

BEBAUUNGSPLAN NR. 2A 1. ÄNDERUNG „TECHNO TERRAIN TELTOW – GEWERBEGEBIET NEIßESTRAßE / RHEINSTRASSE“

Für die Flurstücke 19/1 (tw.), 19/7 (tw.), 236, 237 und 238 der Flur 20
Stadt Teltow

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: Satzung
- 02. Februar 2020 -

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Marktplatz 1-3, 14513 Teltow

Tel. +49 3328-4781-0

www.teltow.de

Bearbeitet durch:

Consilium GmbH

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 07 140

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: Teltow0619-01

Datenstand: Juni/Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	5
1. Einführung	5
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2. Planungsbindungen	7
2.1 Flächennutzungsplan	7
2.2 Landesplanung	9
Konzentrationsgebot	9
Beeinträchtigungsverbot	9
Kongruenzgebot	10
Hersteller-Direktverkaufszentren	11
Integrationsgebot innerhalb zentraler Orte	11
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung	11
Zusammenfassende Bewertung	12
3. Planungskonzept	13
3.1 Planvorhaben	13
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	15
3.3 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	15
II. Planinhalt	18
4. Art der baulichen Nutzung	18
4.1 Sonstiges Sondergebiet SO	18
Zweckbestimmung	18
Allgemein zulässige Nutzungen	19
5. Öffentliche Verkehrsfläche	21
6. Zu- und Ausfahrten	23
7. Grünfestsetzungen	25
7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8. Unberührte Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes	26
8.1 Maß der baulichen Nutzung	26
8.2 Überbaubare Grundstücksfläche	27
8.3 Bauweise	28
8.4 Grünfestsetzungen	28
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
9. Öffentliche Verkehrsanbindung	29
10. Ver- und Entsorgung	29
III. Umweltprüfung	30

11. Vorgesehene grünpflegerische Maßnahmen	30
12. Beeinträchtigung Schutzgüter.....	30
12.1 Belange des Umweltschutzes.....	30
12.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	31
12.3 Landschaftsbild und Naturhaushalt.....	31
12.4 Natura 2000-Gebiete	32
12.5 Klimaschutz.....	32
12.6 Zusammenfassung	33
III. Auswirkungen der Planung	34
13. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	34
13.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	34
13.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	35
13.3 Auswirkung auf den Verkehr.....	35
Lebensmittelmarkt 800 m ²	35
Lebensmittelmarkt 1.460 m ²	38
13.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung.....	40
13.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	41
13.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.....	43
14. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	44
15. Auswirkungen auf Gebäudebestand.....	44
16. Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung.....	44
17. Kosten und Finanzierung.....	45
IV. Verfahren.....	46
18. Bebauungsplanverfahren.....	46
18.1 Aufstellungsbeschluss	46
18.2 Anpassungsbeschluss Flächennutzungsplan	46
18.3 Öffentliche Auslegung.....	47
Entwurfsbeschluss.....	47
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	47
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.....	47
Ergebnis der Abwägung	48
18.4 Satzungsbeschluss	49
19. Rechtsgrundlagen	49
V. Anhang	50
20. Planungskonzept Gebäude Vorhabenträger (2019).....	50
21. Verkehrstechnische Untersuchung (August 2015).....	51
22. Verkehrstechnische Untersuchung (Juli 2019).....	52

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Erweiterung Nahversorgungslage: Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung wurde auf dem Grundstück Oderstraße 44 mit Baugenehmigung vom 20.05.2019 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit rund 800 m² Verkaufsfläche samt seiner Stellplatzanlage und Zufahrten genehmigt. Es handelt sich um einen Ersatzbau für die Verlagerung des Nahversorgungsstandortes von der Elbestraße um rund 250 Meter an den Standort Rheinstraße/Oderstraße. Das Bauvorhaben wird derzeit realisiert.

Die genehmigte Verkaufsfläche (ca. 800 m²) entspricht mittlerweile nicht mehr den Anforderungsprofilen von Lebensmittelmärkten. Die angestrebte Erweiterung auf rund 1.460 m² Verkaufsfläche reagiert auf einen sich mittlerweile veränderten Markt, der nicht nur in Teltow, sondern auch im Landkreis und dem ganzen Bundesgebiet dadurch gekennzeichnet ist, dass die Lebensmittel-Discounter ihre Betriebe umfassend modernisieren und sich auf deutlich größerer Verkaufsfläche präsentieren. Damit dient die geplante Erweiterung dem Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und damit seine Nahversorgungsfunktion für den eigenen Nahbereich dauerhaft sicherzustellen. Sie dient zugleich der Abgrenzung gegenüber dem weiterhin erstarkenden Onlinehandel. Gleichzeitig folgt der Lebensmittelmarkt u.a. den Erfordernissen der Generationengerechtigkeit und Inklusion.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist innerhalb des bereits genehmigten Baukörpers realisierbar. Durch die Umorganisation der Lagerflächen werden genügend Flächenkapazitäten frei, um eine durchgehende Verkaufsfläche zu realisieren. Der mit der Baugenehmigung vom 20.05.2019 (Az 04491-18-20) genehmigte Baukörper muss daher baulich nicht erweitert werden.

Das Änderungsverfahren für den Lebensmittelmarkt umfasst insoweit lediglich die Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet, maximal zulässige Verkaufsfläche). Die mit der Baugenehmigung vom 20.05.2019 (Az 04491-18-20) und den Nachtragsgenehmigungen genehmigte Eingangsanlage, Anlieferung, Stellplatzanlage, Zu-/Abfahrt und Außenanlage bleiben von dem Planvorhaben unberührt.

Realisierung Radweg: Die Stadt Teltow plant eine Radwegeverbindung entlang der Oderstraße, die sich im aktuellen Straßenquerschnitt allerdings nicht realisieren lässt und die

Inanspruchnahme weiterer Flächen erfordert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dieses mit den Freiflächen entlang der Oderstraße möglich.

Änderungsverfahren: Der Nahversorgungsstandort liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a – 1. Änderung „Techno Terrain Teltow“. Innerhalb seines derzeit festgesetzten Gewerbegebietes ist die angestrebte Entwicklung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht möglich und erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Absatz 3 BauNVO. Auch der geplante öffentliche Radweg ist auf den Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes nicht umsetzbar und erfordert die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung beider Planvorhaben soll daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a – 1. Änderung „Techno Terrain Teltow“ geschaffen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im nördlichen Stadtgebiet zwischen Oderstraße und Rheinstraße gelegen. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Teltow:

- 19/1 (teilweise) der Flur 20
- 19/7 (teilweise) der Flur 20
- 236 der Flur 20
- 237 der Flur 20 und
- 238 der Flur 20

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eingetragen.

All diese Flurstücke befinden sich im Privateigentum (Vorhabenträger).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,81 ha und ist vorrangig geprägt durch den in Realisierung befindlichen Lebensmittelmarkt samt Stellplatzanlage und Außenanlagen. Die Umgebung wird vorrangig durch zahlreiche großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und handelsnahe Dienstleistungsbetriebe (Möbelhaus sowie Fachmarkt-agglomeration und real-Center unmittelbar gegenüber) entlang der Oderstraße geprägt. Angrenzend an den Geltungsbereich haben sich mehrgeschossige Bürokomplexe etabliert. Des Weiteren soll unmittelbar an die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes ein Parkhaus mit zwei nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben realisiert werden.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Teltow liegt ein festgestellter Flächennutzungsplan vor, wirksam seit dem 01. Juli 2004 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow.

Gewerbebaufläche: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollständig als Gewerbebaufläche dargestellt.

Die avisierte Erweiterung des Standortes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist im Rahmen der Gewerbebauflächendarstellung nicht legitimierbar. Die Gewerbebauflächendarstellung ermöglicht eine Entwicklung von Gewerbebetrieben aller Art, zu denen nach aktueller Rechtsprechung ebenfalls Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von rund 800 m² zählen. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb fällt nicht mehr unter den Begriff des „Gewerbebetriebes“.

Berichtigung FPlan: Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan als Sonderbaufläche ›Einzelhandel‹ berichtigt (siehe Anpassungsbeschluss, Kapitel 18.2).

Die nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 verankerte Forderung, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt sein darf, ist erfüllt:



Abbildung 1: Planzeichnung Flächennutzungsplan 2004 Auszug

- Die beabsichtigte Entwicklung des großflächigen Einzelhandelbetriebes liegt inmitten des zentralen Versorgungsbereiches Oderstraße und entspricht damit den Zielstellungen einer geordneten Einzelhandelsentwicklung.
- Der Einzelhandelsbetrieb übernimmt wie der seinerzeitige Bestandsbetrieb in der Elbestraße eine Nahversorgungsfunktion, die er mit seiner Verlagerung um lediglich 250 Meter weiterhin wahrnimmt. Große Teile seines seinerzeitigen fußläufigen Einzugsgebietes zählen auch heute noch zu seinem fußläufigen Einzugsgebiet.
- Die Baugenehmigung des aktuellen Einzelhandelbetriebes war im Rahmen der dargestellten Gewerbebaufläche vereinbar. Diese Einzelhandelsnutzung soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes fortgeführt werden, allerdings auf erweiterter Verkaufsfläche, um seine Nahversorgungsfunktion gegenüber den Entwicklungen an anderen – insbesondere nicht integrierten - Standorten behaupten zu können.
- Die umliegend weiterhin zulässige gewerbliche Nutzung wird durch die Einzelhandelsnutzung nicht beeinträchtigt.

Entwickelt: Das Planvorhaben steht im Einklang mit den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Stadtgebiet und ist danach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

2.2 Landesplanung

LEP Hauptstadtregion (HR): Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde jüngst der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zentralörtliche Funktion: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Teltow als Mittelzentrum festgeschrieben.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, für den eigenen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sicherzustellen. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.6 Absatz 4).

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.

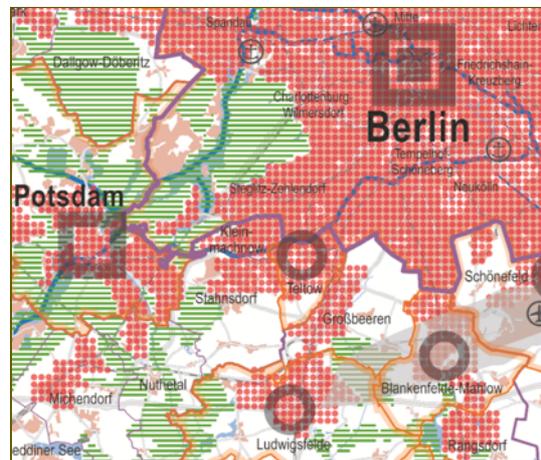


Abbildung 2: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion, 2019; Ausschnitt

Vereinbar: Die Stadt Teltow wird mit dem LEP HR als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort festgeschrieben. Das Planvorhaben ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.6 LEP HR.

Beeinträchtungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR vorrangig die Städte Berlin, Potsdam, Ludwigsfelde und Blankenfelde-Mahlow.

Vereinbar: Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen der benachbarten zentralen Orte oder von Standorten der verbrauchernahen Versorgung in den benachbarten Gemeinden können ausgeschlossen werden:

- Das Planvorhaben tritt nicht erstmalig in den Markt ein. Eine das Wettbewerbsumfeld neusortierende Neuansiedlung bleibt daher aus.
- Vielmehr handelt es sich um eine Verlagerung eines Bestandsbetriebes der Nahversorgung, auf den sich die Bestandsbetriebe anderer Nahbereiche in der Stadt Teltow und den Nachbargemeinden bereits eingestellt haben.
- Für die Betriebsgröße von 800 m² Verkaufsfläche liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für den Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die für die Bewertung maßgeblichen Wechselwirkungen beschränken sich daher auf die Zunahme der Wechselwirkungen als Folge der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Erweiterung.
- Mit seiner Angebotsstruktur ist das Planvorhaben weiterhin auf nahversorgungsrelevante Sortimente und daraus folgend auf die Wahrnehmung einer Nahversorgungsfunktion ausgerichtet.
- Ein räumlicher Umgriff seines Einzugsgebietes auf andere Standorte der verbrauchernahen Versorgung oder in zentralen Versorgungsbereichen ist daher unwahrscheinlich. Dies umso mehr, als die bestehenden Lebensmittelmärkte über ein stabiles Einzugsgebiet verfügen und sich dem Entwicklungstrend folgend, ebenfalls erweitern und dadurch ihr Einzugsgebiet stabilisieren werden – sofern nicht bereits erfolgt.

In der Zusammenschau reicht das Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht über die Stadtgrenzen Teltows hinaus. Wechselwirkungen mit benachbarten zentralen Orten oder Nachbargemeinde oder gar ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten (siehe hierzu auch ausführlichere Erläuterungen in Kapitel 13.4 und 13.4). Die Erweiterung des Bestandsstandortes ist mit dem Beeinträchtungsverbot vereinbar.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vereinbar: Der Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung. Sein Einzugsgebiet reicht nicht über das Stadtgebiet Teltows hinaus. Eine Reichweite über den eigenen Mittelbereich hinaus ist damit ebenfalls ausgeschlossen. Der großflächige Lebensmittelmarkt ist danach grundsätzlich mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot vereinbar.

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch im Rahmen der Umstrukturierung geplant.

Integrationsgebot innerhalb zentraler Orte

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar: Der großflächige Lebensmittelmarkt führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR nur als Aktionsangebote. Das Planvorhaben liegt innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches (siehe hierzu Kapitel 13.4). In der Zusammenschau ist das Planvorhaben mit Ziel 2.13 Absatz 1 LEP HR vereinbar.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchsnahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Vereinbar: Der relevante Bezugsraum umfasst sowohl das Stadtgebiet Teltows als auch seinen mittelzentralen Versorgungsbereich. Angesichts der Einwohnerzahlen dieses Mittelbereiches ist ausgeschlossen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarktes mehr als 25% der gesamten Kaufkraft diese Mittelbereiches bindet. Das Planvorhaben bleibt deutlich unterhalb der gesetzten Obergrenze von 25% und ist damit mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits genehmigten Lebensmittelmarktes (800 m² Verkaufsfläche). Die bereits genehmigte Nahversorgungslage liegt inmitten eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches eines Mittelzentrums. Der Nahversorger reicht mit seinem Einzugsgebiet nicht über die Stadtgrenzen hinaus. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung	
Standort	Erweiterung LM-Markt
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.11	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	Ohne Relevanz
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓

Abbildung 3: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

In der Zusammenschau entspricht der Bebauungsplan Nr. 2a – 1. Änderung „Techno Terrain Teltow“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planvorhaben

Baugenehmigung 2019: Mit Baugenehmigung vom 20.05.2019 (Az 04491-18-20) wurde für das Grundstück Oderstraße 44 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit rund 800 m² Verkaufsfläche samt seiner Stellplatzanlage, Zufahrten und Außenanlagen genehmigt.

Die Genehmigung des Bauvorhabens erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a. Das Bauvorhaben wird derzeit realisiert (siehe nachfolgende Abbildungen).

Der Baukörper befindet sich auf der östlichen Grundstückshälfte und wird zweigeschossig ausgebildet. Die unmittelbar davor gelegene Stellplatzanlage für 108 Stellplätze ist ebenerdig an den Markteingang angebunden. Die Anlieferung erfolgt auf der Gebäudeseite der Rheinstraße. Die Zu-/Abfahrten des Kunden- und Lieferverkehrs liegen sowohl in der Oderstraße als auch in der Rheinstraße.

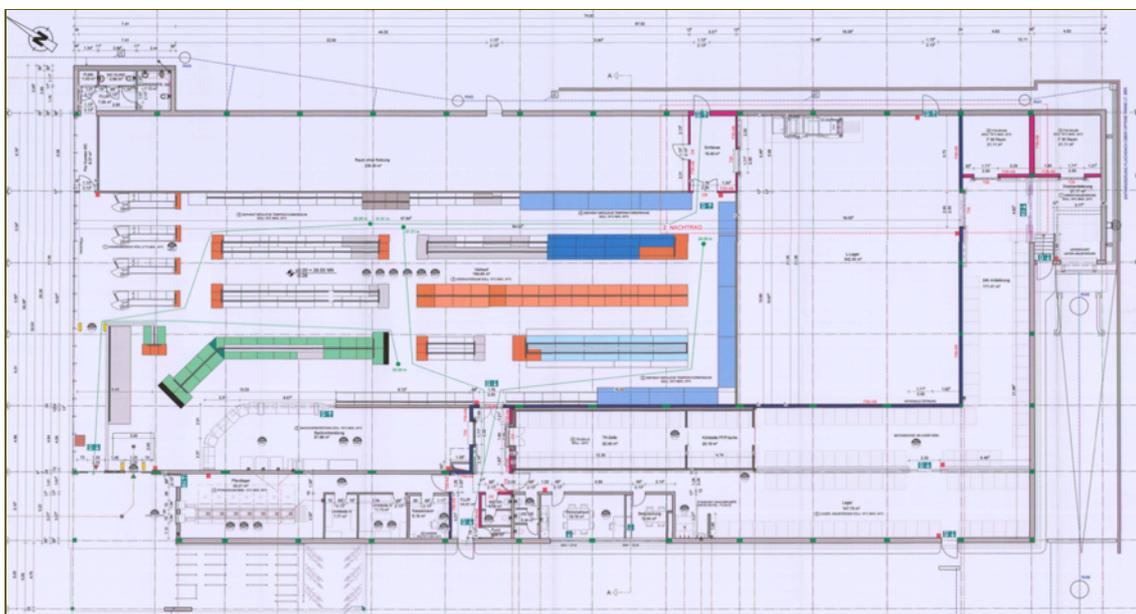


Abbildung 4: Baugenehmigung 20.05.2019
Quelle: Grafen Bau, Grundriss EG, 2. Nachtrag, Stand 10.01.2019 - Auszug

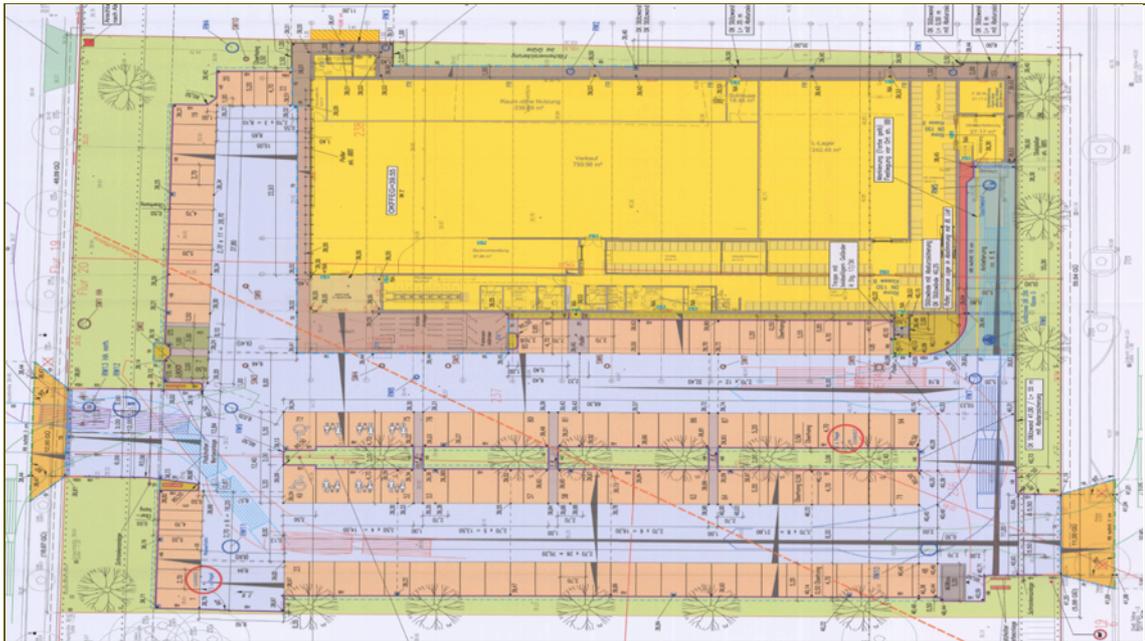


Abbildung 5: Baugenehmigung 20.05.2019
Quelle: Grafen Bau, Lageplan Straßenbau, Stand 01.04.2016 - Auszug

Entlang der Grundstücksgrenzen wird die Gesamtanlage durch Grünflächen und Anpflanzungen umsäumt. Zusätzlich wird die Stellplatzanlage durch einen Grünstreifen mit Baumanpflanzung gegliedert. Aufgrund vorhandener Altlasten musste die Stellplatzanlage und Erschließung vollständig in Asphalt ausgeführt werden – hierfür wurde von den textlichen Festsetzungen des BPlanes Nr. 2a (wasserdurchlässiger Aufbau von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen) per Bauantrag befreit.

Planvorhaben 2019: Mit dem Planvorhaben soll die genehmigte Verkaufsfläche (rund 800 m²) auf ca. 1.460 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist innerhalb des bereits genehmigten Baukörpers realisierbar. Durch die Umorganisation der Lagerflächen werden genügend Flächenkapazitäten frei, um eine durchgehende Verkaufsfläche zu realisieren. Der mit der Baugenehmigung vom 20.05.2019 (Az 04491-18-20) genehmigte Baukörper muss daher baulich nicht erweitert werden.

Die mit der Baugenehmigung vom 20.05.2019 (Az 04491-18-20) und den Nachtragsgenehmigungen genehmigte Eingangsanlage, Anlieferung, Stellplatzanlage, Zu-/Abfahrt und Außenanlage bleiben von dem Planvorhaben unberührt.

Das Änderungsverfahren für den Lebensmittelmarkt umfasst insoweit lediglich die Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet, zulässige Verkaufsfläche).

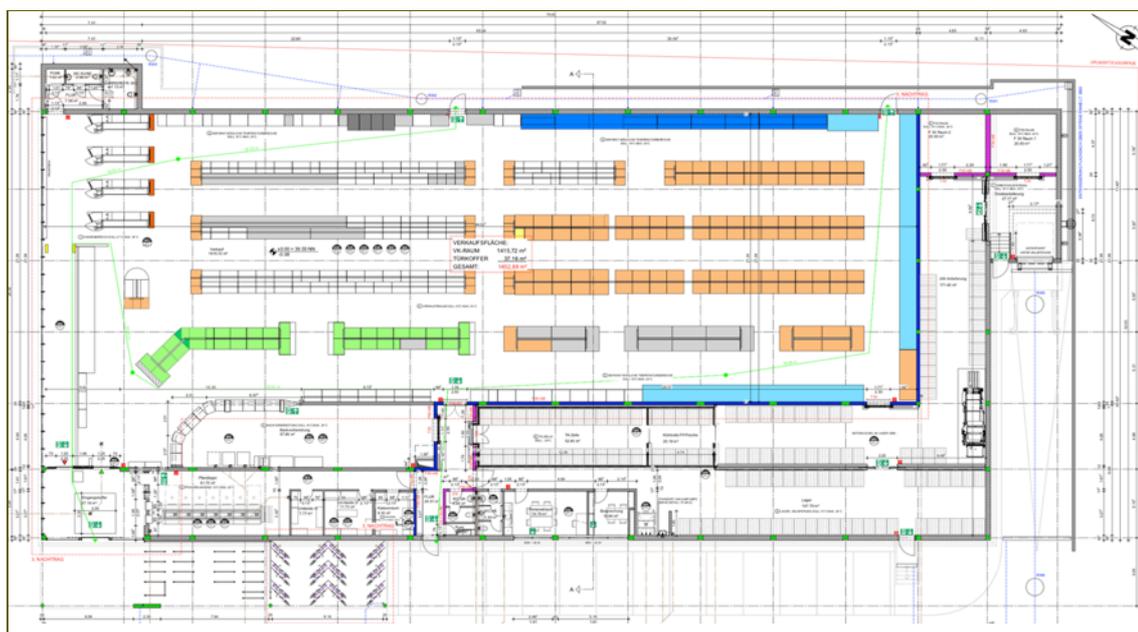


Abbildung 6: Planvorhaben
Quelle: Grafen Bau, Grundriss EG, 3. Nachtrag, Stand 30.04.2019 - Auszug

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a dient den Zielstellungen:

- Erhalt und dauerhafte Sicherung der Nahversorgungsfunktion der genehmigten Nahversorgungslage Oderstraße durch marktgerechte Erweiterung des genehmigten Lebensmittelmarktes,
- die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes durch Reglementierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- Flächensicherung für die Realisierung eines Radweges beidseitig der Oderstraße zur Reduzierung von Unfallgefahren.

Weitergehende Ausführungen und Erläuterungen zu den vorstehend aufgeführten Planungszielen und zu den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen können den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden.

3.3 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Städtebauliches Ziel: Die mit den Festsetzungen verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Bei der

Erhaltung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte im weiteren Stadtgebiet handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Um die damit verbundenen Zielstellungen erreichen zu können, ist ihnen künftig der Vorrang gegenüber anderen Standorten des Siedlungsgebietes einzuräumen.
- Gleiches gilt für die Nahversorgungsstandorte. Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.

Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: In die Abwägung wurden zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten.
 - Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Eine Einzelhandelsnutzung ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Stadt ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Der gegenwärtig genehmigte/ansässige Bestandsbetrieb genießt grundsätzlich Bestandsschutz, sofern seine Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei seiner Veränderung wird er in seinem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die festgesetzten Obergrenzen überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.

- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der empfohlenen Obergrenzen weiterhin zulässig.

Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wurden intensiv mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

II. PLANINHALT

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels.**
- 1.2 Allgemein zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.460 m².**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom 20.09.2017 (Az. 03252-15-20) wurde ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² (Verkauf, Kassenzone, Schleuse Eingang/Ausgang) genehmigt.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

Die 1. Änderung ersetzt folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a zur Art der baulichen Nutzung:

- Die Planbildfestsetzung der Baugebiete GE 1A und GE 2 wird ersetzt durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß der vorliegenden 1. Änderung.
- Die Festsetzung der textlichen Festsetzung I-1. (Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO) wird ersetzt durch die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 der vorliegenden 1. Änderung. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich künftig allein nach den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 der vorliegenden 1. Änderung.

Zweckbestimmung

Die Festsetzung Nr. 1.1 als sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Der Sonderstandort dient der Erweiterung eines

genehmigten Lebensmittelmarktes mit einer zukünftigen Verkaufsfläche, die einer Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb entspricht.

Allgemein zulässige Nutzungen

Anlagentyp

Einzelhandelsbetrieb: Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentypen, bestehend aus einem einzelnen Einzelhandelsbetrieb.



Abbildung 7: Grundriss Lebensmittelmarkt
Quelle: Grafen Bau, Grundriss EG, Stand 30.04.2019 (Auszug)

Erforderliche Feingliederung & städtebauliche Begründung

Obergrenze 1.460 m² Verkaufsfläche: Mit der textlichen Festsetzung Nummer 1.2 wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Dies folgt der städtebaulichen Erwägung, dass der Lebensmittelmarkt lediglich eine Nahversorgungsfunktion einnehmen soll. Mit seiner Lage inmitten des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Oderstraße/ Rheinstraße wäre zusätzlich auch die Entwicklung zu einem großflächigen Betriebstypen möglich, dessen Reichweite das gesamte Stadtgebiet und/oder den gesamten Mittelbereich umfasst (z.B. SB-Warenhaus). Dies ist aus drei städtebaulichen Erwägungen unvereinbar:

- Zum Ersten sind großflächige Betriebstypen mit einer Reichweite in das gesamte Stadtgebiet und/oder den gesamten Mittelbereich bereits im faktischen zentralen

Versorgungsbereich Oderstraße/ Rheinstraße ansässig (z.B. real SB-Warenhaus). Eine Versorgungslücke in dieser Betriebsform ist daher nicht zu schließen.

- Zum Zweiten dient die Obergrenzenfestlegung dem Ziel, die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung der Nahversorgungsstandorte im gesamten Stadtgebiet nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen. Insbesondere mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten und dem teils ergänzenden Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker etc., bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Hauptsortimenten eines Lebensmittel-Discounters. Eine höhere Verkaufsfläche birgt das Risiko von Kaufkraftabschöpfungen zulasten der Nahversorgungsstandorte und sollen daher mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden.
- Zum Dritten steht der faktische zentrale Versorgungsbereich Oderstraße/ Rheinstraße in Wechselwirkung mit den weiteren faktischen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Teltow. Das periodische Angebot übernimmt in Mittelzentren der Größe Teltows eine Magnetfunktion und ist für ihre Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung bedeutend. Eine höhere Verkaufsfläche birgt auch hier das Risiko von umfangreicheren Kaufkraftabschöpfungen und sollen daher mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Teltow unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Weitere städtebauliche Begründung

Zentrenrelevante Sortimente: Der Standort befindet sich innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Oderstraße/Rheinstraße. Zentrenrelevante Sortimente sind per Definition in zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. Diese bedürfen keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen bleiben (siehe hierzu auch Kapitel 13.4. und 0). Diese sind daher im Geltungsbereich zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Der Standort befindet sich innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Oderstraße/Rheinstraße. Der faktische zentrale Versorgungsbereich übernimmt wie auch andere faktische zentrale Versorgungsbereiche der Stadt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind daher im faktischen zentralen Versorgungsbereiches Oderstraße/Rheinstraße ebenfalls zulässig. Mit der Obergrenze von 1.460 m² Gesamtverkaufsfläche bedürfen sie keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen bleiben (siehe hierzu auch Kapitel 13.4. und 0). Diese sind daher im Geltungsbereich zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstandorte des Stadtgebietes bleiben. Diese sind im Geltungsbereich zulässig.

Weitere Hinweise: Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

Die 1. Änderung ersetzt folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a:

- Die Planbildfestsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ wird ersetzt durch die erweiterte Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß der vorliegenden 1. Änderung.
- Die Planbildfestsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird in einer Breite von 0,9 Metern ersetzt durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß der vorliegenden 1. Änderung.

Verkehrskonzept: Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Teltow wird derzeit fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung sieht das Konzept für den Bereich der Oderstraße eine Einordnung einer beidseitigen Radwegführung vor. Im Jahr 2016 wurde auf der südlichen Fahrbahn der Oderstraße ein Radfahrerschutzstreifen auf der Grundlage von Variantenuntersuchungen markiert. Alternativ dazu soll der vorhandene Gehweg als kombinierter Geh- und Radweg ausgebaut werden. Dazu ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Privatgrundstück unter Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen geplant, die im Bebauungsplan Nr. 2a als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt sind.

Radweg & Straßenquerschnitt: Gegenwärtig ist der Gehweg auf der Südseite der Oderstraße ca. 1,30 bis 1,40 Meter breit. Dieser soll künftig als kombinierter Geh- und Radweg auf 2,50 Meter verbreitert werden (vgl. nachfolgende Abbildung 8 Regelquerschnitt). Hierfür ist der Radweg entlang der Südseite der Oderstraße um rund 1,1 bis 1,2 Meter zu verbreitern. Davon entfallen rund 0,8 bis 1,0 Meter auf private Grundstücke.

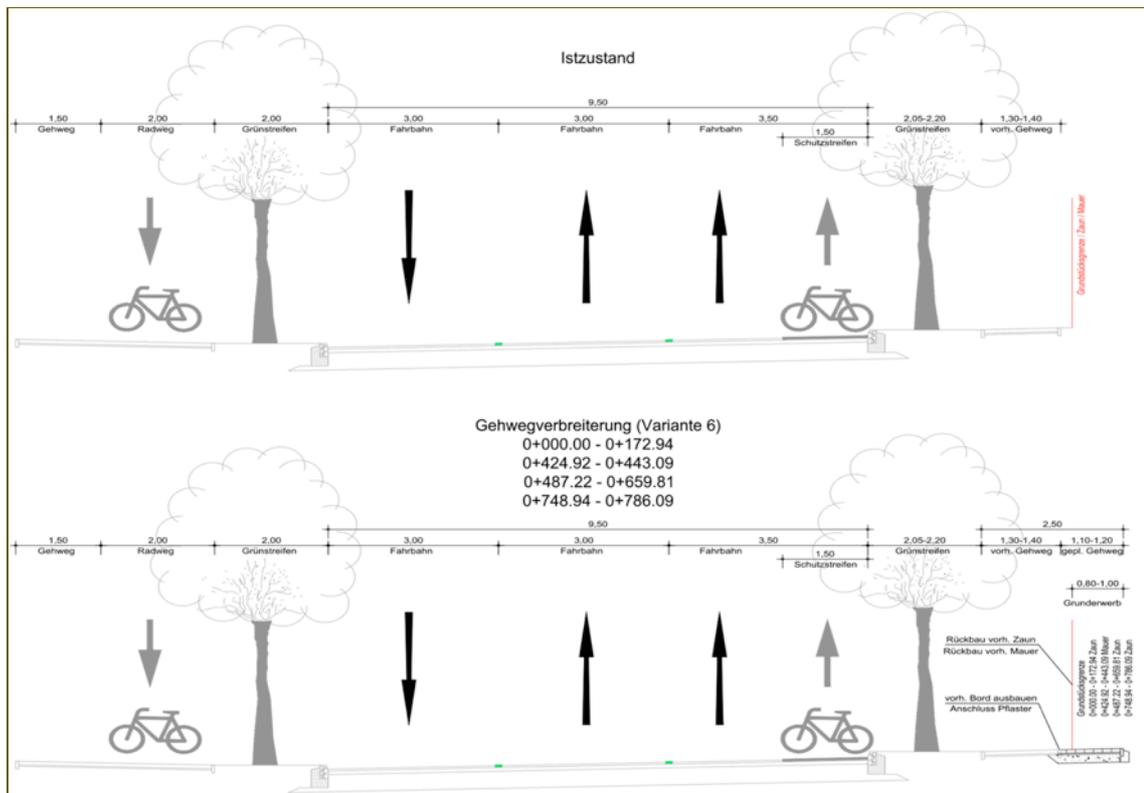


Abbildung 8: Regelquerschnitt Oderstraße – Verbreiterung Gehweg – Variante 6
 Quelle: Bauconsult Architekten Ingenieure, Regelquerschnitt Variante 6, Stand 13.04.2018

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung liegt eine Detailplanung für die Verbreiterung des Gehweges vor (vgl. nachfolgende Abbildung 9 Inanspruchnahme). Danach sind von den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches lediglich 0,9 Meter in Anspruch zu nehmen (in Abbildung 9: hellblau schraffierte Flächen).

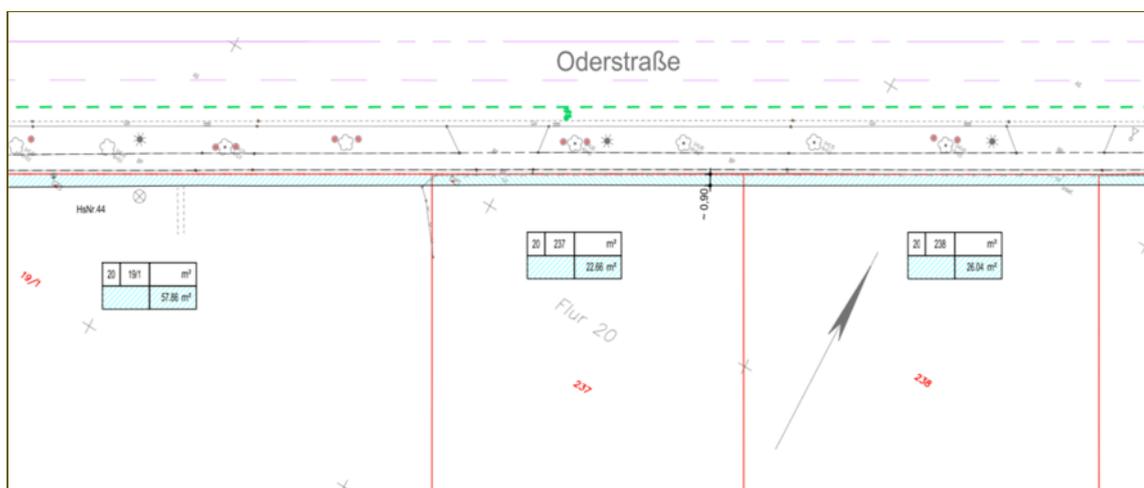


Abbildung 9: Inanspruchnahme private Grundstücksflächen Oderstraße
 Quelle: Bauconsult Architekten Ingenieure, Grunderwerb Variante 6, Stand 13.04.2018

Gegenüber der Festsetzung des BPlanes Nr. 2a werden mit der 1. Änderung 0,9 Meter zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die mit dem BPlan Nr. 2a auf diesen Flächen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden entsprechend um 0,9 Meter (insgesamt rund 70 m²) reduziert.

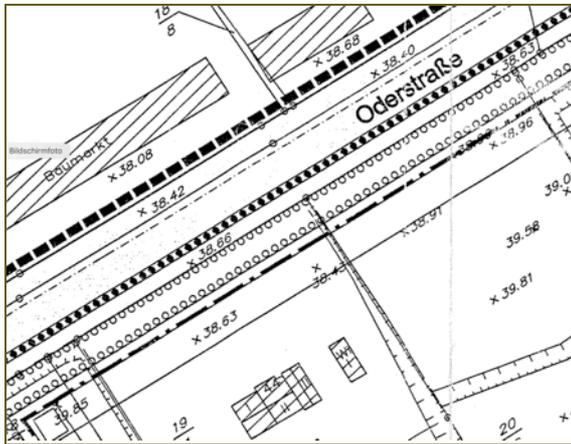


Abbildung 10: Öffentliche Verkehrsfläche Oderstraße
Quelle: Bebauungsplan Nr. 2a - Auszug

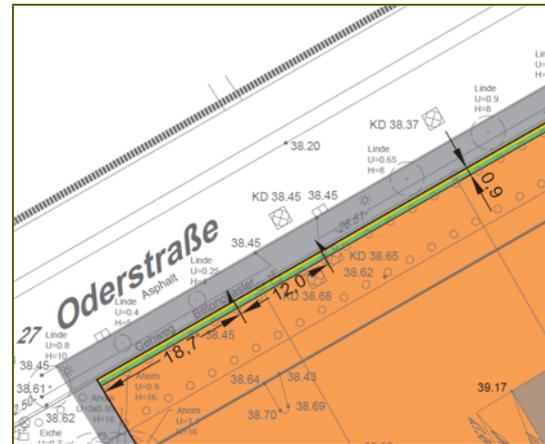


Abbildung 11: Öffentliche Verkehrsfläche
Quelle: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2a - Auszug

6. ZU- UND AUSFAHRTEN

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung werden keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Änderung Planbild Oderstraße: Für die Zu-/Abfahrten des Privatgrundstücks liegt eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Veränderung der Stellplatzanlage und ihrer Zufahrten. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht daher grundsätzlich kein Planungserfordernis.

Eine Festsetzung der Zufahrtsbreite für die Oderstraße wird allerdings in Verbindung mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Oderstraße notwendig. Die Zufahrt ist in die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie einzupassen. Die Zufahrtsbreite wird nachrichtlich aus der Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung vom 20.05.2019 (Az. 4491-18-20) entnommen, und umfasst 12 Meter.

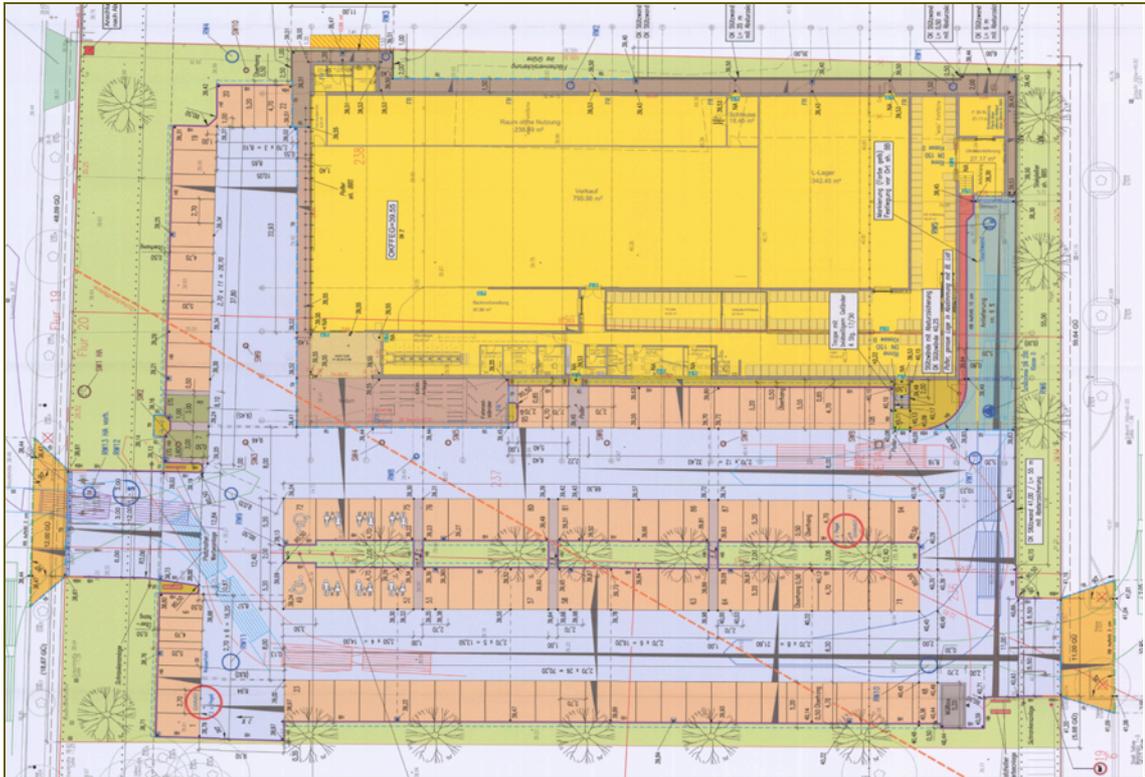


Abbildung 12: Lageplan Straßenbau
Nachtragsgenehmigung (vom 20.05.2019, Az. 4491-18-20) Auszug

Keine Änderung Rheinstraße: Die verkehrliche Erschließung des Privatgrundstücks erfolgt des Weiteren über eine Zu-/Abfahrt an der Rheinstraße. Diese Zu-/Abfahrt wurde ebenfalls mit Baugenehmigung vom 20.09.2017 (Az. 03252-15-20) genehmigt. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Veränderung der Stellplatzanlage und ihrer Zufahrten in der Rheinstraße. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. die Festsetzung einer Zufahrt besteht für die Rheinstraße kein Planungserfordernis.

Parkhausplanung: Für den derzeit brachliegenden Grundstücksteil, der westlich an die genehmigte Stellplatzanlage angrenzt, erfolgt derzeit die Planung für ein Parkhaus mit vorgelagerten Stellplätzen. Die genehmigte Stellplatzanlage bleibt hiervon unberührt. Die Zu-/Abfahrten in der Oderstraße und Rheinstraße werden für die Zu-/Abfahrten des geplanten Parkhauses und der geplanten Stellplätze mit genutzt. Die mit Baugenehmigung festgelegten Zufahrtsbreiten sind hierfür ausreichend bemessen (vgl. auch Verkehrstechnische Untersuchung 2019 – Kapitel 13.3). Ein Planungserfordernis begründet sich aus der aktuellen Planung für das angrenzende Parkhaus mit vorgelagerten Stellplätzen ebenfalls nicht.

Mit der geringfügigen Reduzierung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. keine Veränderungen der Planungsziele oder negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/ Landschaftsbild zu erwarten, da

- mit einer Reduzierung um lediglich rund 70 m² die Eingriffe in die ursprünglichen Festsetzungen nur marginal ausfallen und sich die ursprünglich mit dem BPlan Nr. 2a angestrebten Ziele auch auf den verbleibenden Flächen qualitativ ausführen lassen.
- für die Erschließung notwendige Versiegelungen mit der textlicher Festsetzung VI grundsätzlich zulässig sind und damit mit den rechtskräftigen Festsetzungen bereits umfangreiche Versiegelungen für Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten ermöglicht werden.
- mit der Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) sowie mit Nachtragsgenehmigung (vom 20.05.2019, Az. 4491-18-20 – Lageplan Straßenbau) der Zwischenraum zwischen Baugrenze und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenfalls als Grünfläche genehmigt wurde und auszuführen ist.

Für eine Realisierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in vollständiger, ursprünglich mit dem BPlan Nr. 2a festgesetzter Breite, besteht kein Planungserfordernis. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2018 (Beschluss-Nr. SVV-10/36/2018) sind die mit der Verbreiterung des Gehweges verbundenen Flächenreduzierungen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der Stadt Teltow östlich der Dürerstraße (Flurstück 11, Flurstücke 686, 687, 688, 689) zu realisieren. Da die Stadt Teltow sowohl Eigentümer dieser Flächen als auch der für den Gehweg in Anspruch genommenen Flächen ist (Grunderwerb durch Stadt Teltow, abgesichert durch städtebaulichen Vertrag), obliegt die Realisierung der Stadt Teltow und ist damit sichergestellt.

8. UNBERÜHRTE REGELUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird durch Planbildfestsetzung eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt.

Für den Baukörper und die Stellplatzanlage samt ihrer Zufahrten liegt auf Grundlage der festgesetzten Obergrenzen eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) und

eine Nachtragsgenehmigung (vom 20.05.2019, Az. 4491-18-20; inkl. Erweiterung Zufahrtsbreite Oderstraße) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers. Auch die genehmigte Stellplatzanlage bleibt unverändert. Eine Veränderung der Geschoßfläche erfolgt daher nicht, so dass kein Planungserfordernis für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird durch Planbildfestsetzung eine Geschoßflächenzahl von maximal 2,4 festgesetzt.

Für den Baukörper liegt auf Grundlage der festgesetzten Obergrenzen eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Veränderung der Geschoßfläche. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht kein Planungserfordernis.

Höhe baulicher Anlagen

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird durch Planbildfestsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 eine Traufhöhe und eine Gebäudehöhe von jeweils 18 Metern festgesetzt.

Für den Baukörper liegt auf Grundlage der festgesetzten Obergrenzen eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Veränderung der Höhe der baulichen Anlage. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht kein Planungserfordernis.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird durch Planbildfestsetzung die überbaubare Grundstücksfläche in Form eines durch Baugrenzen umfassten Baufensters festgesetzt, welches das Grundstück nahezu vollständig umfasst.

Für den Baukörper liegt auf Grundlage des festgesetzten Baufensters eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Überschreitung der Baufensterfestsetzung. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht kein Planungserfordernis.

8.3 Bauweise

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung erfolgte keine Festsetzung der Bauweise.

Für den Baukörper liegt auf Grundlage des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Veränderung der Bauweise. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht kein Planungserfordernis.

8.4 Grünfestsetzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung werden keine Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese liegen in der Oderstraße außerhalb des Geltungsbereiches und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zur Neuordnung des künftigen Regelquerschnittes der Oderstraße zu berücksichtigen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regelung rechtskräftiger BPlan: Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung werden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzung IV. festgesetzt.

Für den Baukörper liegt auf Grundlage der festgesetzten Flächen eine Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) vor. Die mit der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt innerhalb des genehmigten Baukörpers – d.h. ohne Überbauung zusätzlicher Flächen. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht kein Planungserfordernis.

Befreiung: Mit Änderungs-/Ergänzungsgenehmigung vom 20.05.2019 (AZ 04491-18-20) wurde eine Befreiung von der textlichen Festsetzung V.1 (Stellplatz- und Hofflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen) erteilt. Nach dieser sind jegliche Stellplatzflächen und Hofflächen ganzheitlich in Asphalt auszuführen. Im Zuge der Bau-

maßnahmen wurden kontaminierte Bodenbereiche angetroffen, die zudem nicht eindeutig lokal eingegrenzt werden können. Die Befreiung erfolgte in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde.

9. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die in der Oderstraße gelegenen Haltestelle „Einkaufszentrum Oderstraße“ befindet sich lediglich rund 125 Meter entfernt und wird durch die Linie 184 der Berliner Verkehrsbe-triebe (BVG) sowie die Linien 601, 602, 625 und 629 der Beelitzer Verkehrs- und Service-gesellschaft (BVSG) bedient (Verkehrstechnische Untersuchung August 2015, Seite 4).

Weitere Haltestellen befinden sich rund 250 Meter entfernt in der Neißestraße (Buslinien 184, 601, 625 und 629) sowie in der Potsdamer Straße (Linie X10 (BVG) und die Linien X1, 602, 620, 621, N43 (BVSG)).

10. VER- UND ENTSORGUNG

Die Leitungsmedien der Ver- und Entsorger liegen in der Oderstraße und Rheinstraße an. Die gesicherte Erschließung war bereits Gegenstand der Baugenehmigung vom 20.05.2019. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des genehmigten Baukör-pers (ohne Erweiterung der baulichen Kubatur) werden keine maßgeblichen Veränderun-gen für die Ver- und Entsorgung verbunden sein.

Die Medienträger wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung angefragt und äußerten keine Bedenken zur vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche.

III. UMWELTPRÜFUNG

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan Innenentwicklung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren von einer von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

11. VORGESEHENE GRÜNPFLERISCHE MAßNAHMEN

Unabhängig von der formal nicht erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung und nicht bestehenden Verpflichtung zum Ausgleich und zur Kompensation werden mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a sowie mit der darauf aufbauenden Baugenehmigung vom 20.05.2019 mehrere grünpflegerische Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 80% (Planbildfestsetzung GRZ maximal 0,8)
- Anpflanzung von Bäumen mit Unterpflanzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Textliche Festsetzung Nr. V.4.
- Erhalt von Bestandsbäumen und des geschützten Bestandsbaumes
- Anlage von Vegetationsflächen außerhalb der Erschließungsanlagen (zwischen Erschließungsanlagen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

12. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER

12.1 Belange des Umweltschutzes

Mit § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen.

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche beschränkt sich auf bauliche Veränderungen innerhalb des genehmig-

ten Baukörpers. Eine Erweiterung des Baukörpers über die genehmigte Kubatur hinaus wird dagegen mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Auch wird eine Erweiterung der mit Baugenehmigung vom 20.05.2019 genehmigten Stellplatzanlage oder ihrer Zufahrten nicht erforderlich.

Mit der Anlage des erweiterten kombinierten Geh-/Radweges werden lediglich rund 70 m² zusätzlich versiegelt. Die in Anspruch genommenen Flächen sind allerdings bereits deutlich anthropogen überformt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2018 (Beschluss-Nr. SVV-10/36/2018) sind die mit der Verbreiterung des Gehweges verbundenen Flächenreduzierungen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der Stadt Teltow östlich der Dürerstraße (Flurstück 11, Flurstücke 686, 687, 688, 689) zu realisieren. Da die Stadt Teltow sowohl Eigentümer dieser Flächen als auch der für den Gehweg in Anspruch genommenen Flächen ist (Gründerwerb durch Stadt Teltow, abgesichert durch städtebaulichen Vertrag), obliegt die Realisierung der Stadt Teltow und ist damit sichergestellt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung oder eine Verringerung der biologischen Vielfalt durch planbedingte Eingriffe sind daher nicht zu erwarten.

12.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll im Rahmen der Bebauungsplanung mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Für Lebensmittelmarkt, Stellplatzanlage und Zufahrten werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen, über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus, planungsrechtlich vorbereitet (siehe voranstehendes Kapitel). Lediglich mit der Anlage des zusätzlichen Radweges werden zusätzliche Flächen versiegelt, allerdings nur in einem Umfang von rund 70 m². Eine wesentliche Beeinträchtigung von Grund und Boden ist daher nicht zu erwarten.

12.3 Landschaftsbild und Naturhaushalt

Nach § 1a Absatz 2 BauGB sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden für Lebensmittelmarkt, Stellplatzanlage und Zufahrten weder zusätzliche Flächenversiegelungen, über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus (siehe voranstehendes Kapitel), noch Veränderungen der baulichen Ku-

batur des bereits genehmigten Baukörpers planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Verbreiterung des bestehenden Gehweges von ca. 1,40 Meter auf 2,50 Meter Breite als kombinierten Rad-/Gehweges fällt gegenüber den Festsetzungen des BPlanes Nr. 2a marginal aus.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2018 (Beschluss-Nr. SVV-10/36/2018) sind die mit der Verbreiterung des Gehweges verbundenen Flächenreduzierungen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der Stadt Teltow östlich der Dürerstraße (Flurstück 11, Flurstücke 686, 687, 688, 689) zu realisieren. Da die Stadt Teltow sowohl Eigentümer dieser Flächen als auch der für den Gehweg in Anspruch genommenen Flächen ist (Gründerwerb durch Stadt Teltow, abgesichert durch städtebaulichen Vertrag), obliegt die Realisierung der Stadt Teltow und ist damit sichergestellt.

Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts über das bereits genehmigte Maß hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

12.4 Natura 2000-Gebiete

Mit § 1a Absatz 4 BauGB gelten für Natura 2000-Gebiete besondere Anforderungen an die Bebauungsplanung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Natura 2000-Gebiete gelegen.

12.5 Klimaschutz

Mit § 1a Absatz 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen.

Mit dem Bebauungsplan werden für Lebensmittelmarkt, Stellplatzanlage und Zufahrten weder zusätzliche Flächenversiegelungen, über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus (siehe voranstehendes Kapitel), noch Veränderungen der baulichen Kubatur des bereits genehmigten Baukörpers planungsrechtlich vorbereitet. Die Anlage des zusätzlichen Radweges mit einer Breite von 1,50 Metern und mit einer Gesamtfläche von lediglich rund 70 m² fällt gegenüber den Festsetzungen des BPlanes Nr. 2a marginal aus. Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen des Klimaschutzes über das bereits genehmigte Maß hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

12.6 Zusammenfassung

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen (vgl. vorangegangenes Kapitel).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren von einer von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Unabhängig davon sichern die unveränderten Festsetzungen des BPlanes Nr. 2a weiterhin die mit ihm festgesetzten grünpflegerischen Maßnahmen und werden gemäß Baugenehmigung vom 20.05.2019 auf freiwilliger Basis des Vorhabenträgers weitere grünpflegerische Maßnahmen gesichert.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2018 (Beschluss-Nr. SVV-10/36/2018) sind die mit der Verbreiterung des Gehweges verbundenen Flächenreduzierungen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der Stadt Teltow östlich der Dürerstraße (Flurstück 11, Flurstücke 686, 687, 688, 689) zu realisieren. Da die Stadt Teltow sowohl Eigentümer dieser Flächen als auch der für den Gehweg in Anspruch genommenen Flächen ist (Gründerwerb durch Stadt Teltow, abgesichert durch städtebaulichen Vertrag), obliegt die Realisierung der Stadt Teltow und ist damit sichergestellt.

Des Weiteren ist keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

13.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei dem zur Erweiterung anstehenden Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um keine Betriebsform, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit dem Betrieb nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Durch die Verbreiterung des bestehenden Gehweges von ca. 1,40 Meter auf 2,50 Meter Breite als kombinierter Rad- und Gehweg sind ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2018 (Beschluss-Nr. SVV-10/36/2018) sind die mit der Verbreiterung des Gehweges verbundenen Flächenreduzierungen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der Stadt Teltow östlich der Dürerstraße (Flurstück 11, Flurstücke 686, 687, 688, 689) zu realisieren. Da die Stadt Teltow sowohl Eigentümer dieser Flächen als auch der für den Gehweg in Anspruch genommenen Flächen ist (Gründerwerb durch Stadt Teltow, abgesichert durch städtebaulichen Vertrag), obliegt die Realisierung der Stadt Teltow und ist damit sichergestellt.

13.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Technischen Infrastruktur: Für das Planvorhaben liegen alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Eine Erweiterung des Baukörpers und der Stellplatzanlage über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus, wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind.

Durch die Medienträger wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung dies nochmals geprüft. Diese äußerten keine Bedenken.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit dem Einzelhandelsbetrieb nicht verbunden.

13.3 Auswirkung auf den Verkehr

Lebensmittelmarkt 800 m²

Verkehrstechnische Untersuchung 2015: Im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgte für die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes (800 m² Verkaufsfläche) eine Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf die beiden angrenzenden Straßen Oderstraße und Rheinstraße sowie auf das weitere Verkehrsnetz (Hoffmann Leichter, August 2015). Grundlage für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bildet ein durchschnittliches werktätliches Kundenaufkommen von rund 1.350 Kunden.

Für den Standort ermitteln die Gutachter ein durchschnittliches werktätliches Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 1.920 Kfz-Fahrten am Tag. Der Kundenverkehr nimmt mit über 98% den maßgebenden Anteil des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens ein (Anzahl der Wege pro Kunde = 2 Wege und MIV-Anteils von rund 70 %). Der übrige Anteil des Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehrs ist mit weniger als 2% sehr gering und hat mit Blick auf die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den durchschnittlichen werktätlichen Spitzenzeitraum keine wesentliche Bedeutung. Unter Berücksichtigung eines pauschalen Ansatzes von 12 % werden in der Spitzenstunde insgesamt 232 Kfz-Fahrten/Stunde bzw. jeweils 116 Kfz-Fahrten/Stunde im Quell- und Zielverkehr angesetzt (Seiten 12f sowie 21.).

Für die Ein-/Ausfahrten wird ausgegangen, dass 75 % des zusätzlich erzeugten Verkehrs die Ein-/Ausfahrt an der Oderstraße nutzen und die verbleibenden 25% auf die Ein-/Ausfahrt an der Rheinstraße entfallen (Seite 13).

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurden zwei Varianten geprüft:

Variante 1 geht davon aus, dass rund 43 Fahrten/Stunde in beide Richtungen für die Oderstraße und rund 15 Fahrten/Stunde in beide Richtungen für die Rheinstraße zu erwarten sind. Im Ergebnis ergeben sich für die übergeordneten Verkehrsströme keine Änderungen bezüglich der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe A). Die mittleren Wartezeiten sind äußerst gering. Auch für die untergeordneten Verkehrsströme kann ein sehr leistungsfähiger Verkehrsablauf nachgewiesen werden (Qualitätsstufe A). Lediglich der vom Plangebiet kommende nach links in die Oderstraße einbiegende Strom entspricht der Qualitätsstufe C. Dies bedeutet, dass für einzelne Kunden hohe Wartezeiten auftreten. Zwar entspricht dieses Resultat einem leistungsfähigen Verkehrsablauf nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen,“ (HBS), jedoch ist dabei zu beachten, dass dieses Ergebnis wesentlich von der Verkehrsstärke der übergeordneten Verkehrsströme abhängt. So steigt, die durchschnittliche Wartezeit bei einer geringen Zunahme der übergeordneten Verkehrsbelastung überproportional an.

Im Allgemeinen werden bei höheren Wartezeiten von Kunden auch kürzere Grenzzeitlücken in Kauf genommen. Dadurch werden zwar zusätzliche Kapazitäten für den untergeordneten Verkehr geschaffen, jedoch kann die Anzahl der Verkehrskonflikte zunehmen. Das bedeutet, dass die Verkehrsqualität auf Kosten der Verkehrssicherheit (höheres Unfallrisiko) gesteigert wird bzw. erhalten bleibt.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist also festzuhalten, dass zwar rechnerisch für beide Ein-/Ausfahrten ein stabiler

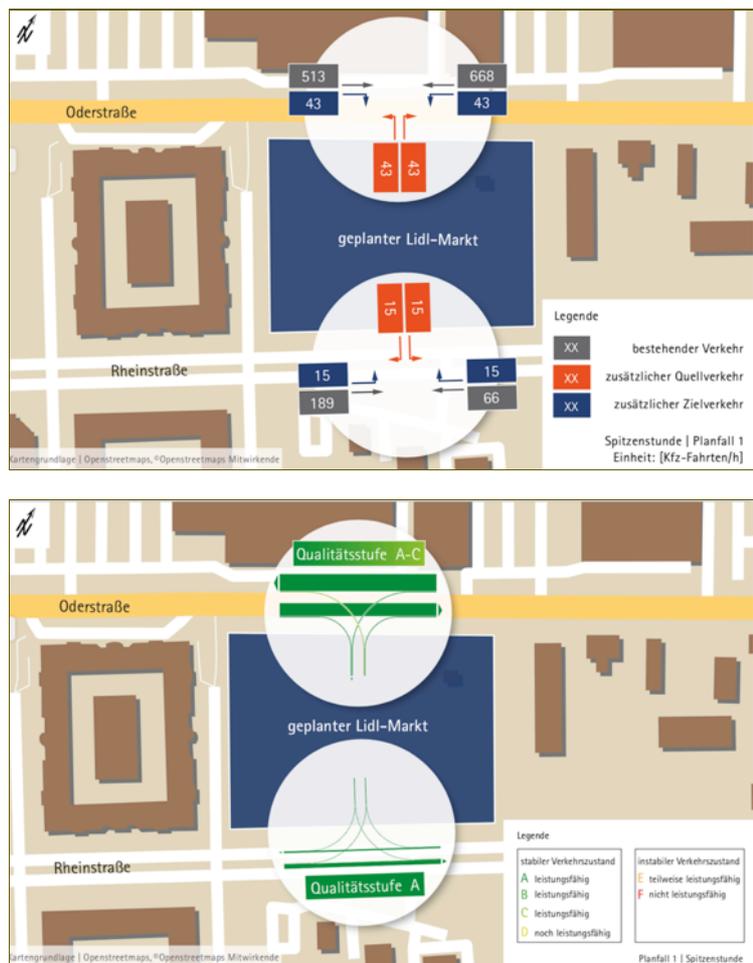


Abbildung 15: Variante 1: Künftiges Verkehrsaufkommen in Spitzenstunden (oben) und Beurteilung Verkehrsqualität (unten)
 Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung. Hoffmann Leichter, August 2015, Seite 15 u. 17

ler und leistungsfähiger Verkehrsablauf erreicht werden, jedoch ein Nachteil aus Sicht der Verkehrssicherheit für die Oderstraße bestehen kann (Seiten 17 f.).

Variante 2 legt dagegen für die Oderstraße ein Rechtsabbiegegebot zugrunde. In der Folge entfällt das Linksabbiegen in die Oderstraße und diese Wegstrecke verlagert sich auf die Rheinstraße (58 Fahrten/Stunden statt 15 Fahrten/Stunde).

Im Ergebnis werden für alle Verkehrsströme an den beiden Ein- und Ausfahrten eine sehr leistungsfähige Verkehrsabwicklung nachgewiesen. Der Verkehrsablauf entspricht sowohl für die übergeordneten Verkehrsströme als auch für die untergeordneten Verkehrsströme der Qualitätsstufe A. Es wird insbesondere festgestellt, dass der übergeordnete Verkehrsablauf in der Oderstraße und Rheinstraße durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Lebensmittelmarkts nicht beeinträchtigt wird. Die zukünftige Verkehrsqualität wird weiterhin durch den bereits bestehenden Verkehr bestimmt. Die mittlere Wartezeit ist für beide Ein-/Ausfahrten äußerst gering. Es bleibt insgesamt ein stabiler Verkehrsablauf mit zusätzlichen Kapazitätsreserven erhalten (Seite 19).

Fazit Auswirkungen: Für beiden Varianten sind nur unwesentliche Einschränkungen im bestehenden Verkehrsablauf der übergeordneten Straßen zu erwarten. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist gegenüber dem Hauptverkehr – insbesondere in der Oderstraße – gering und daher unproblematisch. Mit

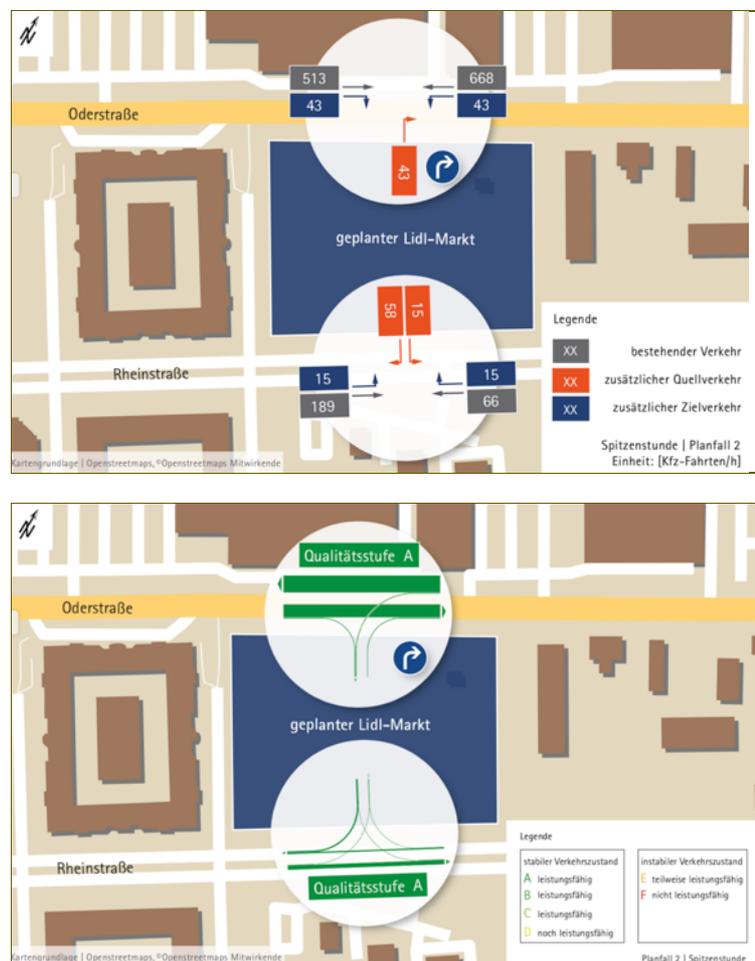


Abbildung 16: Variante 2: Künftiges Verkehrsaufkommen in Spitzenstunden (oben) und Beurteilung Verkehrsqualität (unten)

Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung. Hoffmann Leichter, August 2015, Seite 15 u. 17

Blick auf eine höhere Verkehrssicherheit empfehlen die Gutachter die Variante 2, die ein Rechtseinbiegegebot in die Oderstraße vorsieht (Seite 22). In der Zusammenschau sind die Auswirkungen des Planvorhabens als gering einzustufen.

Lebensmittelmarkt 1.460 m²

Fortschreibung verkehrstechnische Untersuchung 2019: Für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde die verkehrstechnische Untersuchung fortgeschrieben. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche (1.460 m²) rechnen die Gutachter mit einer Erhöhung des Kundenaufkommens auf rund 1.450 Kunden pro Werktag. Der Kundenverkehr nimmt mit über 98% den maßgebenden Anteil des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens ein. Der übrige Anteil des Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehrs ist mit weniger als 2% sehr gering und hat mit Blick auf die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den durchschnittlichen werktäglichen Spitzenzeitraum keine wesentliche Bedeutung. Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 2.060 Kfz-Fahrten am Tag (Anzahl der Wege pro Kunde = 2 Wege und MIV-Anteil von rund 70 %). Unter Berücksichtigung eines pauschalen Ansatzes von 12 % werden in der Spitzenstunde insgesamt 248 Kfz-Fahrten/Stunde bzw. jeweils 124 Kfz-Fahrten/Stunde im Quell- und Zielverkehr angesetzt (Seiten 14f. sowie 28).

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurden analog der verkehrstechnischen Untersuchung aus 2015 ebenfalls zwei Varianten untersucht (Oderstraße ohne Rechtsabbiegegebot und mit Rechtsabbiegegebot). Analog den Ergebnissen aus 2015 wird für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Variante mit Rechtsabbiegegebot in die Oderstraße empfohlen (Variante 2).

Variante 2: In der Spitzenstunde erwarten die Gutachter rund 92 Fahrten/ Stunde (46+46) aus der Oderstraße auf das Grundstück kommend und rund 46 Fahrten/ Stunde vom Vorhabensgrundstück in die Oderstraße rechtsabbiegender. Für die Rheinstraße werden dagegen rund 32 Fahrten/ Stunde (16+16) aus der Rheinstraße kommend und 78 Fahrten/ Stunde in die Rheinstraße abbiegend prognostiziert. Davon entfallen rund 62 Fahrten/ Stunde auf Rechtsabbieger und rund



16 Fahrten/Stunde auf Linksabbieger.

Fazit: Die Leistungsfähigkeitsberechnung für die Variante 2 zeigt, dass sich im Vergleich zur Bestandsbewertung für die übergeordneten Verkehrsströme – einschließlich der Abbieger in das Plangebiet – keine Änderungen bezüglich der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs ergeben (Qualitätsstufe A). Die mittlere Wartezeit ist äußerst gering.



Abbildung 17: Variante 3: Künftiges Verkehrsaufkommen in Spitzenstunden (oben) und Beurteilung Verkehrsqualität (unten)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung. Hoffmann Leichter, Juli 2019, Seite 17 u. 21

Auch für alle untergeordneten Verkehrsströme vom Plangebiet in die übergeordneten Straßen kann ein sehr leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe A nachgewiesen werden. Die Wartezeiten sind durchweg sehr gering.

Im Ergebnis wird der übergeordnete Verkehr der anliegenden Straßen nicht durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des geplanten Markts beeinträchtigt. Das induzierte Quell- und Zielverkehrsaufkommen ist gegenüber dem Verkehr – insbesondere auf der Oderstraße – vergleichsweise gering. Mit einem Rechtsabbiegegebot für den ausfahrenden Verkehr in Richtung Oderstraße kann für die Verkehrsströme ein insgesamt sehr leistungsfähiger Verkehrszustand mit wesentlichen Kapazitätsreserven zur Abwicklung temporär höherer Verkehrsbelastungen gewährleistet werden. Gleichzeitig kann ein höheres Maß an Verkehrssicherheit erreicht werden (Seite 22).

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kundenverkehre bereits in der Bestandszählung an den Knotenpunkten erfasst wurde (Einkauf auf dem Heimweg). Insoweit dürfte die künftige Verkehrsbelastung geringer ausfallen als prognostiziert (Seite 28f.).

13.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Bei dem mit Baugenehmigung vom 20.05.2019 genehmigten Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um eine Verlagerung eines bereits im Nahbereich ansässigen Bestandsbetriebes von der Elbestraße/Potsdamer Straße zur Rheinstraße.

Die genehmigte Verkaufsfläche (ca. 800 m²) entspricht mittlerweile nicht mehr den Anforderungsprofilen von Lebensmittelmärkten. Die Erweiterung auf rund 1.460 m² Verkaufsfläche reagiert auf einen sich mittlerweile veränderten Markt, der nicht nur in Teltow, sondern auch im Landkreis und dem ganzen Bundesgebiet dadurch gekennzeichnet ist, dass die Lebensmittel-Discounter ihre Betriebe umfassend modernisieren und sich auf deutlich größerer Verkaufsfläche präsentieren. Damit dient die geplante Erweiterung dem Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und damit seine Nahversorgungsfunktion für den eigenen Nahbereich dauerhaft sicherzustellen. Sie dient zugleich der Abgrenzung gegenüber dem weiterhin erstarkenden Onlinehandel.

Mit seiner Verlagerung um rund 220 Metern verbleibt der Lebensmittelmarkt weiterhin innerhalb desselben Nahbereiches. Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung innerhalb dieses Nahbereiches können daher ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf andere Nahbereiche innerhalb der Stadt Teltow und auf die verbrauchernehe Versorgung von Nachbargemeinden können ebenfalls ausgeschlossen werden:

- Das Planvorhaben tritt nicht erstmalig in den Markt ein. Eine das Wettbewerbsumfeld neusortierende Neuansiedlung bleibt daher aus.
- Vielmehr handelt es sich um eine Verlagerung eines Bestandsbetriebes der Nahversorgung, auf den sich die Bestandsbetriebe anderer Nahbereiche in der Stadt Teltow und den Nachbargemeinden bereits eingestellt haben.
- Für die Betriebsgröße von 800 m² Verkaufsfläche liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für den Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die für die Bewertung maßgeblichen Wechselwirkungen beschränken sich daher auf die Zunahme der Wechselwirkungen als Folge der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Erweiterung.
- Mit seiner Angebotsstruktur ist das Planvorhaben weiterhin auf nahversorgungsrelevante Sortimente und daraus folgend auf die Wahrnehmung einer Nahversorgungsfunktion ausgerichtet.
- Ein räumlicher Umgriff seines Einzugsgebietes auf andere Standorte der verbrauchernehen Versorgung ist daher unwahrscheinlich. Dies umso mehr, als die bestehenden Lebensmittelmärkte über ein stabiles Einzugsgebiet verfügen und sich dem

Entwicklungstrend folgend, ebenfalls erweitern und dadurch ihr Einzugsgebiet stabilisieren werden – sofern nicht bereits erfolgt.

In der Zusammenschau sind umfassende Wechselwirkungen mit anderen Nahversorgungstandorten bzw. Standorten der verbrauchernahen Versorgung in Teltow und Nachbargemeinden oder ist gar ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Planvorhaben ist damit zugleich mit den Zielen der Raumordnung (LEP HR) vereinbar (bestätigt durch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 19. Dezember 2019).

13.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Stadt Teltow verfügt derzeit über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, mit dem zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Auch eine Darstellung im Flächennutzungsplan besteht derzeit nicht. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Teltow lassen sich folglich nur faktisch aus dem Bestand ableiten.

Faktischer zentraler Versorgungsbereich: Ein solcher faktischer zentraler Versorgungsbereich liegt mit dem Bereich Oderstraße/ Rheinstraße zwischen Warthestraße und Nuthestraße vor. In diesem hat sich die größte Verkaufsflächen- und Anbieterdichte im gesamten Stadtgebiet etabliert, mit großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsanbietern, die ein vielfältiges Angebot an Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs bereitstellen (u.a. SB-Warenhaus real, Rossmann, Freßnapf, MömaX etc.). Zum Einzelhandel treten verschiedene Anbieter an Dienstleistungen, Gastronomie und zentrale Einrichtungen hinzu (z.B. Landkreisverwaltung, AOK, Technologie- u.



Abbildung 18: Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich Oderstraße
Quelle: Consilium GmbH

Gründerzentrum, zentrale Verwaltungen wie der Rewe Group, Verti Versicherung, Mittelbrandenburgische Sparkasse etc.). In der Zusammenschau handelt es sich zugleich um den größten faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar in der Kernzone dieses faktischen zentralen Versorgungsbereiches, umgeben von verschiedenen Anbietern aus großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen und zentralen Einrichtungen (z.B. Landkreisverwaltung, Technologie- u. Gründerzentrum, zentrale Verwaltungen der Rewe Group, Verti Versicherung).

Wechselwirkungen: Negative Auswirkungen innerhalb dieses faktischen zentralen Versorgungsbereiches können als Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden, da die Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (z.B. SB-Warenhaus real, Rossmann) sowohl für sich allein als auch in Synergie mit anderen Anbietern solide aufgestellt sind.

Das Stadtzentrum entlang der Potsdamer Straße fällt in der Gesamtausdehnung sowie in der Verkaufsflächen- und Anbieterdichte deutlich hinter die Oderstraße zurück, stellt aber dennoch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich dar. Er liegt rund 950 Meter vom Nahversorgungsstandort entfernt und ist damit nicht mehr Bestandteil der fußläufigen Versorgung des Nahversorgungsstandortes. Im Stadtzentrum ist zudem kein Lebensmittelmarkt vertreten, so dass Wechselwirkungen mit dem Nahversorgungsstandort ausbleiben. Kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäcker, Fleischer) oder des Fachhandels (z.B. Zeitung) dienen vorrangig der Nahversorgung und wurden bereits durch den seinerzeit näher gelegenen Verlagerungsmarkt in der Elbestraße nicht nachweisbar tangiert. Dies ist aufgrund der größeren Distanz auch für seinen neuen Standort Rheinstraße nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen für weitere faktischen zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Teltow und umliegenden zentralen Orte können ebenfalls ausgeschlossen werden:

- Das Planvorhaben tritt nicht erstmalig in den Markt ein. Eine das Wettbewerbsumfeld neusortierende Neuansiedlung bleibt daher aus.
- Vielmehr handelt es sich um eine Verlagerung eines Bestandsbetriebes der Nahversorgung, auf den sich die Bestandsbetriebe des Stadtgebietes bereits eingestellt haben.
- Für die Betriebsgröße von 800 m² Verkaufsfläche liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für den Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die für die Bewertung maßgeblichen Wechselwirkungen beschränken sich daher auf die Zunahme der Wechselwirkungen als Folge der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Erweiterung.

- Mit seiner Angebotsstruktur ist das Planvorhaben weiterhin auf nahversorgungsrelevante Sortimente und daraus folgend auf die Wahrnehmung einer Nahversorgungsfunktion ausgerichtet.
- Ein räumlicher Umgriff seines Einzugsgebietes auf andere faktische zentrale Versorgungsbereiche ist daher unwahrscheinlich. Dies umso mehr, als zu erwarten ist, dass die in den zentralen Versorgungsbereichen bestehenden Lebensmittelmärkte dem Entwicklungstrend folgend, ihre Standorte ebenfalls erweitern werden – sofern nicht bereits erfolgt.

In der Zusammenschau können Wechselwirkungen, die aufgrund der Erweiterung des bestehenden genehmigten Betriebes zu einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen führen, für die zentralen Versorgungsbereiche Teltows und angrenzender zentralen Orte ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben ist damit zugleich mit den Zielen der Raumordnung (LEP HR) vereinbar (bestätigt durch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 19. Dezember 2019).

13.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche beschränkt sich auf bauliche Veränderungen innerhalb des genehmigten Baukörpers. Mit dem Bebauungsplan werden für Lebensmittelmarkt, Stellplatzanlage und Zufahrten weder zusätzliche Flächenversiegelungen, über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus, noch Veränderungen der baulichen Kubatur des bereits genehmigten Baukörpers planungsrechtlich vorbereitet. Die mit der Verbreiterung des Gehweges in einer Breite von 0,9 Metern und einer Gesamtfläche von rund 70 m² verbundene zusätzliche Versiegelung fällt marginal aus.

Die bislang nicht-versiegelten Flächen sind zudem bereits deutlich anthropogen überformt. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder eine Verringerung der biologischen Vielfalt durch planbedingte Eingriffe sind daher nicht zu erwarten.

Zudem ermöglicht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2a mit seiner textlichen Festsetzung VI umfangreiche Versiegelungen für Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten.

Des Weiteren ist mit der Baugenehmigung (vom 20.09.2017, Az. 03252-15-20) sowie mit Nachtragsgenehmigung (vom 20.05.2019, Az. 4491-18-20 – Lageplan Straßenbau) sichergestellt, dass der Zwischenraum zwischen Baugrenze und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenfalls als Grünfläche auszuführen ist.

Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt über das bereits mit Baugenehmigung genehmigte Maß hinaus durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Weitergehende Ausführungen können Sie dem Kapitel III. Umweltprüfung entnehmen.

14. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im B-Plangebiet ist weder ein bauliches Denkmal noch ein Bodendenkmal bekannt. Auch ist nicht mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen.

15. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUDEBESTAND

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht in den genehmigten Gebäudebestand reduzierend eingegriffen.

Das Planvorhaben greift auch nicht auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke ein.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

16. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt zugelassen, die zu einer deutlichen Wertsteigerung beiträgt. Die Wertminderungen durch die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Obergrenze Gesamtverkaufsfläche, Inanspruchnahme Flächen für öffentlichen Radweg) werden hierdurch kompensiert.

Es wird auch nicht in die ausgeübte Nutzung der angrenzenden Grundstücke eingegriffen.

Abwägungsrelevante Auswirkungen für die Art der baulichen Nutzung sind weder auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

17. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens fortlaufend überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Teltow durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Mit dem Vorhabenträger wird flankierend ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages wird auch der Übergang der öffentlichen Verkehrsfläche (Radweg) in das Kommunaleigentum geregelt.

IV. VERFAHREN

18. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2a – 1. Änderung „Techno Terrain Teltow“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen werden erfüllt:

- Das Planvorhaben dient der Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet umfasst rund 0,83 ha.
- Die zulässige Grundfläche des (bereits genehmigten) Baukörpers verbleibt mit rund 2.400 Quadratmetern (BGF) unterhalb von 20.000 Quadratmetern (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden ebenfalls erfüllt:

- Mit dem Vorhaben ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht – siehe Kapitel 12 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

18.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2019 (Beschluss Nr. SVV-04/39/2019) wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2a – 1. Änderung „Techno Terrain Teltow“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Teltow am 26.04.2019 (Nr. 04/2019) öffentlich bekannt gemacht.

18.2 Anpassungsbeschluss Flächennutzungsplan

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2019 (Beschluss Nr. SVV-04/39/2019) wurde zugleich die Anpassung des aktuellen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Teltow am 26.04.2019 (Nr. 04/2019) öffentlich bekannt gemacht.

18.3 Öffentliche Auslegung

Entwurfsbeschluss

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 02.10.2019 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Techno Terrain Teltow“ gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte mit Amtsblatt für die Stadt Teltow am 23. Oktober 2019 (Jahrgang 28, Ausgabe 09, Seiten 6f.).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 02.10.2019 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Techno Terrain Teltow“ einschließlich der Begründung lag während der Auslegungsfrist vom 04.11.2019 bis einschließlich 04. Dezember 2019 öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte mit Amtsblatt für die Stadt Teltow am 23. Oktober 2019 (Jahrgang 28, Ausgabe 09, Seiten 6f.). Mit ihr erfolgte auch der Hinweis, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB in dem vorliegenden Verfahren von einer von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 08. November 2019 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Techno Terrain Teltow“ berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Techno Terrain Teltow“ (Stand 30. Juli 2019) gebeten.

Es gingen insgesamt 26 Stellungnahmen ein. Davon gaben 25 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder nicht berührt sind und/oder Hinweise lediglich für künftige Baugenehmigungsverfahren haben.

Die verbleibende Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer gab insbesondere Anregungen zu

- einem Ausschluss des Einzelhandels und die Beschränkung auf eine Verkaufsstelle im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb. Dem konnte nicht gefolgt werden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a sehen die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bis 800 m² Verkaufsfläche vor. Daher ist für den vom Stellungnahmegeber geforderten Einzelhandelsausschluss zu prüfen, welche Ziele seit der seinerzeitigen BPlan-Aufstellung neu hinzugetreten sind, die einen solchen Ausschluss rechtfertigen.

Dies ist nicht zu erkennen, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erst im letzten Jahr eine bestandskräftige Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt von 800 m² Verkaufsfläche erteilt wurde und damit der Willen zugunsten eines Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle jüngst unterstrichen wurde.

Auch wurde der Lebensmittelmarkt entsprechend der bestandskräftigen Baugenehmigung bereits baulich realisiert.

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich, so dass seine Lage als städtebaulich integriert zu werten ist (siehe auch Vereinbarkeit mit Integrationsgebot gemäß LEP HR - Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 19. Dezember 2019). In solchen zentralen Versorgungsbereichen ist wiederum regelmäßig eine Prägung durch den Einzelhandel üblich, nicht nur in Teltow, sondern auch in anderen Städten.

Auch sind weder für den Bestandsbetrieb noch für die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung negative Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in Teltow und umliegenden Städten/Gemeinden zu erwarten.

In der Zusammenschau bestehen daher für den Geltungsbereich der 1. Änderung des BPlanes Nr. 2a keine städtebaulichen Gründe, den Ausschluss von Einzelhandel und die damit verbundene Reduzierung der Grundstücksnutzbarkeit zu rechtfertigen.

- befürchteten negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung und Altstadt der Stadt Teltow. Diese sind allerdings mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht zu befürchten (ausführliche Erläuterungen hierzu können den Kapiteln 13.4, 13.5 und 2.2 entnommen werden).

Ergebnis der Abwägung

In Anlehnung an § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis er-

geben sich folgende Änderungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Techno Terrain Teltow“:

- Redaktionelle Klarstellung in der Begründung (u.a. zur Vereinbarkeit der Ziele und Grundsätze mit der Landesraumordnung)

18.4 Satzungsbeschluss

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am2020 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a „Techno Terrain Teltow“ als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte mit Amtsblatt für die Stadt Teltow am2020 (Jahrgang 29, Ausgabe, Seiten).

19. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

V. ANHANG

20. PLANUNGSKONZEPT GEBÄUDE VORHABENTRÄGER (2019)

21. VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (AUGUST 2015)

22. VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (JULI 2019)