

**Stadt Königs Wusterhausen  
Ortsteil Zernsdorf**

**Begründung zur  
2. Änderung des  
Bebauungsplans der Innenentwicklung 04/08  
"Wohnen am See"**

Fassung vom 17. September 2012

Stand: Satzungsbeschluss

**Planungsträger**

Stadt Königs Wusterhausen  
Schloßstr. 3  
15711 Königs Wusterhausen

**Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	4
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	5
2.2 Erschließung	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>6</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2 Raumordnung und Landesplanung	6
3.3 Flächennutzungsplanung	9
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>10</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3 Einzelhandelskonzept	10
<b>5. Planinhalt</b>	<b>12</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2 Fläche für Stellplätze	14
5.3 Anpflanzen von Bäumen	15
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
6.1 Einzelhandel	16
6.2 Verkehr	16
6.3 Natur, Landschaft und Umwelt	16

<b>7. Verfahren</b>	<b>18</b>
7.1 Beschleunigtes Verfahren	18
7.2 Aufstellungs- und Billigungsbeschluss	18
7.3 Beteiligung der Behörden	18
7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit	18
7.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss	18
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans "Wohnen am See" und umfasst das Sondergebiet "Einzelhandel". Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Karl-Marx-Straße,
- im Osten durch die Undinestraße,
- im Süden durch die Iris-Hahs-Hoffstetter-Straße sowie
- im Westen durch die Rütgersstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst allein das Flurstück 1070 der Flur 1 der Gemarkung Zernsdorf mit einer Fläche von 1,3 ha. Das Plangebiet ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung identisch. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 18. Oktober 2010 war dieser eine Teilfläche des Flurstücks 1057 der Flur 1 der Gemarkung Zernsdorf.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Schwellenwerkes der Deutschen Bahn wurde im Jahr 2008 der Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See" aufgestellt, der am 25. August 2008 als Satzung beschlossen worden ist.

Ziel des Bebauungsplanes war es u. a., neben der Festsetzung von Wohngebieten auch die Anlagen unterzubringen, die der Nahversorgung des Gebietes dienen und damit Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Zernsdorf insgesamt übernehmen.

Im Norden des Plangebietes war für das damalige allgemeine Wohngebiet WA-1 vorgesehen, eine Marktplatzbebauung zu errichten, bei der die Erdgeschossbereiche für die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden und in den Obergeschossen eine Wohnnutzung erfolgt. Das Konzept konnte jedoch nachfragebedingt nicht umgesetzt werden. Es war beabsichtigt, in dem genannten Quartier vorerst lediglich die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterzubringen. Dem standen planungsrechtlich die damaligen Festsetzungen für das Baugebiet WA-1 entgegen. Aus diesem Grund wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Am 18. Oktober 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, die am 23. Februar 2011 in Kraft getreten ist. Mit der 1. Änderung wurde das ursprünglich festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA-1 geändert in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung zu schaffen. Die Festlegung der höchstzulässigen Verkaufsfläche und des zulässigen Sortimentes erfolgte unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königs Wusterhausen<sup>1</sup> und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen. Entwurf vom Juli 2009. Bearbeitung: Stadt + Handel

<sup>2</sup> Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass) Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.4.2007 (ABl. Nr. 19, S. 1031)

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist im November 2011 das Nahversorgungszentrum Zernsdorf eröffnet worden. Das Nahversorgungszentrum umfasst zwei Discounter-Märkte, eine Drogerie, einen Bäcker sowie eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von zusammen 2.002 m<sup>2</sup>. Eine Ladeneinheit steht zurzeit leer (Stand: 16. April 2012), so dass die gemäß der 1. Änderung zulässige Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> noch nicht ausgeschöpft ist.

Anlass der 2. Änderung ist die Absicht des Eigentümers, die Größe der Verkaufsflächen zu verändern und das zulässige Sortiment der Einzelhandelsbetriebe um Bekleidung zu erweitern. Damit soll die Ansiedlung eines Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Kernsortiment Bekleidung und einer Verkaufsfläche von 230 m<sup>2</sup> gesichert werden. Derzeit stehen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Ansiedlung entgegen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet wird durch das im November 2011 eröffnete Nahversorgungszentrum einschließlich Stellplatzanlage und Erschließungsanlagen (Wege und Zufahrten) baulich genutzt. Das eingeschossige Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von 3.434 m<sup>2</sup>, die Stellplatzanlage umfasst 122 Stellplätze. Insgesamt sind 8.814 m<sup>2</sup> (0,88 ha) versiegelt.

Die nicht überbauten Flächen sind mit 67 Bäumen bepflanzt, davon 60 Neupflanzungen aus dem Jahr 2011. Am nördlichen Rand des Plangebietes parallel zur Karl-Marx-Straße befinden sich sieben ältere Einzelbäume (Linden und Kastanien) mit Stammumfängen zwischen 1,25 und 2,00 m.

### **2.2 Erschließung**

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Karl-Marx-Straße (Kreisstraße 6153), wird jedoch über Undinestraße, Iris-Hahs-Hoffstetter-Straße und Rütgersstraße erschlossen. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, elektrischen Strom und Abwasser sind vorhanden.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans "Wohnen am See" vom 25. August 2008, der zuletzt mit Beschluss vom 18. Oktober 2010 geändert wurde. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 30 BauGB beurteilt.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens in ihrer Stellungnahme vom 4. August 2010 folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung genannt:

Gemäß § 3 LEPro 2007 ist die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Nach Z 2.9 LEP B-B ist die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum festgelegt.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und bei der Siedlungsentwicklung sollen Verkehrs mindernde Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B ist das Plangebiet der Flächenkulisse des Gestaltungsraumes Siedlung zuzuordnen, in dem nach 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen für Wohnen zulässig ist.

Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Nach 4.7 (Z) Abs. 1 bis 3 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot), dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) und müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Gemäß 4.8 (G) sollen innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nr. 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen (vgl. symbolhafte Darstellung gemäß Festlegungskarte 2) entwickelt werden (Integrationsgebot). Hiervon abweichend ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufs-

fläche in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 angeboten werden.

### **Landesplanerische Beurteilung zur 1. Änderung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens in ihrer Stellungnahme vom 4. August 2010 folgende Beurteilung abgegeben:

Mit der Planung wird die Errichtung von 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente vorbereitet. Aufgrund des Umfanges der Verkaufsfläche und der geplanten Sondergebietsfestsetzung nach § 11 Abs. 1 BauNVO ist nicht auszuschließen, dass die angestrebte Einzelhandelsagglomeration übergebietliche und ggf. auch überörtliche Wirkungen entfalten kann. Die Planänderung bedarf daher eines Abgleichs mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnen am See" stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die Planänderung trägt dem raumordnerischen Konzentrationsgebot auf Zentrale Orte (hier: Mittelzentrum Königs Wusterhausen) gemäß 4.7 (Z) Abs. 1 LEP B-B Rechnung. Eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) und eine Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes gemäß 4.7 (Z) Abs. 2 und 3 LEP B-B sind aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung nicht zu erwarten.

Die angezeigte Planung befindet sich jedoch außerhalb des städtischen Kernbereiches des Mittelzentrums Königs Wusterhausen nach 4.8 (G) LEP B-B, in dem die Potenziale des großflächigen Einzelhandels zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereiches gebündelt werden sollen. Nach 4.8 (G) Abs. 5 LEP B-B können in Zentralen Orten großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen, ausnahmsweise auch außerhalb städtischer Kernbereiche zulässig sein. Die 1. Änderung des Bebauungsplans sichert eine Sortimentsbeschränkung für die Einzelhandelsbetriebe. Es sind ausschließlich zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung zulässig. Die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, die eine Gefährdung der Funktion des höherrangigen städtischen Kernbereiches nach sich ziehen könnten, sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 15 und gemäß Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnen am See" nicht zulässig.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über eine ausreichende quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung, aber für den Ortsteil Zernsdorf mit seinen ca. 3.000 Einwohnern ist derzeit von einem Versorgungsdefizit bei der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszugehen. Das Plangebiet liegt auch nicht in zentraler Lage von Zernsdorf. Die nach Planentwurf zulässige Verkaufsfläche für die Nahversorgung von 2.100 m<sup>2</sup> steht nicht im Verhältnis zur Einwohnerzahl und der Kaufkraft des Wohngebietes und des Ortsteiles Zernsdorf. Auch wenn mit der 1. Bebauungsplanänderung kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung feststellbar ist, sollte die Verkaufsfläche auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel des Gebietes beschränkt werden. Diese Anregung wird von dem uns vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen gestützt. Hierin wird für Zernsdorf die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für den bestehenden Nahversorger

im Ortskern (Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup>) sowie den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an Ausfallstraßen und in nicht integrierten Lagen empfohlen.

### Landesplanerische Betrachtung zur 2. Änderung

In der fachgutachterlichen Stellungnahme für eine geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Zernsdorf<sup>3</sup> wird folgende landesplanerische Betrachtung vorgenommen:

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) beinhaltet wesentliche raumordnerische Ziele zur Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Berlin-Brandenburg. Im Rahmen der landesplanerischen Betrachtung des Vorhabens ist zu beachten, dass der geplante Bekleidungsfachmarkt sich zwar unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegt, das Gesamtvorhaben des Nahversorgungszentrums diese Schwelle jedoch deutlich überschreitet. Es erfolgt daher eine grobe Betrachtung des Gesamtvorhabens Nahversorgungszentrum Zernsdorf hinsichtlich der Kongruenz mit den Zielvorgaben und Grundsätzen des LEP B-B.

Das Gesamtvorhaben liegt rund 5 km südlich des Innenstadtzentrums in städtebaulich integrierter Lage. Perspektivisch ist unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort die Entwicklung von weiterer Wohnnutzung vorgesehen. Die Anforderungen an die städtebauliche Integration sind vor dem Hintergrund der Lage und des Umfangs des Vorhabens als erfüllt anzusehen.

Der Bebauungsplan für das Gesamtvorhaben wurde aus dem LEP B-B entwickelt. Es fand eine Orientierung an der Grenze von maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche statt. Im Gesamtvorhaben werden diese Verkaufsflächengrößen, auch bei Realisierung des geplanten Bekleidungsfachmarktes, nicht überschritten. Des Weiteren liegt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente weiterhin deutlich über 75% und der der zentrenrelevanten Sortimente weiterhin deutlich unter 25 % der Gesamtverkaufsfläche (vgl. nachstehende Tabelle):

Tabelle 5: Gesamtverkaufsfläche und Anteil zentrenrelevanter Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>)

Betriebe FMZ Zernsdorf	VKF nahversorgungsrelevante Sortimente	VKF zentrenrelevante Sortimente	Gesamt-VKF
Bäckerei	20	0	20
Aldi	~ 720	~ 80	800
Netto	~ 690	~ 70	760
Ihr Platz	~ 280	~ 50	330
Apotheke	90	0	90
NKD-Fachmarkt	0	230	230
Gesamt (m <sup>2</sup> )	~ 1.800	~ 430	2.230
Gesamt (%)	~ 80	~ 20	100

Quelle: Stadt + Handel 2011, VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Die Anforderungen des Integrationsgebotes sind somit erfüllt.

<sup>3</sup> Fachgutachterliche Stellungnahme für eine geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Zernsdorf in Königs Wusterhausen. Bearbeitung: Stadt + Handel, Beckmann und Föhler GbR. Dortmund, Januar 2012

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Weder für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen, noch für den Ortsteil Zernsdorf liegen wirksame Flächennutzungspläne vor. Für die ehemalige Gemeinde Zernsdorf liegt ein Flächennutzungsplan-Entwurf vom 26. März 2003 vor. Darin ist für den Änderungsbereich im nördlichen Bereich Mischbaufläche, am westlichen Rand Grünfläche dargestellt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" verfolgt die Stadt Königs Wusterhausen folgende Planungsziele:

- Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> auf 2.235 m<sup>2</sup>
- Erweiterung des Sortiments um Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände
- Festsetzung zusätzlicher Stellplätze

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da kein gültiger Flächennutzungsplan vorliegt, ist das Gebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar. Der Bebauungsplan "Wohnen am See" ist bereits als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden und wird auf dieser Grundlage auch geändert.

### **4.3 Einzelhandelskonzept<sup>4</sup>**

Das Ansiedlungsvorhaben eines weiteren Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Kernsortiment Bekleidung und einer Gesamtverkaufsfläche von 230 m<sup>2</sup> wurde im Kontext der Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts sowie bezüglich seiner Dimensionierung in Bezug auf mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und seiner Eignung zur Verbesserung der Nahversorgung in Zernsdorf geprüft und bewertet. Des Weiteren wurde eine landesplanerische Einschätzung des Gesamtvorhabens mit dem geplanten weiteren Fachmarkt vorgenommen. Insgesamt wurde gezeigt, dass

- eine Bündelung von zentrenrelevanten Sortimenten im Innenstadtzentrum gemäß des Königs Wusterhausener Einzelhandelskonzept vor dem Hintergrund, dass dem Innenstadtzentrum im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes<sup>5</sup>
  - eine insgesamt geringe Angebotsvielfalt,
  - ein geringer gesamtstädtischer Verkaufsflächenanteil sowie
  - das Fehlen von typischen Fachgeschäften und Filialisten in typischen innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen

attestiert wird, als erste Entwicklungspriorität eingestuft wird und zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß des Einzelhandelskonzepts primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden soll,

- das Vorhaben aber die Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt und gleichzeitig die rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens von 14 bis 21 % auf eine auf die erweiterte Grundversorgung in Zernsdorf bezogene Versorgungsfunktion des Vorhabens hindeutet,

---

<sup>4</sup> aus: Fachgutachterliche Stellungnahme für eine geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Zernsdorf in Königs Wusterhausen. Bearbeitung: Stadt + Handel, Beckmann und Föhler GbR. Dortmund, Januar 2012

<sup>5</sup> Stadt + Handel 2011: S. 52 f

Begründung

---

- die Nahversorgungssituation in Zernsdorf letztlich gestärkt wird, ohne dass negative Auswirkungen auf die Zentren, speziell auf das Innenstadtzentrum, zu erwarten wären,
- und somit das Vorhaben dem erstgenannten Entwicklungsziel der Innenstadtstärkung aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung und eindeutig auf den Ortsteil Zernsdorf ausgerichteten Versorgungsfunktion nicht widerspricht.
- das Vorhaben in den geprüften Punkten mit den Vorgaben des LEP B-B korrespondiert.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht somit den Zielstellungen und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königs Wusterhausen (Stadt + Handel 2011) und den raumordnerischen Vorgaben des LEP B-B.

## 5. Planinhalt

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen, die Gegenstand des 2. Änderungsverfahrens sind, begründet. Die unverändert fortgeltenden Festsetzungen werden hier nicht begründet.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 2. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das zulässige Sortiment um Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände erweitert, und die Verkaufsfläche wird von 2.100 m<sup>2</sup> auf 2.235 m<sup>2</sup> erhöht. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird von "Einzelhandel" geändert in "Nahversorgungszentrum".

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" dient gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Nahrungsmittel; Getränke und Tabakwaren; Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Bekleidung; Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände.

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.235 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Davon dürfen die Sortimente Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Weiterhin sind zulässig:

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Mit der Aufnahme von Bekleidung als zulässiges Sortiment wird gewährleistet, dass sich ein Fachmarkt mit dem zentrenrelevanten Kernsortiment Bekleidung ansiedeln kann. Die Klasse "Einzelhandel mit Bekleidung" umfasst den Einzelhandel mit Herren-, Damen- sowie Kinder- und Säuglingsbekleidung einschließlich Bekleidungszubehör (Klasse 52.42 gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt, 2003). Für das Randsortiment werden Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände als zulässige Nutzungen aufgenommen. Die Unterklasse "Einzelhandel mit Haushaltstextilien" umfasst u. a. den Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche wie z. B. Hand- und Geschirrtücher, Tischdecken und Bettwäsche (Unterklasse 52.41.1). Die Unterklasse "Einzelhandel mit Heimtextilien" umfasst u. a. den Einzelhandel mit Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffen (Unterklasse 52.44.7). Die Unterklasse "Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen" umfasst u. a. den Einzelhandel mit Hausrat aus Metall und Kunststoff ohne elektronische Erzeugnisse sowie Bedarfsartikel für den Garten (Unterklasse 52.44.3).

Die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 2.235 m<sup>2</sup> sichert, dass der in Aussicht genommene Fachmarkt mit 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden kann. Die Fläche der derzeit leer stehenden Ladeneinheit ist dafür ausreichend groß.

Für die geplante Erweiterung des Sortimentes und die Vergrößerung der Verkaufsfläche um 230 m<sup>2</sup> ist im Vorfeld des 2. Änderungsverfahrens eine fachgutachterliche

Stellungnahme erarbeitet worden<sup>6</sup> (siehe Kap. 4.3). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Zielstellungen und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königs Wusterhausen (Stadt + Handel 2011) und den raumordnerischen Vorgaben des LEP B-B entspricht. Um den Rahmen der untersuchten Sortimente nicht zu überschreiten, wird die Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien auf insgesamt 230 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit wird die Umsatzverteilung minimiert und negative städtebauliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum werden vermieden.

Die Definition der Verkaufsfläche<sup>7</sup> wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 19):

"Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie Kunden zugänglich sind."

Innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" ist ein Werbeturm zulässig. Die Höhe der Oberkante des Werbeturms liegt maximal bei 49,50 m über DHHN92 (siehe textliche Festsetzung Nr. 17). Der Werbepylon ist im November 2011 mit einer Höhe von 7,5 m errichtet worden.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Das vorhandene eingeschossige Gebäude wird durch zwei Discounter-Märkte, eine Drogerie, einen Bäcker, eine Apotheke und durch den geplanten Fachmarkt für Bekleidung vollständig genutzt. Die Ergänzung von zwei Obergeschossen ist planungsrechtlich zulässig und bauseitig vorgesehen. In den beiden Obergeschossen können die neben den Einzelhandelsbetrieben zulässigen Nutzungen wie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke untergebracht werden.

#### **Grundflächenzahl**

Die GRZ 0,6 entspricht bei dem 1,30 ha großen Sondergebiet einer zulässigen Versiegelung von 0,78 ha. Zuzüglich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 1,04 ha zulässig. Damit werden die Versiegelung der überbaubaren Grundstücksfläche (0,57 ha) und der Flächen für Stellplätze (0,42 ha und 0,03 ha) sowie die Teilversiegelung des 5,0 m breiten Randstreifens entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gesichert.

---

<sup>6</sup> Fachgutachterliche Stellungnahme für eine geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Zernsdorf in Königs Wusterhausen. a. a. O.

<sup>7</sup> Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hg.): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Potsdam, November 2009

## 5.2 Fläche für Stellplätze

Im Rahmen der 2. Änderung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB weitere Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Nördlich des Nahversorgungszentrums ist auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Stellplatzanlage mit 122 Stellplätzen errichtet worden, wobei der zulässige Rahmen nicht ausgeschöpft wurde. In Richtung Nordwesten und nach Osten dürfen mehr Flächen für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden.

Im Rahmen der 2. Änderung werden südlich des Nahversorgungszentrums zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche weitere Flächen für Stellplätze festgesetzt, auf denen unter Berücksichtigung der Bäume und der Lieferzufahrt maximal acht Stellplätze errichtet werden können. Damit wird eine Gesamtzahl von 130 Stellplätzen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung erreicht.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen<sup>8</sup> ist für Einkaufszentren je 20 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ein Stellplatz zu errichten, dies entspricht bei der vorhandenen Brutto-Grundfläche von 3.434 m<sup>2</sup> 172 erforderlichen Stellplätzen. Für Läden / Geschäftshäuser ist dagegen je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten, dies entspricht bei der vorhandenen Nutzfläche von 2.890 m<sup>2</sup> nur 72 Stellplätzen. Mit den 122 errichteten Stellplätzen wird genau der Mittelwert zwischen den Richtzahlen für Einkaufszentren und Läden / Geschäftshäusern erreicht, was hinsichtlich der künftig integrierten Lage und der Ausrichtung des Einzelhandels auf die Nahversorgung ausreichend ist. Zu beachten ist auch, dass in der Baugenehmigung davon ausgegangen wurde, dass die zur Zeit leerstehende Ladeneinheit als Gaststätte genutzt werden sollte, hier hätte ein Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche errichtet werden müssen (13 Stellplätze). Durch die geplante Nutzungsänderung bei Ansiedlung des Fachmarktes verringert sich der Stellplatzbedarf rechnerisch um sieben Stellplätze.

Das Nahversorgungszentrum dient ausdrücklich der Nahversorgung des Gebietes und seiner näheren Umgebung. Das Sondergebiet ist umgeben von bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil der Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommt. Die Nähe zur Bus-Haltestelle Zernsdorf, Wustroweg der Linie 723 ist mindernd zu berücksichtigen. Die Stadt beabsichtigt zum Fahrplanwechsel im Herbst 2012 die Einrichtung einer zusätzlichen Bus-Haltestelle direkt am Nahversorgungszentrum. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Kunden nur einen der beiden Verbrauchermärkte besuchen, die Verweildauer in dem Gebäude demzufolge kürzer ist und somit von einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf auszugehen ist. Der Umfang der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist somit - auch nach Erfahrung der derzeitigen Hauptmieter - ausreichend. Seit der Eröffnung im November 2011 sind keine Beschwerden hinsichtlich eines zu geringen Stellplatzangebotes bekannt geworden.

Bei Errichtung der beiden planungsrechtlich zulässigen Obergeschosse sind für Nutzungen durch Büro- und Verwaltungsräume zusätzlich 144 Stellplätze nachzuweisen.<sup>9</sup> Diese Stellplätze wären dann in einer Tiefgarage, auf einem Parkdeck oder außerhalb des Plangebietes zu errichten. Der Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde favorisiert aufgrund der Grundwasserverun-

---

<sup>8</sup> Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 6.12.2004.

<sup>9</sup> Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stp. je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche:  $(2 \times 2.880) / 40 = 144$  Stp.

reinigung aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Errichtung eines Parkdecks bzw. Stellplätze außerhalb des Plangebietes.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dürfen Garagen und Stellplätze gemäß textlicher Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Fläche für Stellplätze errichtet werden.

### **5.3 Anpflanzen von Bäumen**

Auf den Flächen für Stellplätze ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 je vier Stellplätze ein Baum der Art *Acer campestre* zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Diese Pflanzvorschrift ergibt sich aus dem Gesamtausgleich für das Plangebiet "Wohnen am See". Im Rahmen der Sanierung und Beräumung des Plangebietes sind ca. 200 Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 60 cm, überwiegend Robinien und Birken gefällt worden. Der Verlust dieser Biotope insbesondere der Altbäume hat Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Durch die Neuanpflanzung von insgesamt 300 Bäumen und Pflanzmaßnahmen auf den neuen Grünflächen werden diese Eingriffe jedoch ausgeglichen. Im Bereich der 2. Änderung sind davon 60 Bäume gepflanzt worden, sodass im übrigen Plangebiet noch 240 Bäume zu pflanzen sind.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Einzelhandel**

Die möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen in Königs Wusterhausen sind fachgutachterlich untersucht worden.<sup>10</sup>

Es wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben im Sinne einer erweiterten Grundversorgung lediglich eine Kaufkraftabschöpfung im Bereich Bekleidung von rund 14 bis 21 % generiert und somit vornehmlich der Verbesserung der Nahversorgung in Zernsdorf dient, dennoch ist eine Bündelung von zentrenrelevanten Sortimenten im Innenstadtzentrum als erste Entwicklungspriorität der Königs Wusterhausener Stadtentwicklungspolitik einzustufen. An dieser Stelle wurde eine Einordnung des Vorhabenumsatzes und der geplanten Verkaufsfläche auf die bestehenden Zentren und die Einzelhandelsstrukturen im Bereich Bekleidung in Königs Wusterhausen vorgenommen. Bei Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsfläche von rund 160 m<sup>2</sup> und des Umsatzes von rund 0,2 bis 0,3 Mio. Euro/Jahr mit den Bestandsdaten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Fontane Center) sowie mit den sonstigen Lagen in Königs Wusterhausen (2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 4,1 Mio. Euro Umsatz/Jahr) wird deutlich, dass die geplante Verkaufsfläche lediglich 5 bis 7 % der Verkaufsfläche für Bekleidung in den zentralen Versorgungsbereichen entspricht. Der Umsatz des Planvorhabens entspricht rund 8 % des bestehenden Umsatzes für Bekleidung in den Zentren.

Eine telefonische Haushaltsbefragung für das Sortiment Bekleidung lässt die Annahme zu, dass mögliche Umsatzumverteilungen vornehmlich zu Lasten des A10-Centers in Wildau gehen werden. Im Rahmen der Befragung konnte für Bekleidung eine lokale Einkaufsorientierung von rund 15 % auf die Zentren in Königs Wusterhausen nachgewiesen werden. Geht man in einer Worst-Case-Annahme für das Vorhaben davon aus, dass rund 20 % des Vorhabenumsatzes im Bereich Bekleidung (bis zu rund 60.000 Euro/Jahr) zu Lasten des Innenstadtzentrums umverteilt wird, entspricht dies maximal rund 1 bis 2 % des bestehenden Umsatzes im Innenstadtzentrum. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum sind daher nicht zu erwarten.

### **6.2 Verkehr**

Durch die geplanten Änderungen sind keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

### **6.3 Natur, Landschaft und Umwelt**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" wird die zulässige Versiegelung nicht verändert. Auf dem 1,3 ha großen Grundstück sind 0,88 ha durch das Gebäude, die Stellplätze und die Zufahrten versiegelt. Dies ergibt einen Versiegelungsgrad von 67,8 %, d. h. die zulässige GRZ 0,6 ist überschritten, jedoch liegt die Überschreitung im Rahmen des gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Maßes. Die Festsetzung der zusätzlichen Flächen für Stellplätze südlich des Gebäudes bleibt innerhalb des zulässigen Maßes. Bei vollständiger Versiegelung der überbaubaren

---

<sup>10</sup> Fachgutachterliche Stellungnahme für eine geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Zernsdorf in Königs Wusterhausen. Kap. 4.1.2, a. a. O.,

Begründung

---

Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und unter Berücksichtigung der Wege und Zufahrten würde die Versiegelung des Grundstückes bei 78 % liegen, die höchstzulässige GRZ 0,8 (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) würde also nicht erreicht werden.

Die Erweiterung des Sortimentes und die Erhöhung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes haben keine Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Beschleunigtes Verfahren**

Um kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung zu sichern, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

### **7.2 Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 18. Juni 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 04/08 "Wohnen am See" ein zweites Mal zu ändern. Der Entwurf der 2. Änderung i. d. F. vom 16. April 2012 wurde gebilligt.

### **7.3 Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 20. Juni sind 23 Behörden und sonstige Stellen sowie die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Juli 2012 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 04/08 "Wohnen am See" in der Fassung vom 16. April 2012 wurde in der Zeit vom 9. Juli 2012 bis einschließlich 10. August 2012 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 17. September 2012 das Abwägungsergebnis beschlossen und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

## Textliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich gelten folgende textliche Festsetzungen fort:

2.

In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auf den Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

5.

Innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Dies gilt nicht für die als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereiche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.

Im räumlichen Geltungsbereich sind Vertikalbohrungen unzulässig. Horizontal ausgerichtete Erdwärmearbeiten sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter OK zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.

In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagwasser zu sammeln und abzuleiten. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers ist nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.

In der Planzeichnung werden alle Längen- und Höhenmaße in Metern angegeben.

Im Änderungsbereich werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

3. (geändert)

Für die Baugebiete SO "Nahversorgungszentrum" und WA-3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

13. (geändert)

Auf den Flächen für Stellplätze ist je vier Stellplätze ein Baum der Art *Acer campestre* zu pflanzen. In den Baugebieten sind auf den Flächen zwischen Baugrenze und den Verkehrsflächen des Wustroweges sowie der Rütgersstraße (Planstraße A), der Undinestraße (Planstraße B) und der Iris-Hahs-Hoffstetter-Straße (Planstraße C) in einem Abstand von 10 bis 12 m mittel- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 3, Qualität mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. (geändert)

Das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Nahrungsmittel; Getränke und Tabakwaren; Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Bekleidung; Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände.

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.235 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Davon dürfen die Sortimente Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Weiterhin sind zulässig:

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

16. (geändert)

In dem Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die Abluftanlagen so anzulegen, dass die anfallende Abluft über das Dach der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17. (geändert)

Innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" ist ein Werbeturm zulässig. Die Höhe der Oberkante des Werbeturms liegt maximal bei 49,50 m über DHHN92.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

18. (geändert)

Im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist eine Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

19. (neu)

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie Kunden zugänglich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)