefundenen Siedlungsraum als atypisch zu werten. Dagegen stellen die überwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäude des Mischgebietes südlich der Oderstraße in der Höhenentwicklung städtebauliche Dominanten dar, in deren Schatten sich das Schifferkinderheim befindet. Westlich der Boberstraße wird die gewerbliche Struktur mit einem auf Fliesen spezialisierten Baustoffhandel fortgesetzt. In Richtung Osten befindet sich das Betonwerk Klösters und dem gegenüber weitere Baustoffhandel und bzw. Bauunternehmen.

Nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen der Stadt ist der gesamte Bereich entlang der Oderstraße Bestandteil des städtischen Kernbereiches, der für die seinerzeitige Erarbeitung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg durch Umgrenzung festgelegt worden ist. Innerhalb des städtischen Kernbereiches soll insbesondere der großflächige Einzelhandel konzentriert werden.

## 6.3 Verkehr

Erschlossen ist der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan durch die Oderstraße, die der nördliche Teilabschnitt des Spangensystems ist und zwischen dem in Rede stehenden Baugrundstück und dem s. g. BCB-Gebäude in einem Wendehammer – hier als Oderstraße Nord bezeichnet - mündet. Sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien sind unterhalb der Oderstraße vorhanden.

## 6.4 Freiflächenstruktur

Der Teltowkanal und dessen Uferbereiche prägen im Wesentlichen die Freiflächenstruktur im Umfeld der Oderstraße. Die weiteren Grundstücke sind entsprechend ihrer gewerblichen Nutzungen eher versiegelt; die Grünraumgestaltung ist hier deutlich untergeordnet.

Der Uferbereich des Teltowkanals soll zukünftig unter anderen für die Anlage eines übergeordneten öffentlichen Radwanderweges genutzt werden, der in dem Teilabschnitt des vorliegenden Bebauungsplanes auch aufgrund der topografischen Verhältnisse in einem Bereich bis zu etwa 15 m parallel zu der Wasserkante verlaufen wird. Dieser Bereich ist durch eine Böschung mit einem Höhensprung von ein bis zwei Metern gekennzeichnet. Zwischen der Böschung und dem Teltowkanal befindet sich der hochwertige Gehölzbestand.

## 7 Eingeholte Fachgutachten

## 7.1 Einzelhandel

Die gutachterliche Prüfung zur Verträglichkeit des geplanten Möbelfachmarktes ist vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt (vgl. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg: Die Oderstraße in Teltow als Standort für einen SB-Möbelmarkt – Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Februar 2009). Sämtliche Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens sind bzgl. der Verträglichkeitsergebnisse noch aktuell.

### 7.1.1 Ausgangslage

#### Standort und Einzugsgebiet

Den Mikrostandort identifiziert der Gutachter als Einzelhandelsagglomeration mit insgesamt derzeit etwa 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art. Die verkehrliche Erschließung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr als gut zu bezeichnen.

Das Einzugsgebiet des Möbelfachmarktes wird vor dem Hintergrund der Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte sowie der Erreichbarkeit des in Rede stehenden Standortes einschließlich seines Agglomerationsumfeldes definiert. Danach wird der beabsichtigte Möbelfachmarkt in Anbetracht seiner Struktur, Größe und Lage im Raum auf den Nahbereich der Region mit Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, Großbeeren und Teilen der südlichen Stadtgebiete von Berlin Steglitz-Zehlendorf ausstrahlen. Innerhalb des als Zone I bezeichneten Raumes mit Teltow und den zuvor genannten Berliner Bezirken leben derzeit rd. 121.230 Menschen, innerhalb von Zone II, die zusätzlich die Gemeindegebiet von Stahnsdorf, Kleinmachnow und Großbeeren umfasst sind rd. 127.430 Einwohner ermittelt worden.

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen, der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente rd. 58,6 Mio. Euro. Einschließlich der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung wird es auf etwa 60 Mio. Euro steigen.

Basierend auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen sowie empirischen Untersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Umsatz des geplanten Möbelfachmarktes über sämtliche Sortimente in Teltow selbst bei etwa 11,8 % und innerhalb des Einzugsgebietes bei rund 10 % liegen wird. Einschließlich der prognostizierten Streuumsätze wird "*...sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von etwa 1.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 5,9 Mio. € belaufen*".

#### Konkurrenzsituation im Einzugsgebiet

Die durch den Gutachter durchgeführte Einzelhandelserhebung umfasst sämtliche Betriebe mit der vorhabenrelevanten Angebotsstruktur ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebietes. In Zone I sind danach 2 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.475 m<sup>2</sup> und in Zone II sind 9 Betriebe mit insgesamt 37.300 m<sup>2</sup> vorhanden.

Der Gutachter geht davon aus, dass Möbelanbieter mit weniger als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht im Wettbewerb mit dem hier vorliegenden Vorhaben stehen. Denn sie verfügen tendenziell über einen höheren Spezialisierungsgrad und sind oftmals mit Serviceleistungen und Dienstleistungsangeboten verbunden. Mit dieser Ausrichtung wird eine andere Zielgruppe angesprochen. Bei Betrieben, die Möbel als Randsortiment führen, wird der Hauptanteil des Umsatzes durch das brancheneigene Sortiment erwirtschaftet. Das Möbelangebot hat ausschließlich ergänzenden Charakter.

Die wesentlichen vorhabenrelevanten Anbieter im Möbelsegment mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets sind nach Prüfung durch den Gutachter:

- der Möbelhof-Einrichtungsfachmarkt am Ostpreußendamm 116 in Berlin,
- der Roller SB-Möbel-discounter in der Fachmarkttagglomeration Goerzallee in Berlin,
- der Polsterwerk 54-Möbelfachmarkt in der Ruhlsdorfer Straße 95 in Stahnsdorf,
- der Polster Center Christ-Möbelfachmarkt in der Potsdamer Straße 53 in der Teltower Innenstadt,
- die Küchenbörse Stahnsdorf in der Ruhlsdorfer Straße 18-26 in Stahnsdorf,
- ein Multipolster-Möbelfachmarkt Fachmarkttagglomeration Goerzallee in Berlin,
- der Bettenhaus Schmitt Fachmarkt am Teltower Damm 26 im Hauptzentrum Zehlendorf in Berlin,
- ein Dänisches Bettenlager-Fachmarkt in der Hildburghäuser Straße 256 in Berlin.

Die hinsichtlich des geplanten Möbelfachmarktes relevanten Anbieter befinden sich vorwiegend im Fernbereich des vorliegenden Standortes. Auf die räumlich nahe gelegenen Versorgungsbereiche entfällt nur ein geringes Angebot der vorhabenrelevanten Sortimentsbereiche.

Darüber hinaus befinden sich noch einige kleinflächige Anbieter sowie Unternehmen, die Möble als Randsortiment führen, im Einzugsgebiet, die entsprechend dem zuvor Ausgeführten ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> in die Ermittlung eingeflossen sind.

Der gutachterlich ermittelte Brutto-Umsatz im Möbelsegment belief sich für das Geschäftsjahr auf insgesamt rd. 74 Mio. Euro. Davon entfiel mit 67 Mio. Euro der deutlich überwiegende Anteil auf die Betriebe im Fernbereich (Zone II). Die Möbelanbieter in Teltow erwirtschafteten danach lediglich einen vorhabenbezogenen Einzelhandelsumsatz von 7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Flächenproduktivität gibt der Gutachter mit 1.820 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an.

Von dem im gleichen Geschäftsjahr erwirtschafteten Brutto-Umsatz im Segment der zentrenrelevanten Randsortimente von rd. 8,8 Mio. Euro erzielte die Fachmarkttagglomeration an Goerzallee in Berlin den höchsten Anteil mit 6,2 Mio. Euro. 2,3 Mio. Euro erwirtschafteten die Betriebe im Hauptzentrum von Berlin-Zehlendorf. Der verbleibende eher geringe Anteil entfiel auf die übrigen Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität beträgt im Segment der zentrenrelevanten Randsortimente im gesamten Einzugsgebiet rd. 2.530 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

## **7.2 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen**

### **Auswirkungen auf die Versorgung im Raum und zentraler Versorgungsbereiche**

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes kommt der Gutachter zu dem folgenden Ergebnis:

*Das Einzugsgebiet des geplanten Möbelfachmarktes reicht über den Versorgungsbereich des Mittelzentrums Teltow nicht hinaus und entspricht dem Einzugsgebiet der bereits am Standort Oderstraße etablierten Fachmarktnutzungen.*

Das Möbelsortiment hat nach der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Brandenburg keine Zentrenrelevanz. Daher hat der Gutachter die vorhabeninduzierte Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche ausschließlich durch die zentrenrelevante Randsortimente

des Möbelfachmarktes ermittelt. In der Wirkungsprognose hält der Gutachter fest, dass mit Umsatzverteilungswirkungen von rd. 7 % keine wesentlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind. Der Gutachter schließt danach eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine vorhabeninduzierte Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben im Einzugsgebiet des geplanten Möbelfachmarktes aus. Dazu heißt es:

*Das Ansiedlungsvorhaben wird prospektiv keine mehr als unwesentlichen (negativen) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen und steht damit nicht im Widerspruch zum Beeinträchtigungsverbot.*

Auch eine Beeinträchtigung des Versorgungsgleichgewichts im Möbelsegment ist nach gutachterlicher Beurteilung nicht zu erwarten. Das insbesondere deswegen, weil innerhalb des Einzugsbereiches lediglich ein typengleicher Anbieter in deutlicher räumlicher Entfernung vorhanden ist. Sämtliche anderen relevanten Anbieter sind vorwiegend auf bestimmte Segmente des Möbelsortiments spezialisiert und / oder treten mit ihrem höheren Angebots- und Preisniveau nur bedingt in Konkurrenz zu dem hier geplanten Möbelfachmarkt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis: *Eine Einschränkung der Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte sowie eine Beeinträchtigung des Versorgungsgleichgewichts ist infolge des Ansiedlungsvorhabens im Segment Möbel aus Gutachtersicht nicht zu erwarten.*

Der geplante Möbelfachmarkt wird den gewachsenen Einzelhandelsstandort an der Oderstraße ergänzen. Es wird kein neuer Einzelhandelspol im Stadtgebiet Teltows entstehen. Mit den im direkten Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen auf Teltower, Kleinmachnower und Berliner ist darüber hinaus auch der räumliche Zusammenhang gewährleistet.

### **7.3 Verkehr**

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine Verkehrsuntersuchung zu dem geplanten Möbelfachmarkt erarbeitet worden (vgl. IVV, Berlin: Verkehrsuntersuchung SB Möbel Boss Teltow, 17. Februar 2009). Sämtliche Werte wurden anhand wissenschaftlicher Vorgaben sowie den in der Praxis des Möbelanbieters vorhandenen Erfahrungswerten aufgrund von Verkehrszählungen an vergleichbaren Standorten ermittelt. Bei der Ermittlung und Bewertung sind grundsätzlich die Maximalwerte herangezogen worden, um eine Unterschätzung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden.

In dieser konservativen Ermittlung sind ausgehend von einer Verkaufsfläche von gut 4.000 m<sup>2</sup>, 0,09 Kunden pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 362 Kunden, einem Anteil an autoorientierten Kunden von 100 % (MIV-Anteil) sowie einem PKW-Besetzungsgrad von 1,8 ist ein Aufkommen an 201 Kunden-PKW, 10 Mitarbeiter-PKW sowie 8 LKW für einen gesamten Werktag durch den Gutachter festgestellt worden.

Der Vergleich ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Ansatz B-Plan Nr. 54	Vergleichswert
Verkaufsfläche (VK)	4019 m <sup>2</sup>	4019 m <sup>2</sup>
Kunden / m <sup>2</sup> VK	0,09	0,086 – 0,089
Kunden / Tag	362	346 – 358
MIV – Anteil	100 %	80 % - 100 %
Pkw-Besetzungsgrad	1,8	1,8 – 2,3
Kunden-Pkw	201	120 - 199

Die durch das prognostizierte erhöhte Verkehrsaufkommen ermittelten Verkehrsqualitäten sind mit Ausnahme des Linksabbiegerstroms aus der Oderstraße Nord auf die Oderstraße (Teil des Spangensystems) für sämtliche anderen Ströme gut bis ausreichend. Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachter, als verkehrsordnende Maßnahme das Abbiegen nach links in die Oderstraße zu unterbinden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest:

- Die Ansiedlung eines Verkaufshauses von Möbel führt zu einer maximalen Mehrbelastung von ca. 260 Kfz/Weritag (östliche Oderstraße). Das entspricht etwa 2 % der Belastung auf der Nordspange.
- Die Belastung auf der Potsdamer Straße steigt durch Verdrängungseffekte um etwa 100 Kfz.
- Das Straßennetz Teltows kann die Mehrbelastung durch diese Ansiedlung bewältigen.
- Die Ausbildung und Verkehrsorganisation der Zufahrt sollte entsprechend des Gesamtkonzeptes keine ausfahrenden Linksabbiegemöglichkeiten vorsehen.

Derzeit wird für die Oderstraße mit den zahlreichen Fachmärkten ein Verkehrskonzept erarbeitet. Untersucht werden soll die Verkehrsführung insbesondere vor dem Hintergrund des Lieferverkehrs, durch den im Abschnitt zwischen der Katzbachstraße und der Neißestraße gelegentlich die Verkehrsqualität beeinträchtigt wird. Bei der Erhebung des Verkehrsaufkommens wird auch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße"**

Für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht für einen Möbelmarkt mit 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Grün- und Freiraum parallel zum Teltowkanal für öffentliche Nutzungen – so auch für einen Radwanderweg – gesichert werden. Innerhalb dieses Grünraumes wird ebenso die Konstruktion für die beabsichtigte, jedoch nicht konkretisierte Teltowwerftbrücke, zulässig sein.

Mit der Lage an der Kanalaue ergeben sich die Anforderungen zur Einbindung des zu realisierenden Vorhabens in die Umgebungsstruktur. Während die architektonischen Anforderungen bezüglich der angrenzenden Gebäude eher gering sind, ist der Wert des Erholungs- und Naturraumes zu berücksichtigen. So ist bspw. die wesentlich prägende Baumreihe als natürliche Begrenzung zwischen dem baulich zu nutzenden Grundstück und der Waldfläche

gesichert worden. Weitergehende Maßnahmen zur Einbindung des Gebäudes in den Landschaftsraum sollen dort in Abhängigkeit der Anlieferungssituation vorgenommen werden. Ebenso soll die westliche Gebäudefassade unter Berücksichtigung des dort angrenzend geplanten öffentlichen Weges insbesondere durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet werden. Für die ökologische Ausrichtung des Betriebes sollen Maßnahmen zur Energiegewinnung durch Fotovoltaik sowie für ein Wasserkreislaufsystem in Erwägung gezogen werden.

### **8.1 Umweltbelange**

Umweltrelevante Belange sind mit dem vorliegend Geplanten nicht beeinträchtigt. Denn der vorhandene Gewerbe- und Versorgungsschwerpunkt Oderstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen weiter entwickelt. Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ist nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu bilanzieren, weil er als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig ist.

Darüber hinaus wird der für Natur- und Landschaft relevante Teilbereich der Uferzone zum Teltowkanal als Waldfläche festgesetzt. Dort wird die Stadt nach der Ausführungsplanung die Gestaltung mit Wegen, der Teltowwerftbrücke usw. vornehmen. Aus dieser und sämtlichen getroffenen Festsetzungen resultieren keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach Prüfung durch die Fachbehörden sind keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Untersuchung (vgl. dazu auch die Schreiben des Landkreises vom 10.03.2010 und des LUA vom 15.03.2010) gegeben.

Das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide wird durch das mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Vorhaben nicht beeinträchtigt. Einen zusätzlichen Schutz bietet die zeichnerisch festgesetzte Waldfläche zwischen dem Baugrundstück und dem LSG, das in diesem Teilabschnitt ausschließlich die Flächen des Teltowkanals einschließlich des unmittelbaren Uferstreifens umfasst und damit außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel discountorientierter Möbelfachmarkt dient der Geltungsbereich vorwiegend dem Handel in Ergänzung zu den vorhandenen Versorgungsstrukturen. Es handelt sich bei dem Möbelmarkt um eine Einrichtung, die entsprechend den heutigen Sortimentsstrukturen überwiegend Wohnmöbel – zu denen auch Küchen- und Badmöbel gehören – und auf einer kleineren Fläche Randsortimente wie Wohnaccessoires, Geschenkartikel und sonstige Mitnahmeprodukte anbietet. Nach den heutigen Trends von Fachmärkten ist auch nach dem so genannten Shop-in-Shop-System kleinteiliger Einzelhandel wie bspw. ein Bäcker häufig anzutreffen.

Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel discountorientierter Möbelfachmarkt" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für einen discountorientierten Möbelfachmarkt und kleinteiligem Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Möbelmarktes.

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

Der geplante Möbelfachmarkt mit Discountorientierung kann nach den Maßgaben der gesetzlichen Vorgaben sowie der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend des Standortes ausschließlich über die Festsetzung eines Sondergebietes "großflächiger Einzelhandel" für einen discountorientierten Möbelfachmarkt bauplanungsrechtlich gesichert werden.

a) Mit der vorgenommenen Festsetzung wird der vorgesehene Möbelfachmarkt mit den in der zugrunde liegenden Begutachtung enthaltenen Empfehlungen rechtlich bindend verankert. Die nach der gutachterlichen Prüfung notwendigen Sortimentsbeschreibungen und Begrenzung der Verkaufsfläche sind zur Vermeidung schädlicher Umsatzverlagerungen auf den bestehenden Möbel-Einzelhandel der Stadt Teltow und auf die Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach abwägender Betrachtung als Festsetzung übernommen worden. Damit kann der an der Oderstraße vorhandene Einkaufsschwerpunkt qualifiziert und durch das erweiterte Angebot aufgewertet werden.

b) Mit der Ansiedlung des Möbelfachmarktes können zentrale, durch den Individualverkehr und ÖPNV gut erschlossene Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Dabei ist – wie andere Ansiedlungsbeispiele in Teltow gezeigt haben - nicht nur von neu zu schaffenden Arbeitsplätzen durch den Möbelfachmarkt selbst, sondern ebenso durch die weitere Belebung des Umfeldes "Oderstraße" durch Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen auszugehen. Dagegen wird es nicht zu nennenswerten Verlusten an Arbeitsplätzen andernorts kommen, weil nach Feststellung der Gutachter eine Flächenverdrängung nicht auftreten wird.

c) Im vorliegenden Fall ergab sich anhand der Planungsabsichten auch das Erfordernis zur Festsetzung tatsächlich eines Sondergebietes mit der vorgenommenen spezifischen Zweckbestimmung:

Der erforderliche Festsetzungsgehalt lässt sich mit keiner anderen Festsetzung einer der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Gebietsarten, auch nicht unter Anwendung der besonderen Gliederungsinstrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, erzielen. Insbesondere die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist für eine rechtssichere Zulassung ausschließlich der mit diesem Teil des Planvorhabens zur Realisierung vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet. Ein MK sieht nämlich hinsichtlich seiner Zweckbestimmung neben insbesondere vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben gleichgewichtig auch diejenige von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vor. Der hier betroffene Teil des Vorhabens hingegen ist auf die Unterbringung eines Möbelfachmarktes in Verbindung mit einigen ergänzenden typischen Nutzungen beschränkt. Vorgesehen sind darüber hinaus lediglich noch die dem Möbelfachmarkt dienenden Nutzungen, wie Verwaltungsbereiche, Warenanlieferung, Zu- und Abfahrten etc.

d) Die weitergehende Spezifizierung des großflächigen Einzelhandels resultiert aus den Vorgaben des § 11 der BauNVO, nach denen die Konkretisierung der Nutzung in Anbetracht der erforderlichen Auswirkungsanalyse vorzunehmen ist. Vorliegend handelt es sich um einen Möbelfachmarkt mit spezifischer Discountorientierung, der lediglich mit einem typengleichen Anbieter innerhalb des mit Zone II bezeichneten Einzugsbereiches konkurrieren wird. Sämtliche anderen Möbelanbieter sind entsprechend ihrer Ausrichtung mit speziellen Serviceleistungen und einem höheren Preis- und Angebotsniveau nicht mit dem hier in Rede stehenden Fachmarkt vergleichbar. Demnach sind nach gutachterlicher Prüfung auch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Auch nach dem Einzelhandelserlass sind unter dem Kapitel zur Definition von Fachmärkten weitere Konkretisierungen zum Warenbereich, zum Bedarfsbereich oder zum Zielgruppenbereich vorgenommen worden. So sind discountorientierte Fachmärkte dadurch gekennzeichnet, dass sie häufig auf Beratung und Dienstleistungen zugunsten niedriger Preise verzichten. Das entspricht der geplanten Ausrichtung des hier in Rede stehenden Möbelfachmarktes.

e) Der festgesetzte Verbrauchermarkt wird in Teltow, einem nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ausgewiesenen Mittelzentrum liegen. Damit ist dem landesplanerischen Kongruenzgebot Rechnung getragen. Darüber hinaus befindet sich der Standort für den Möbelfachmarkt innerhalb des städtischen Kernbereiches, in dem die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels konzentriert werden soll.

Soweit diesbezüglich in den letzten Jahren von der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte zusätzliche Anforderungen aufgestellt worden sind, wonach auch im Falle des Vorliegens der vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen ist, ob nicht durch ein solches Zentrum die Versorgungsfunktion benachbarter Zentren negativ tangiert werden kann, ist dies durch den Gutachter geschehen und mit ausführlicher Begründung, die die Plangeberin vollumfänglich in ihre städtebauliche Abwägung eingestellt hat, verneint worden.

Mit der Realisierung des Festgesetzten soll auch eine erweiterte Positionierung des Einkaufsstandortes Teltow im Sinne einer Festigung und Erweiterung seiner zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums durch Bindung von Kaufkraft im direkten Einzugsbereich vorgenommen werden. Denn der Gutachter stellt fest, dass derzeit der deutlich überwiegende Anteil des vorhabenrelevanten Einzelhandelsumsatzes innerhalb des Möbelsegments von den Betrieben in dem mit Zone II definierten Einzugsbereiches und demnach in deutlicher räumlicher Entfernung von Teltow erwirtschaftet wird.

f) Auch die weiteren zu untersuchenden Auswirkungen auf die Entwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche sowie auf das Versorgungsgleichgewicht sind auf der Grundlage des erstellten Gutachten prognostiziert und für unbedenklich erachtet worden. Hinsichtlich der Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen in der Stadt Teltow geht es im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO darum, den vorhandenen Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient dabei nicht als Mittel zur Stabilisierung oder auch Verhinderung bestimmter Wettbewerbsverhältnisse. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an anderen Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die ein typengleiches Angebot vorhalten.

Das Gutachten genügt dabei den Anforderungen an eine Prognose, die der Stadt Teltow als Plangeberin eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen zur Verfügung stellt.

g) Der Gutachter geht des weiteren zutreffend bei seinen Betrachtungen davon aus, dass Umsatzeinbußen beim vorhandenen Handel infolge von „Kaufkraftumlenkung“ mit der geltenden Rechtsprechung (vgl. bspw. Urteil des OVG NRW vom 5. September 1997 – 7 A 2902/93, BRS 59 Nr. 70) von regelmäßig 10 % oder mehr nicht mehr als unwesentlich gewertet werden können und damit gesondert zu betrachten sind. Denn auch hier geht die geltende Rechtsprechung davon aus, dass in der Einzelfallbetrachtung sowohl Auswirkungen deutlich unterhalb dieser Grenze bereits zu schädlichen Auswirkungen führen können, als Auswirkungen oberhalb dieser Grenze keine schädlichen Auswirkungen haben müssen. Auswirkungen haben dann eine städtebauliche Dimension, wenn in Folge eines Verdrängungswettbewerbes durch Geschäftsaufgaben im zu untersuchenden Gebiet eine ausreichende Nahversorgung nicht mehr gewährleistet werden kann.

h) Die vom Einzelhandels-Gutachter untersuchte Version zur Ansiedlung des Möbelmarktes mit 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird unwesentlich um 200 m<sup>2</sup> erhöht, um zukünftig Vollzugsschwierigkeiten zu vermeiden. Denn es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung, der kein konkretes Konzept zugrunde liegt. Es ist bei heute üblichen Fachmärkten

nicht auszuschließen, dass weitere Flächen für Konzessionäre hinzukommen können. Die gutachterlich ermittelten Auswirkungen werden sich durch diese unwesentliche Erhöhung nicht nennenswert verändern. Weil der Schwellenwert zur Kaufkraftumlenkung von 10 % deutlich nicht erreicht wird, ist bei einer unwesentlichen Erhöhung der Verkaufsfläche, die auch einen prozentual höheren Anteil an Randsortimenten zulässt, nicht mit schädlichen städtebaulichen und / oder landesplanerischen zu rechnen.

i) Um eine wesentliche und damit schädliche Umsatzverlagerung zu verhindern, wurde eine Begrenzung der Gesamtfläche sowie der Randsortimente geprüft, empfohlen und in den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verankert. Sowohl die Gesamtgröße des Möbelfachmarktes als auch der Anteil an Randsortimenten ist somit verbindlich zur Umsetzung gesichert worden.

Ausgehend von dem gutachterlich zutreffend umgrenzten und bemessenen Einzugsgebiet hat der Gutachter in den betroffenen Gemeinden innerhalb des Einzugsgebietes die Ist-Situation des Einzelhandels hinsichtlich Nachfrage und Angebot aktuell und vollständig erfasst und in Bezug zu dem Planvorhaben gesetzt. Als zu erwartende Auswirkungen sind so dann daraus auch die entstehenden voraussichtlichen Umsatzumverteilungen detailliert und differenziert ermittelt worden. Dazu ist im Einzelnen begründet herausgearbeitet worden, dass aus dem Umsatzanteil zu Lasten des Umlandes keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Gesamtbetrachtung, die für die städtebauliche Abwägung nachvollziehbare und nachvollzogene Bewertungen und Empfehlungen enthält, stellt sich die Gesamtsumme der als zulässig erachteten zentrenrelevanten Sortimente zu seinem nachvollziehbar begründeten Gesamtergebnis wie folgt dar:

- Der Planstandort ist in den Siedlungskörper sowie dem Gewerbestandort "Oderstraße" integriert und kann zur Qualifizierung des Versorgungsschwerpunktes beitragen.
- Ein Teil des derzeit zu anderen Einzelhandelsagglomerationen abfließenden Umsatzes im Möbelsegment kann durch den geplanten Möbelfachmarkt in der Stadt Teltow gebunden werden.
- Auswirkungen auf vorhandene Marktbetreiber sind aufgrund des speziellen Sortiments im Wesentlichen bei einem räumlich entfernten typengleichen Anbieter ermittelt worden.
- Die Auswirkungen auf den im nahen Einzugsbereich vorhandenen Möbele Einzelhandel wird eher gering ausfallen, weil der hier geplante Möbelmarkt eine andere Zielgruppe anspricht.
- Die Gesamtsumme der bei den Randsortimenten geführten zentrenrelevanten Sortimente wird eine Verkaufsfläche in einer als tragfähig beurteilten Größe nicht überschreiten.
- Der geplante Möbelfachmarkt wird in einem Mittelzentrum, das überörtliche Versorgungsfunktionen zu übernehmen hat, liegen

Unter Einzelhandelsgesichtspunkten steht daher der Ansiedlung von Flächen in der geplanten Art und Dimension nichts entgegen.

Dieses Gesamtergebnis ist, soweit die Festsetzung für den Möbelfachmarkt innerhalb des dafür festgesetzten Sondergebietes getroffen ist, in dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt worden.

Zulässig sind innerhalb des SO E:

- ein großflächiger discountorientierter Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Möbel (Wohn- und Büromöbel) sowie kleinteiliger Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche bis zu max. 4.200 m<sup>2</sup>,

- Randsortimente bis zu 10 v.H. der Verkaufsfläche der folgenden Sortimentsbereiche entsprechend der Sortimentsliste (Anlage 1) des Einzelhandelserlasses für das Land Brandenburg (Abl. Nr. 19/2007, S. 1031 – 1057): Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.3), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6), Heimtextilien (52.44.7), elektrische Haushaltsgeräte (52.45), Kunstgegenstände – Bilder – kunstgewerbliche Erzeugnisse – Geschenkartikel (52.48.2), Spielwaren (52.48.6), Blumen, Pflanzen und Saatgut, Sport- und Campingartikel, Beleuchtungsartikel (52.44.2), Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1),

- saisonal wechselnde Sortimente bis zu 10 v.H. der Verkaufsfläche.

j) Die „Feindifferenzierung“ der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist städtebaulich aus der gegebenen konkreten Planungssituation abgeleitet. Die definierte Größe der Verkaufsfläche ist gutachterlich geprüft und empfohlen worden. Auch die Zulässigkeit von ergänzendem kleinteiligem Einzelhandel, zu dem nach der Liste des Einzelhandelserlasses für das Land Brandenburg auch bspw. Bäcker gehören, ändert nichts an der quantitativen und qualitativen Beurteilungsgrundlage. Denn der kleinteilige Einzelhandel wird dem Hauptsortiment bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen immer deutlich untergeordnet sein, so dass dadurch keine eigene Magnetfunktion entstehen kann. Die durch die Feindifferenzierung eintretende Abweichung vom „normativen Regelfall“ ist auch vor der Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) gewährleistet. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümerin sind durch die mit den Festsetzungen vorgenommene verhältnismäßige Belastung des Eigentümers bzw. Nutzers sowie die weitgehende Erhaltung der Privatnützigkeit des Eigentums ausreichend berücksichtigt.

Zur Klarstellung ist die Definition der "Verkaufsfläche" in Anlehnung an den Einzelhandelserlass (vgl. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass – Runderlass Nr. 23/1/2007) vorgenommen worden. Dort sowie durch verschiedene Kommentierungen bestätigt sind die internen Verkehrswege eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht Bestandteil der Verkaufsfläche. Denn die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient. Dazu gehören entsprechend der vorliegenden Definition die Kassenzonen, die Standflächen für die Einrichtungsgegenstände, Auslage- und Ausstellungsflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind, etc.. Verkehrsflächen, die jedoch nicht ständig oder saisonal für Einzelhandelszwecke genutzt werden, gehören bei großflächigen Einzelhandelsunternehmen, wie vorliegend geplant, nicht dazu. Auf den Flächen, die als Verkehrsfläche (Mall) genutzt werden und solchen, die den Kunden nicht zugänglich sind, findet danach auch kein Verkauf statt bzw. werden dort keine Möglichkeiten für Tätigkeiten, die dem Verkaufsvorgang zuzurechnen sind, geschaffen.

Auch die Spezifizierung des Sondergebietes für einen discountorientierten Möbelfachmarkt ist in Anlehnung an die Begriffsdefinitionen des Einzelhandelserlasses vorgenommen worden.

Die zu einem Fachmarkt notwendigerweise gehörenden weiteren Einrichtungen und Nebenanlagen sind ohne weitere Differenzierung festgesetzt worden. Die Stellplatzanlage für den Kundenverkehr wird zum öffentlichen Raum der Oderstraße orientiert, ein Prinzip, das heute Handelsunternehmen als Möglichkeit voraussetzen. Mit der Einsehbarkeit der Stellplätze soll den Kunden bereits bei der Anfahrt signalisiert werden, dass ihr Einkauf durch komfortables Parken erleichtert wird.

Die Betriebs- und Lagereinrichtungen des Möbelfachmarktes werden – von der Nuthestraße aus betrachtet – angrenzend an den rückwärtigen Teil des Marktes angeordnet. Daran angeschlossen wird dann die Anlieferung stattfinden.

Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

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

Die Versorgung des Möbelfachmarktes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser werden nicht standortbezogen festgesetzt, sondern sind im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Denn es handelt sich vorliegend um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan, der zwar hinsichtlich der Auswirkungen das umzusetzende Sortiment definiert, jedoch keine vorhabenbezogenen Details festsetzen kann.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur maximal zulässigen Trauf- bzw. Gebäudehöhe bestimmt. Entsprechend des hoch verdichteten Siedlungscharakters wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die nach den Maßgaben der BauNVO zulässige Verdichtung vorgenommen.

Es werden keine Vollgeschosse festgesetzt, weil gewerblich genutzte Anlagen Geschosshöhen aufweisen, die sich deutlich von denen eines üblichen Wohngebäudes unterscheiden und damit eine Höhenentwicklung von baulichen Anlagen schwierig zu bestimmen ist. Deshalb ist für die stadtbildliche Gesamt-Erscheinung in diesem Fall die festgesetzte maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe das relevante Maß.

Die geplante Teilversiegelung der Stellplatzanlagen, Zuwegungen, Wege etc. wird entsprechend des Leitgedankens des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll, auch nur anteilig auf die GRZ angerechnet. Dieser Bodenschutzgedanke in Verbindung mit dem Maß der Versiegelung ist 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 dann der Fall, wenn die Stellplatzanlagen, Zuwegungen, Wege etc. mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Entsprechend des bodenschutzrechtlichen Leitgedankens ist die Versiegelung dieser Flächen mit 50 v.H. anzusetzen. Denn mit der festgesetzten Teilversiegelung der Stellplatzflächen werden die Bodenfunktionen nicht vollständig beeinträchtigt.

### **8.4 Höhe baulicher Anlagen**

Mit der maximal zulässigen Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 12 m wird sich der geplante Möbelmarkt in die Umgebungsstrukturen einfügen. Damit kann ein stadtbildlicher Übergang zwischen dem Gebäude von e.on / Edis, dem vorhandenen giebelständigen Wohngebäude bzgl. seiner Firsthöhe mit jeweils etwa 9 m Höhe und dem BCB-Gebäude mit etwa 15,4 m

Höhe erreicht werden. Die Bebauung des Mischgebietes auf der gegenüberliegenden Seite an der Oderstraße ist mit seinen vier Vollgeschossen plus Dach wesentlich höher.

Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der im Planteil eingetragenen, nächstgelegenen Bezugshöhe liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung künftiger Investitionen zu vermeiden.

Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.

Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude eventuell unterhalb des Niveaus der Erschließungsanlagen liegen. Denn zum derzeitigen Zeitpunkt steht nicht fest, in welchem Ausmaß bspw. Geländemodellierungen vorgenommen werden müssen. Damit für den Bauherrn / die Bauherren keine unbilligen Härten bei der Umsetzung des Geplanten entstehen können, muss auch eine unwesentliche Überschreitung der derzeit vorhanden Geländehöhen möglich sein können.

## 8.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist mit den vorhandenen Straßen gesichert. Die Oderstraße ist als Teilabschnitt des Spangensystems auf ein hohes Verkehrsaufkommen ausgerichtet. Neben ausreichend dimensionierten Fahrspuren sind beidseitige Geh- und Radwege vorhanden. Der von der Oderstraße abzweigende Erschließungsstich (Oderstraße Nord) führt bislang zu den Grundstücken des als BCB-Gebäude bekannten, gewerblich genutzten Gebäudes sowie den zwei Heizhäusern. Der Wendehammer kommt derzeit der Havelbus-Gesellschaft zu Gute. Die Linie 629 endet an der Oderstraße, wendet in der Oderstraße Nord und fährt die Strecke zurück zum Ausgangspunkt. Sowohl die Fahrbahn als auch der Wendehammer sind ausreichend dimensioniert, weiteren Verkehr aufzunehmen. Für den nicht-motorisierten Verkehr sind auch zukünftig keine baulichen Anlagen vorzusehen, weil der Fußgänger- und Radfahrerverkehr von der Oderstraße (Teil des Spangensystems) zu den Grundstücken geführt wird.

Eine mögliche Steuerung von Wegebeziehungen auf der Oderstraße wird von der beauftragten Verkehrsuntersuchung für die Oderstraße abhängig sein. Derzeit ist lediglich festzuhalten, dass die Beeinträchtigung der Verkehrsqualität auf der Oderstraße weder durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes hervorgerufen noch derart maßgeblich beeinträchtigt wird, dass sich daraus Maßnahmen ableiten lassen. Diese mögliche Steuerung für den Verkehr auf der Oderstraße ist dann ordnungsrechtlich zu regeln.

Unterhalb der vorhandenen Straßen sind sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien in ausreichender Kapazität vorhanden, um auch den geplanten Möbelmarkt zu ver- bzw. entsorgen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert.

Sämtliche für den Möbelfachmarkt erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze etc. sind mit dem Bauantragsverfahren zu konkretisieren. Derzeit ist nach der heute üblichen Praxis und auch den ersten Planungsüberlegungen zu dem Möbelfachmarkt davon auszugehen, dass die Stellplätze für die Kunden sichtbar zum öffentlichen Straßenraum der Oder-

straße / Oderstraße Nord orientiert werden. Die Anlieferungszone soll im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entstehen. Dazu sind die entsprechenden Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden. Während der Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr ausschließlich im rückwärtigen Teil des Grundstücks stattfinden soll, wird der überwiegende Anteil der Kundenparkplätze dem Möbelfachmarkt vorgelagert angefahren. Für den Kundenverkehr und die Mitarbeiter des Marktes wird gleichzeitig die Möglichkeit der Zufahrt auf das Areal über den Anlieferungsbereich eröffnet.

## 8.6 Leitungsrecht

Mit dem festgesetzten Leitungsrecht zugunsten der Stadt Teltow sowie dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Der Teltow" werden die Regenwasserleitung DN 1200 im Eigentum der Stadt sowie der Schmutzwasserkanal DN 200 des Zweckverbandes einschließlich des Trennbeckens, des Auslaufbauwerks sowie des Regenklärbeckens gesichert. Es handelt sich dabei um die Ver- und Entsorgung des Mischgebietes Oderstraße Nord, mit der Schmutz- und Regenwasser in der unter der Straße verlegten Kanalisation gesammelt und abgeleitet wird. Dabei bildet der Regenwassersammler eine Vorflut von der Oderstraße zum Teltowkanal mit einer vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlage.

Das festgesetzte Leitungsrecht ist von Hochbauten freizuhalten. Bauliche Anlagen wie Erschließungswege, Stellplätze etc. sind grundsätzlich zulässig, jedoch müssen die Medien für Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen etc. jederzeit zugänglich sein.

## 8.7 Waldfläche

Für die zum Teltowkanal orientierten Flächen hat der Landesbetrieb Forst Waldflächen nach Waldgesetz festgestellt. Nach abwägender Behandlung hat sich die Stadt Teltow dazu entschieden, die im Entwurf zu diesem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche nunmehr als Waldfläche festzusetzen. Denn die ursprüngliche Absicht, einen großzügigen Bereich entlang des Kanals für die Erholung nutzen zu können, lassen sich mit dieser Ausweisung auch weiterhin verfolgen und gleichzeitig wird der für Wald charakteristische Baumbestand erhalten.

Die Kanalaue dient in ihrer Gestaltung und Nutzung den beabsichtigten Freizeit- und touristischen Zwecken. Damit wird ein Konzept der Stadt Teltow umgesetzt, das von der Lokalen Agenda 21 maßgeblich entwickelt und durch den im Juni 2002 gefassten Beschluss zum Agenda-Konzept sowie in weiteren stadtentwicklungspolitischen Anstrengungen weiter konkretisiert worden ist.

Die Umsetzung des Freiraumkonzeptes für die Kanalaue erfordert in einem ersten Schritt die Verfügbarkeit der relevanten Grundstücke. Dazu ist die Fläche an die Stadt Teltow übertragen worden. Bei der vorliegenden Planung kann die Berücksichtigung des Freiraumkonzeptes auf der Ebene des Bebauungsplanes gesichert werden. So ist mit der Festsetzung zur Waldfläche auch definiert, dass der Rad- / Wanderweg sowie die Brücke, die mit ihrem Brückenkopf in die Waldfläche hineinragen wird, dort errichtet werden können. Die Ausführungsplanung der Wegverbindungen liegt derzeit im Entwurf vor und ist bei der Festsetzung der Tiefe der Waldfläche mit einem deutlichen Abstand zu den weiterhin geplanten baulichen Anlagen berücksichtigt worden.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Waldfläche ist die Errichtung des Radwanderweges sowie der erforderlichen Brückenkonstruktionen zulässig.

Der Vorhaltestreifen für den Rad- / Wanderweg beträgt nach der derzeitigen Planung 15 m, gemessen ab der Uferkante des Teltowkanals. Damit verbleibt zwischen dem Weg und der

nördlichen Grenze des Baugrundstücks ein Bereich von ebenfalls gut 15 m für die Grüngestaltung.

Die Tiefe des Freiraumes von mindestens 24m wird auch die Konstruktion des Brückenkopfes aufnehmen, der im Gegensatz zu der Berliner Uferseite nicht mehr vorhanden oder durch Relikte zu erkennen ist. Zu der Brücke wird eine unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan zu erarbeitende Studie erstellt, deren Ergebnis bis zum Satzungsbeschluss für das vorliegende Verfahren vorliegen soll. Es wird sich um eine Brücke ausschließlich für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr handeln, die im Wesentlichen die Verbindung der Wege entlang des Teltowkanals auf beiden Uferseiten miteinander herstellen soll. Sollten aus der Brückenstudie noch Anpassungen für den Bebauungsplan resultieren, können diese im laufenden Verfahren berücksichtigt werden. Die Anbindung an die Oderstraße erfolgt über das im Eigentum der Stadt Teltow sich befindende Flurstück 13 westlich des vorliegenden Geltungsbereiches.

Auf einer Teilfläche des Baugrundstücks ist nach dem Abbruch baulicher Anlagen im Jahr 2008 ein Aufwuchs entstanden, der auch in einem Wald vorkommen könnte. Es handelt sich dabei zu einem großen Anteil um Robinie, eine Gehölzart, die durch Eigenvermehrung als Pionierpflanze auftritt und demnach häufig vorkommt. Nach der Beurteilung der Landschaftsplanerin, die das Konzept für die Kanalaue erarbeitet hat, handelt es sich bei der Fläche um ruderale Hochstauden mit 10 % - 30 % Gehölzaufwuchs und überwiegendem Anteil an Robinien. Robinien gehören als Neophyten nicht zu heimischen, natürlich vorkommenden Arten und vermehren sich autark. Auch der Landesbetrieb Forst hat zwar bei der Fläche den Waldstatus nach Waldgesetz, jedoch keinen Eingriff in eine hochwertige Waldfläche erkannt.

Der Landesbetrieb Forst hat daher der dauernden Umwandlung und der Rodung von Wald in Bauland für den baulich zu nutzenden Teil des Baugrundstücks innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan in einer Größenordnung von insgesamt 6.163 m<sup>2</sup> (Gemarkung Teltow, Flur 18, Flurstück 163 aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst hat die Grundstückseigentümerin den für Teile des Baugrundstücks geforderten Waldausgleich im Verhältnis 1: 1 vorgenommen. Dazu ist vom Landesbetrieb Forst empfohlen und vertraglich geregelt, dass im Zusammenhang mit einer umfangreichen Waldentwicklung eine Teilfläche von 6.163 m<sup>2</sup> zur Erstaufforstung durch die Grundstückseigentümerin gesichert worden ist. Die Teilfläche der gesamten Waldentwicklungsmaßnahme besteht aus dem Flurstück 64, der Flur 6, Gemarkung Plötzin; sie ist mit der zuständigen Revierleiterin anhand eines Planes abzustimmen. Die Genehmigung zur Erstaufforstung dieser Fläche liegt mit Schreiben des Landesbetriebs Forst (seinerzeit noch Amt für Forstwirtschaft Belzig) vom 8.10.2008 vor.

Gleichzeitig mit der Sicherung der Fläche ist eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft bis zur Sicherung der Ersatzaufforstung (gesicherte Kultur) zugunsten des Landesbetriebes Forst geleistet worden. Die Sicherung der Erstaufforstung erfolgt nach einem Mindestalter von 5 Jahren der angepflanzten Gehölze.

Für die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 64, der Flur 6, Gemarkung Plötzin sind auf einer Fläche von 6.163 m<sup>2</sup> 1200 St. Traubeneichen, zweijährig, 30 – 50 cm groß zu pflanzen. Sowohl für Anpflanzung als auch die Entwicklungspflege bis zur gesicherten Kultur ist der zuvor benannte Vertrag zur Umsetzung der Waldausgleichmaßnahme geschlossen worden. Weiterhin geregelt ist:

- Es ist forstliches Vermehrungsgut geeigneter und vorgeschriebener Herkünfte zu verwenden.
- Die Ersatzmaßnahme ist bis zum 31.12.2010 durchzuführen.

- Die Kultur ist jährlich zu pflegen und bei Ausfällen über 20 % in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzubessern. Sie ist bis zur gesicherten Kultur zu entwickeln. Nach der Sicherung der Kultur ist der Kulturzaun auf Anweisung des zuständigen Revierförstern zu entfernen.
- Die im Baustellenbereich befindlichen Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.
- Der Begünstigte hat dem Landesbetrieb Forst den Beginn des Vollzugs der Umwandlung in eine andere Nutzungsart schriftlich, spätestens mit dem Tag der Aufnahme der Arbeiten (Fällen und Roden) anzuzeigen.
- Zwei Jahre nach Beginn der Waldumwandlung ist die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme abzuschließen.

Der Begünstigte hat der zuständigen unteren Forstbehörde den Beginn des Vollzugs der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart schriftlich, spätestens mit dem Tag der Aufnahme der Arbeiten (Fällen und Roden) anzuzeigen.

Die Waldumwandlung darf erst erfolgen, wenn eine unwiderrufliche, möglichst öffentlich-rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzfläche erfolgt und die fristgemäße Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichs- und Ersatzfläche gesichert ist (z.B. im qualifizierten B-Plan selbst, öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. VwVfGBbg, privatrechtlicher Vertrag).

Der Widerruf der Genehmigung bleibt vorbehalten, sofern die Fläche in eine andere, als die im B-Plan ausgewiesene Nutzungsart umgewandelt wird.

Diese Genehmigung, verliert ihre Gültigkeit für die, bis zum Ablauf der Frist noch nicht rechtmäßig umgewandelte Waldfläche, soweit das Vorhaben nicht innerhalb der o.g. Frist beendet ist.

## **8.8 Bindungen für die Bepflanzung**

Die Teilflächen mit dem ökologisch hochwertigen Bewuchs werden über den Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen erhalten. Sie befinden sich zu einem wesentlichen innerhalb der öffentlichen Waldfläche, schließen jedoch auch die Böschung mit ein, an deren Kante eine auch städtebaulich wirksame Baumreihe steht. Der Erhalt dieser Bäume trägt auch dazu bei, dass die natürlich gewachsene Grenze zwischen dem bebauten und dem Grünraum erhalten bleibt. Damit kann sowohl das Stadt- als auch das Landschaftsbild an dieser Stelle erhalten werden. Es stellt auch keinen Nachteil für die Grundstückseigentümerin dar, denn die Böschungskante wäre ausschließlich unter erschwerten Bedingungen und mit einem umfangreichen Eingriff in den Freiraum entlang des Teltowkanals möglich, sodass die abwägende städtebauliche Entscheidung zugunsten des Freiraumes getroffen werden kann.

## **8.9 Hinweise**

Funde von Bodendenkmalen und Munition können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In der Planurkunde sind somit die entsprechenden Hinweise enthalten:

### **Bodendenkmale**

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und

Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

### **Kampfmittel**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch 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. Aus diesem Grund wird auch im Planteil der Hinweis aufgenommen, dass Kampfmittelfunde bei Bauarbeiten dazu führen, dass an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen sind. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

### **8.10 Altlasten**

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan diente zu DDR-Zeiten dem Produktionsunternehmens COT zu Lagerzwecken. Die aufstehenden Lagergebäude sind bereits Anfang / Mitte der 1990er Jahre, deren Betonplatten im Zuge der Abbrucharbeiten an anderer Stelle von der Techno-Terrain-Teltow-Gesellschaft als Grundstückseigentümerin im Jahr 2007 entfernt worden. Bei der Entfernung der Betonplatten sind keine Belastungen festgestellt worden; sie konnten unmittelbar recycelt werden.

Auch die vorgenommenen Bodenuntersuchungen (vgl. ENROCON: Bodenuntersuchung auf dem Betriebsteil Oderstraße in Teltow, 9. September 1993; Müller-Kirchenbauer und Partner: Baugrundgutachten Oderstraße Nord, Teltow, Regenklärbecken BG 19, 1. Juli 1996) sind der Hinweis, dass es sich vorliegend um unbelastete Flächen handelt. Denn der seinerzeit belastete und damit zu untersuchende Bereich ist für die Flächen südlich des BCB-Gebäudes und in einer Parallele von etwa 40 m westlich des Stiches der Oderstraße festgelegt worden. Im Ergebnis der Untersuchungen hält der Altlastengutachter fest, dass ausschließlich südlich des BCB-Gebäudes partielle Bereiche mit erhöhten Werten an Blei und leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen festgestellt worden sind. Eine Ausdehnung der leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen konnte der Altlastengutachter durch die westlich angrenzenden Bohrungen innerhalb des Untersuchungsraumes ausschließen. Auch bei der Herstellung der Flächen für die beiden Heizhäuser spielte diese Kontamination keine Rolle mehr.

Für den vorliegenden Geltungsbereich hat sich somit der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

### **8.11 Immissionen**

Schädliche Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind weder durch die geplante Nutzung noch auf diese einwirkend zu erwarten. Der Planbereich befindet sich eingebunden in die überwiegend gewerbliche Nutzung an der Oderstraße. Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches ist lt. Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

### **Lärm**

Die immissionsschutzrechtliche Würdigung ist vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage zu beurteilen. Danach werden schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan dann erforderlich, wenn ansonsten keine bewert- und belastbaren Fakten vorliegen. Das ist vorliegend jedoch der Fall:

Als Teil des Spangensystems und als Erschließung für die vorhandenen Fachmärkte an der Oderstraße nimmt die Oderstraße derzeit ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Prognostisch liegen die Werte nach der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung des Möbelmarktes in dem relevanten Abschnitt bei 15.000 Kfz pro Tag.

Der durch die geplante Ansiedlung des Möbelfachmarktes zusätzlich zu erwartende Verkehr wird mit maximal 260 Kfz/Tag angegeben. Für die festgesetzte Nutzung "Einzelhandel" wird vorliegend bei der allgemeinen Prüfung der Lärmsituation der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.

Die Trassenwahl für das Spangensystem ist neben anderen Aspekten durch die vorhandenen Nutzungen beeinflusst gewesen. Der Anschluss an die Oderstraße hatte dabei den wesentlichen Vorteil, dass sehr wenig Wohnnutzung durch das auf dem Spangensystem zu erwartenden Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird und gleichzeitig die nennenswerten Gewerbegebiete der Stadt besser erschlossen werden konnten.

Gleichwohl ist durch eine schalltechnische Untersuchung (vgl. ISU Plan, Berlin: Nordspange Teltow 1. BA, Schalltechnische Untersuchung, Juni 2004) ermittelt worden, ob nach den Maßgaben der 16. BImSchV Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Gutachter ist seinerzeit – ohne weitere Differenzierungen bzgl. der Streckenabschnitte - von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 20.800 Fahrzeugen, einem LKW-Anteil von 20 % für den Tag und 10 % für die Nacht sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Die Untersuchung erstreckte sich auf den Abschnitt der Nordspange zwischen der Jahnstraße und dem Kreisverkehr Zehlendorfer Straße.

Der hier relevante Straßenabschnitt war zwar demnach nicht Bestandteil der Untersuchungen, jedoch lassen sich Rückschlüsse auf die für das Plangebiet relevante Immissionsituation ableiten.

Danach liegen die durch das vorhandene und prognostizierte Verkehrsaufkommen ermittelten Beurteilungspegel bei max. 73 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht auf der Höhe Oderstraße 15. Diese Werte dürften bei der undifferenzierten Betrachtungsweise mit der Schallsituation am südlichen Rand des Plangebietes vergleichbar sein. Für den Möbelmarkt selbst, der nördlich an die zur Oderstraße orientierte Stellplatzanlage errichtet werden soll, sind dagegen aufgrund des vergleichbaren Abstandes zur Oderstraße die an der Reha-Klinik gemessenen Lärmwerte zutreffender. Dort sind an der Südseite des den Hof abschließenden Anbaus die maximalen Lärmwerte von 63 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht festgestellt worden. Nach dem zulässigen Analogieschluss wären die nach der DIN 18005 zu berücksichtigenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag bereits durch den als Vorbelastung zu wertenden Verkehrslärm an der Oderstraße überschritten. Jedoch soll der geplante Möbelfachmarkt noch deutlicher von der Oderstraße entfernt errichtet werden, so dass dort etwas geringere Lärmwerte auftreten werden. Darüber hinaus handelt es sich bei der DIN 18005 um Orientierungswerte, nicht um einzuhaltende Grenzwerte und zum anderen um eine festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte um weniger als 3 dB(A), die nach der geltenden Rechtsprechung unwesentlich und nach wissenschaftlichen Erkenntnissen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Bei dieser unwesentlichen Überschreitung der Orientierungswerte ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für den Möbelfachmarkt nicht erforderlich, weil lediglich Maßnahmen an der Fassadengestaltung gemäß der Schallschutzklasse III festgesetzt werden könnten, die wiederum nach dem zu realisierenden Baustandard auch vor dem Hintergrund der Einhaltung weiterer Vorschriften, wie die Energieeinsparverordnung, ohnehin einzuhalten sind.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zu dem Teilabschnitt des Spangensystems mit Anschluss an die Oderstraße – s. g. Nordspange – sind keine Schallschutzmaßnahmen für die

angrenzenden Nutzungen erforderlich gewesen. Die der seinerzeitigen Planung zugrunde gelegten Verkehrszahlen des Lärmgutachtens geben die zu erwartende Situation mit Vollauslastung der Gewerbegebiete sowie der Durchgangsfunktion der Oderstraße wider. Der durch den Möbelfachmarkt zu erwartende Verkehr musste demnach in den Prognosewerten enthalten sein, weil der Gutachter bei der in Rede stehenden Fläche von einer Mischnutzung ausgehen musste, die ein mindestens ebenso hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Auch der Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen zeigt deutlich, dass der durch die vorliegende Planung zu erwartende Anteil an Zusatzverkehr mit etwa 2 % sehr gering ist.

Wesentlich zur Beurteilung der Lärmsituation auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes ist ebenso die mögliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft nach DIN 18805 "Schallschutz im Städtebau". Aufgrund der in erheblichem Umfang auftretenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm kann im Rahmen der durchzuführenden städtebaurechtlichen Abwägung entsprechend der gutachterlichen und Indizwirkung entfaltenden Aussagegehalt zur Schallsituation der Oderstraße zusätzlich auch auf die Regelungen der sog. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zurückgegriffen werden.

Insofern ist hier eine Konstellation gegeben, mit der die als unwesentlich zu beurteilende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Erhöhung der Lärmimmissionen vor dem Hintergrund des Gesamt-Verkehrsaufkommens betrachtet werden muss. Denn die bereits bestehende erhebliche Vorbelastung kann nicht zu Lasten desjenigen gehen, der in dem bestehenden Versorgungs- und Gewerbeschwerpunkt eines der letzten Grundstücke baulich nutzbar macht.

Die durch die vorliegende Planung zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens von maximal 260 Kfz / Tag trägt nicht zur Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bei. Diese Verdoppelung wäre aber notwendig, um eine Erhöhung des Lärms um 3 dB(A) zu induzieren. Es wird durch den durch die Planung zu erwartenden Verkehr insgesamt eine Erhöhung der nach der DIN 18805 "Schallschutz im Städtebau" einzuhaltenden Orientierungswerte eintreten, die deutlich unterhalb von 3 dB(A) liegen wird. Weil es sich bei der DIN 18005 um Orientierungswerte handelt und im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV) eine Erhöhung von Beurteilungspegeln von < 2 dB(A) nach wissenschaftlichen Erkenntnissen unterhalb der Hörbarkeitsschwelle liegen, lassen sich aus dem der Planung zuzuordnen Verkehrslärm keine Schallschutzmaßnahmen ableiten.

Auch werden an dem geplanten Möbelmarkt selbst keine schädlichen Immissionen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes auftreten. Denn dem Markt vorgelagert wird der Kundenparkplatz entstehen und die Sozialräume werden nach der üblichen Aufteilung von Fachmärkten nördlich der Verkaufsräume und damit noch deutlich weiter von der Oderstraße angeordnet werden.

Der von dem geplanten Möbelmarkt verursachte Gewerbelärm ist im Wesentlichen durch technische Aufbauten wie bspw. Lüftungsgeräte sowie durch Lieferverkehre bedingt. Sämtliche technische Aufbauten und Einrichtungen sind im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend der TA-Lärm derart auszurichten, dass schädliche Immissionen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes nicht auftreten.

Diese Vorgehensweise ist rechtskonform. Dazu ist höchstrichterlich entschieden worden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 - 4 NB 25.94; OVG NRW, Urteil vom 28.11.2005 - 10 D 76/03. NE), dass grundsätzlich mit jedem Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen sind. Die Planung darf nicht dazu führen, dass durch sie hervorgerufene Konflikte zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Das schließt je-

doch eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Das ist vorliegend der Fall. Denn dem vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplan liegt kein konkretes bauliches Konzept zugrunde. Auf der Ebene der Baugenehmigung ist somit der Nachweis zur Einhaltung der TA-Lärm zu führen. So bleibt der städtebaulich erkannte Handlungsbedarf bezgl. des möglichen Anlagenlärms nicht ungelöst.

Es ist in der Praxis auch nicht davon auszugehen, dass technische Anlagen zur Kühlung zu schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes führen werden. Denn es handelt sich vorliegend um einen Möbelmarkt, der keine leicht verderbliche Ware wie bspw. ein Lebensmittelmarkt führt. Im Discountbereich ist es darüber hinaus auch nicht unüblich, aus Kostengründen auf Kühlgeräte zu verzichten.

Die Anlieferung sowie weitere Verkehre durch LKW werden in dem Teil des Geltungsbereiches nördlich der festgesetzten Baugrenzen stattfinden. Das ist durch die im Planteil festgesetzten, jeweils spezifizierten Zu- und Abfahrten vorgegeben. Insbesondere dieser nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist in östlicher und westlicher Richtung durch Gewerbe sowie den zu den Gewerbebetrieben gehörenden Freiflächen und in nördlicher Richtung durch die festgesetzte Waldfläche begrenzt.

Bezüglich des LKW-Verkehrs in einem Abstand von 500 m zum geplanten Möbelmarkt auf der Oderstraße treffen die zuvor ausgeführten Aussagen zum Thema Verkehrslärm zu. Bei einer Erhöhung des LKW-Aufkommens von maximal 8 Fahrten pro Tag lassen sich aufgrund der Vorbelastung keine schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und damit keine Schallschutzmaßnahmen ableiten. Eine Anlieferung in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00) ist nicht zu erwarten, da keine Ware des kurzfristigen Bedarfs wie bei Lebensmittelmärkten angeliefert wird. Möbelmärkte sind nicht darauf angewiesen, den kurzfristigen Umschlag der Ware mit der Frische von leicht verderblicher Ware in Einklang zu bringen. Darüber bieten Möbelmärkte auch nicht die frühen Öffnungszeiten an, so dass das Thema Anlieferung wesentlich besser über den Tag verteilt werden kann.

### **Feinstaub**

Im Zusammenhang des Planfeststellungsverfahrens ist auch die zu erwartende lufthygienische Situation nach dem Ausbau der Odestraße ermittelt worden. Nach den gutachterlichen Ergebnissen

Die meteorologische Situation zeichnet sich bezüglich der Durchlüftung vor dem Hintergrund der erforderlichen weiträumigen Erfassung mit überwiegend städtischen Strukturen durch eher geringe Windgeschwindigkeiten aus. Diese Tatsache wird sich zukünftig nicht verändern, denn die Bebauung wird weiterhin Bestand haben.

Im Ergebnis für die Oderstraße hält der Gutachter fest:

*Bei der Beurteilung der Schwebstaubbelastung wird die Konzentration der gesundheitlich besonders bedenklichen Feinstaubpartikel kleiner als 10 µm betrachtet. Mehr als die Hälfte dieser feinen Teilchen entsteht durch den Straßenverkehr in Form von Auspuffemissionen der Autos (insbesondere Dieselfahrzeuge), aus Reifen- und Fahrbahnabrieb sowie durch aufgewirbeltes Material. An Straßen werden deshalb auch die höchsten Werte gemessen. Allerdings ist auch die Belastung in Wohngebieten und am Stadtrand relativ hoch, da der Feinstaub zu mehr als 30% aus Quellen außerhalb der Stadt stammt.*

*Der feine Staub wird nicht nur über weite Strecken verfrachtet, sondern bildet sich auch im Zusammenwirken mit Ozon aus gasförmigen Stoffen wie Schwefeldioxid, Stickoxiden und Kohlenwasserstoffen. Der häufig an warmen Sommertagen zu beobachtende Dunstschleier besteht zu einem großen Teil aus diesen sekundär gebildeten Staubteilchen.*

*Hinsichtlich der zukünftigen Feinstaubbelastung an der Nordspange in Teltow wird der Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> für den Jahresmittelwert von PM10 überall eingehalten. Allerdings kann es an allen Aufpunkten zu mehr als den 35 zulässigen Überschreitungen des PM10 24h-Mittelwerts von 50 µg/m<sup>3</sup> kommen.*

Wenn der Überschreitungsfall eintritt, sind entsprechende ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Denn wie der Gutachter festgestellt hat, ist die Belastung bereits heute hoch und wird jedenfalls nicht durch die vorliegende Planung maßgeblich beeinflusst.

## 9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Nettobauland	11.755	80,3
davon überbaubare Fläche	7.610	52,0
öffentliche Grünfläche	2.884	19,7
Geltungsbereich	14.639	100,0

## 10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Besitz eines privaten Dritten befinden. Die zur externen Erschließung erforderlichen Straßen sind in der Bauträgerlast der Stadt Teltow öffentlich gewidmet. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

## 11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Realisierung der Planung Kosten. Sie sind, durch Vertrag gesichert, von den privaten Dritten zu tragen.

## 12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

### 12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gegeben. Denn der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des festgelegten städtischen Kernbereichs in der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Teltow. Das Beeinträchtigungsverbot ist gutachterlich mit dem Ergebnis geprüft worden, dass keine erheblichen und / oder schädlichen Auswirkungen durch das Geplante zu erwarten sind.

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist auch mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 8. Dezember 2009 und 10. März 2010 festgestellt worden.

Insgesamt wird den landesplanerisch definierten Zielen und Grundsätzen zur Aufgabenerfüllung der Stadt Teltow innerhalb des engeren Verflechtungsbereiches Berlin-Brandenburg vollumfänglich Rechnung getragen.

Sämtliche aus dem Einzelhandelserlass zu berücksichtigenden Vorgaben sind vollumfänglich berücksichtigt worden. Durch den Einzelhandels-Gutachter sind keine landesplanerisch und / oder städtebaulich schädlichen Auswirkungen durch den geplanten Möbelfachmarkt festgestellt worden.

## **12.2 Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan wird nach den Maßgaben des § 13 a BauGB im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Das erfolgt mit dem Satzungsbeschluss und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, ohne dass es eines separaten Verfahrens bedarf. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Auswirkungen auf angrenzende wirksame und sich derzeit in Aufstellung befindende Bebauungspläne sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## **12.3 Einzelhandelsverträglichkeit**

Nach Abwägung der gutachterlichen Ergebnisse kann festgehalten werden, dass die Ansiedlung des Möbelfachmarktes keine nennenswerten Auswirkungen auf die Möbelbranche in der Region haben wird. Die höchste Kaufkraftumlenkung – die jedoch deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegt – ist an einem räumlich weiter entfernten Standort bei einem typengleichen Möbelanbieter festgestellt worden.

Sämtliche Auswirkungen sind vollumfänglich geprüft und dargestellt worden, sodass nach Abwägung der landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen die vorgenommenen Festsetzungen getroffen werden konnten und worden sind.

## **12.4 Verkehrsaufkommen**

Das Verkehrsaufkommen der Oderstraße ist unbeachtet der unterschiedlichen Prognosedaten hoch. Dazu trägt der geplante Möbelfachmarkt jedoch nur zu einem Bruchteil bei. Selbst ohne dessen Ansiedlung wären die von dem Verkehrsgutachter empfohlenen oder die mit der Studie für die Oderstraße noch zu ermittelnden Verkehrslenkungsmaßnahmen erforderlich, weil die täglich sichtbaren Probleme im Wesentlichen an den Fachmarktzentren ohne ausreichende Anlieferungszone zwischen der Katzbachstraße und der Neißestraße auftreten. Die Verkehrslenkungsmaßnahmen sind einschließlich der Regelung für eine ausschließlich zulässige Rechtsabbiegemöglichkeit auf die Oderstraße ordnungsrechtlich umzusetzen. Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Prüfung zum Thema Verkehr lassen sich keine Maßnahmen aus der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ableiten.

## **12.5 Umweltbelange**

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Belange beeinträchtigt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des vorhandenen Gewerbe- und Versorgungsschwerpunkt Oderstraße und wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen weiter entwickelt.

Die räumliche Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) Parforceheide, das sich in diesem Teilabschnitt der Kanalaue auf die unmittelbaren Flächen entlang des Kanals beschränkt - und damit außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird sich nicht negativ auswirken. Denn mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die weder die geschützten Arten selbst, noch ihre Lebensräume beeinträchtigt. Stattdessen besteht mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Gegensatz zu sämtlichen anderen Uferabschnitten zwischen der Knesebeckbrücke und der Warthestraße das erste Mal die Chance einen großzügigen Uferbereich für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu sichern. Würde der Bebauungsplan nicht realisiert könnte jede andere gewerbliche Nutzung als Einzelhandel nach § 34 BauGB dort entwickelt werden.

Durch das bauliche Vorhaben selbst ist dagegen eine siedlungsangepasste und störungstolerante Fauna betroffen. Denn die baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen sind im Jahr 2008 von der ursprünglichen Bebauung beräumt worden und befinden sich in dem deutlich vorgeprägten und vorbelasteten Abschnitt der überwiegend gewerblichen Nutzungen an der Oderstraße.

Neben den FFH-Forderungen bzgl. des Artenschutzes werden auch die mit § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" vom 12.11.1997 erlassenen Verbote und Genehmigungsvorbehalte in keiner Weise berührt. Es werden innerhalb des LSG weder vorhandene Biotope oder der Charakter des Gebietes verändert, der Naturhaushalt geschädigt noch der Boden verändert oder versiegelt usw..

Auch in Anbetracht des geschützten Landschaftsraumes wirkt die festgesetzte Waldfläche als zusätzlicher Schutzraum zwischen dem Bauvorhaben und dem LSG.

Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ist nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu bilanzieren, weil er als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig ist.

### **Altlasten**

Die als Symbol im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung zu einem möglichen Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereiches ist durch vorliegende Gutachten nicht bestätigt worden. Es handelt sich vorliegend um Flächen, für die nach dem derzeitigen Stand keine weitergehenden Untersuchungen und keine Sanierungsarbeiten erforderlich werden. Die Darstellung von Altlasten im Flächennutzungsplan Teltow ist durch ein Symbol vorgenommen worden und ist demnach nicht parzellenscharf. Nach den vorherigen Ausführungen wird damit auf die Altlasten im Bereich der Heizhäuser hingewiesen.

Für den nicht absehbaren Fall, dass dennoch und ggf. vereinzelt Verunreinigungen innerhalb des ehem. Industriegebietes auftreten, sind auf der Ebene des Bauantragsverfahrens geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes städtebaurechtlich erforderlichen Untersuchungen und Ermittlungen sind entsprechend der geltenden Rechtsprechung ausreichend für eine Entscheidungsgrundlage bzgl. der Beschlussfassungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

### **Immissionen**

Auf der Grundlage vorhandener Untersuchungen zu dem Verkehrsaufkommen und dem daraus resultierenden Lärm kann für den geplanten Möbelmarkt im Ergebnis festgehalten werden, dass durch die Planung selbst keine schädlichen Immissionen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Denn das vorhandene hohe Verkehrsaufkommen wird durch den planungsbedingten Anteil nur unwesentlich erhöht. Die unwesentliche Erhöhung führt in keinem Fall zu einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens und damit zu

einer Erhöhung der Vorbelastung um 3 dB(A). Diese Vorbelastung besteht unabhängig von der Planung des Möbelfachmarktes und kann diesem nach der geltenden Rechtsprechung nicht angelastet werden.