

Stadt Königs Wusterhausen
Landkreis Dahme-Spreewald

Bebauungsplan 05/08
„Einkaufsmarkt Wiesenstraße“

BEGRÜNDUNG



Stand Satzungsbeschluss: 18.02.2013

ARNOLD CONSULT AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, Tel.: 03521/7594-0

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe	4
1.2	Topographie und Vegetation	5
1.3	Geologie und Hydrologie	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.4	Städtebauliche Bedeutung	9
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	9
2.6	Eigentumsverhältnisse	10
3.	Anlass für die Planung	10
4.	Ziele der Planung	11
4.1	Allgemeine Zielsetzungen	11
4.2	Planungskonzept	13
4.3	Art der baulichen Nutzung	14
4.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	16
4.5	Begründung sonstiger Festsetzungen	16
4.6	Grünordnung	17
4.7	Verkehrliche Erschließung	18
5.	Auswirkungen der Planung	19
5.1	Auswirkungen bedingt durch die Einzelhandelsnutzung	19
5.1.1	Städtebaulich-funktionale Ausgangslage	20
5.1.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen	21
5.1.3	Absatzwirtschaftliche sowie städtebauliche Einordnung	22
5.1.4	Vorgaben der Landesplanung	23
5.1.5	Zusammenfassende Beurteilung	24
5.2	Verkehrliche Auswirkungen	25
5.3	Natur- und Artenschutz	27
5.4	Immissionsschutz	27
6.	Ver- und Entsorgung	29
6.1	Wasserver- und Entsorgung	29
6.2	Niederschlagswasserbeseitigung	29
6.3	Stromversorgung	30
6.4	Fernmeldewesen	30
6.5	Abfallentsorgung	30
7.	Altlasten	30
8.	Zusätzliche Angaben	32

8.1	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	32
8.1.1	Trinkwasserschutz	32
8.1.2	Kampfmittelbeseitigung.....	32
8.1.3	Zu erhaltender Vegetationsbestand.....	32
8.1.4	Bauzeiten	32
8.1.5	Denkmalpflege	32
8.2	Städtebauliche Statistik.....	33
8.3	Methodik und Quellenverweise	33
9.	In-Kraft-Treten	34

Begründung zum Bebauungsplan 05/08 „Einkaufsmarkt Wiesenstraße“ der Stadt Königs Wusterhausen in der Fassung vom 18.02.2013.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
Heinrich-Heine-Straße 26
01662 Meißen

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Kernbereich in der Innenstadt von Königs Wusterhausen, zwischen der städtischen Festwiese am Nottekanal im Norden und der Luckenwalder Straße im Süden.



Abb.: Übersichtslageplan Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 2,32 ha großen Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Flurstücke 8, 269, 271 und 273 sowie eine Teilfläche der Flurstücke 9/1, 16/17 und 272 in der Flur 4 der Gemarkung Königs Wusterhausen.

1.2 Topographie und Vegetation

Bei dem überplanten Innerortsbereich handelt es sich im südlichen Teilbereich um eine bereits baulich genutzte und überwiegend versiegelte Fläche (Wohnhaus, Discountermarkt mit angegliedertem Wohn- und Geschäftshaus, Stellplatzflächen). Der nördliche Teilbereich setzt sich aus einer Bau- landbrache (ehemalige Gewerbenutzung), einer Wiesenfläche, auf der Anfang der 1990er Jahre ein Discounter-Provisorium stand, und einer Park- platzfläche für die nördlich angrenzende Festwiese zusammen. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen und der bisherigen intensiven Nutzungen haben sich auf dem Areal unter Ausnahme der Bestandsbäume entlang der Straßenzüge (Luckenwalder Straße, Wiesenstraße) sowie auf den noch verbliebenen Grünflächen keine landschaftsgliedernden Merkmale oder Vegetationsstrukturen entwickelt.

Bei den Bestandsbäumen im Plangebiet handelt es sich um Laubbäume (Pappeln, Weiden, Eichen, Birken, Ahorn, Buchen) mit einem Stammum- fang zwischen ca. 0,5 m und 1,8 m. In diesem Zusammenhang wird auf den Baumbestandsplan und die Baumbestandsliste aus der Baumbilanzie- rung der Arnold Consult AG vom 29.01.2013 (Anlage 1 und 2 zum Umwelt- bericht) verwiesen.

Das gesamte Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 35,0 bis 36,5 m ü. NHN.

1.3 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich am äußersten östlichen Rand der Nuthe- Notte-Niederung, welche eine weitverzweigte Niederungslandschaft cha- rakterisiert, die sich südlich der Begrenzung der Teltow-Hochfläche in west- licher Richtung bis nach Potsdam erstreckt.

In den oberen Bodenzonen sind holozäne Bildungen zu erwarten, die als anmoorige Sande, Torf und Faulschlamm in Erscheinung treten und in kolkförmigen Rinnenstrukturen eine beträchtliche Tiefenausdehnung errei- chen können. An der Basis des Holozäns sind spätpleistozäne Schmelz- wassersedimente zu erwarten, die unmittelbar südlich der Niederung bis an die Oberfläche reichen. Zur Tiefe hin muss mit Geschiebemergelausläufern des unweit nordwestlich gelegenen Teltow-Plateaus gerechnet werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage des überplanten Areals ist davon aus- zugehen, dass die genannten, natürlich entstandenen Ablagerungen von

Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit bedeckt werden.

Bei Sondierungsbohrungen, die östlich des Plangebietes durchgeführt wurden, konnte Grundwasser in einer Tiefe von 1,30 bis 2,20 m angetroffen werden. Der mittlere entspannte Grundwasserstand liegt bei ca. 33,80 m ü. NHN. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt rund 1,40 m.

Im Bereich der Schmelzwassersande ist eine gute Durchlässigkeit des Untergrundes zu verzeichnen. Die darüber liegenden holozänen Ablagerungen gelten jedoch als schwach durchlässig.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes schließt der Nottekanal unmittelbar an das überplante Areal an.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Für die Planung maßgeblich sind die Erfordernisse der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegt sind.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß den Erfordernissen der Raumordnung nach LEPro 2007 und LEP B-B sollen

- die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben, eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B),
- die Siedlungsentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro),

- in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung (Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen, etc.) konzentriert werden (2.10 (G) LEP B-B),
- die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung möglich sein (4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B).

Bezüglich der einschlägigen Planungsvorgaben des LEP B-B zu großflächigen Einzelhandelsnutzungen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.1 „Auswirkungen bedingt durch die Einzelhandelsnutzung“ verwiesen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind angemessen berücksichtigt.

Grundsätzlich ist bei der Siedlungsentwicklung dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Mit der geplanten Entwicklung der innerstädtischen Flächen kann auch diesen landesplanerischen Vorgaben entsprochen werden.

Zudem sind verdichtete Räume gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 des Raumordnungsgesetzes als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen ist das Plangebiet im westlichen Teilbereich als Mischbaufläche mit einer Kennzeichnung „Altlastenverdachtsfläche“ und im östlichen Teilbereich als Fläche für Stellplätze dargestellt.

Auch wenn die Darstellungen der Flächennutzungen zwischen Flächennutzungsplan und der vorliegenden Planung nicht vollumfänglich deckungsgleich sind, so sind die geplanten Nutzungen grundsätzlich mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vereinbar. Denn mit der Darstellung einer gemischten Baufläche eröffnet der Flächennutzungsplan grundsätzlich einen Gestaltungsspielraum, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht nur die Festsetzung von Misch- oder Kerngebieten zulässt. Gemäß gültiger Rechtsprechung ist es auch zulässig, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen nur einzelne Nut-

zungsarten herauszugreifen und für diese ein Sondergebiet auszuweisen. Im vorliegenden Fall werden Nutzungen im Plangebiet zugelassen, die nur in einem Kern- bzw. Sondergebiet zulässig wären (Verbrauchermarkt mit max. 2.000 m² und Discountermarkt mit max. 1.000 m²). Zugleich wurden jedoch auch Wohnnutzungen und mischgebietstypische Nutzungen als zulässig festgesetzt. Letztlich ist das die Sondergebiete prägende Nutzungsspektrum dadurch gekennzeichnet, dass Nutzungen miteinander verknüpft werden sollen, die einerseits für ein Mischgebiet, andererseits für ein Kern- bzw. Sondergebiet typisch sind. Der spezifische Charakter der festgesetzten Sondergebiete wird daher der Vorgabe des Flächennutzungsplanes nach Entwicklung einer gemischten Baufläche dem Grunde nach gerecht.

Aufgrund des zudem ohnehin nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes ist für die im Verhältnis geringfügigen Abweichungen eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Königs Wusterhausen nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen entwickelt werden.

2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb der Ortslage Königs Wusterhausen, die im südlichen Teil wesentlich von der vorhandenen gemischten und sonstigen Nutzung geprägt wird.

Für den nördlichen Planbereich ist diese Vorprägung nicht mehr vollumfänglich gegeben. Hier handelt es sich um einen bislang unbeplanten Innenbereich innerhalb des Stadtgebietes Königs Wusterhausen.

Für das Areal existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bzw. eine anderweitige rechtsverbindliche Satzung.

Der Umgriff des Bebauungsplanes 05/08 grenzt im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Innenentwicklung 04/12 „Verlängerte Wiesenstraße“ an, ohne jedoch in diesen einzugreifen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Verlängerte Wiesenstraße“ soll ein neues Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ zur Errichtung eines Jobcenters sowie der dafür erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert werden.

2.4 Städtebauliche Bedeutung

Das brachliegende innerstädtische Areal zwischen Festwiese am Nottekanal, Wiesenstraße und Luckenwalder Straße besitzt aufgrund seiner zentralen Lage in Königs Wusterhausen ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential. Darüber hinaus befinden sich die im Kernbereich der Stadt gelegenen Flächen in einem im Landesentwicklungsprogramm 2007 ausgewiesenen Gestaltungsraum Siedlung, in der sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007, siehe Pkt. 2.1 „Übergeordnete Planungsvorgaben“). Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes (sowohl mittels Pkw und ÖPNV, als auch fuß-/radläufig) potenziert dabei die Funktion und Wertigkeit der überplanten Flächen.

Um der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Quartiers gerecht zu werden, sollte daher die Aufwertung und funktionale Stärkung des Innenstadtbereiches zwischen Nottekanal und Luckenwalder Straße ein grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung darstellen.

Die Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist auch ein wichtiger Bestandteil des Forschungsprojektes „Innovationen für Innenstädte“. Die Stadt Königs Wusterhausen hat sich im Rahmen dieses Forschungsprojektes am Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau kommunal mit einem Projektbaustein des Innenstadtentwicklungskonzeptes beteiligt. Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt und zur Profilierung als Einzelhandelsstandort sollen demnach innenstadtverträgliche bzw. attraktivitätssteigernde Mobilitätskonzepte entwickelt werden. Besonderes Gewicht soll dabei der Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt gewidmet werden.

Die vorliegende Planung verfolgt in besonderem Maße die Ziele der Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. In diesem Zusammenhang wird auf die weiteren Ausführungen unter Pkt. 4.1 „Allgemeine Zielsetzungen“ verwiesen.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch eine Festwiese am künstlichen Gewässer des Nottekanals, die für unterschiedliche Veranstaltungen in der Stadt Königs Wusterhausen genutzt wird (z.B. Zirkus, Rummel, etc.),

- im Nordosten durch eine mit Bäumen überstellte Grünfläche mit integriertem Teich,
- im Südosten, Süden und Südwesten durch bestehende mehrgeschossige Wohn- und Mischbebauung entlang der Luckenwalder Straße und der Wiesenstraße,
- im Nordwesten durch eine bislang brachliegende innerstädtische Wiesenfläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 04/12 „Verlängerte Wiesenstraße“ ebenfalls überplant wird und in diesem Zusammenhang als Sonderbaufläche „Büro und Verwaltung“ ausgewiesen werden soll. Auf dieser Fläche ist die Entwicklung eines Jobcenters vorgesehen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke 9/1, 16/17 und 272 der Flur 4 der Gemarkung Königs Wusterhausen befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt Königs Wusterhausen.

Bei den Flurstücken 8, 269, 271 und 273 der Flur 4 der Gemarkung Königs Wusterhausen handelt es sich um Grundstücke in Privateigentum.

3. Anlass für die Planung

Südlich des städtischen Festplatzes am Nottekanal im städtischen Kernbereich der Stadt Königs Wusterhausen befindet sich auf dem Areal östlich der Wiesenstraße derzeit eine Baulandbrache, auf der sich noch Gebäude und versiegelte Freiflächen einer gewerblichen Vornutzung befinden. Die Stadt möchte nun den Bereich dieser Gewerbebrache reaktivieren und einer neuen Nutzung zuführen. In diesem Zusammenhang soll zur Verbesserung der zentrums- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Königs Wusterhausen ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (zusätzlich der funktionell notwendigen Flächen Mall und Windfang) inklusive der zugehörigen Stellplatzflächen im Bereich der Gewerbebrache errichtet werden. Auch die westlich an die Brachflächen anschließende Wiesenfläche sowie der bestehende Parkplatz an der Fest-

wiese sollen dabei überplant werden, um ausreichend große Flächen für das geplante Vorhaben zur Verfügung stellen zu können.

Aufgrund der zentralen Lage, der bereits anliegenden Infrastruktur und des südlich daran anschließenden, bereits vorhandenen Discountmarktes an der Luckenwalder Straße bietet sich die Errichtung des geplanten Einkaufsmarktes an dem vorgesehenen Standort östlich der Wiesenstraße in besonderer Weise an. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, dessen Abgrenzung das Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen vornimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufsmarktes und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Stellplatzflächen und sonstigen Einrichtungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Königs Wusterhausen am 25.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/08 „Einkaufsmarkt Wiesenstraße“ beschlossen. Im Rahmen dieses Aufstellungsbeschlusses wurde für das Planareal die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von (ursprünglich) 3.000 m² festgelegt.

Neben der Errichtung eines Einkaufsmarktes im Bereich der bisherigen Gewerbebrache sowie der bestehenden Wiesen- und Stellplatzflächen soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zugleich der bestehende Discountmarkt mit angegliedertem Wohn- und Geschäftshaus an der Luckenwalder Straße, die hier zugehörigen Stellplatzflächen sowie ein östlich dieses Marktes benachbartes Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Überplanung dieser Fläche kann eine städtebauliche geordnete Entwicklung und Ordnung dieser Bereiche im Einklang mit dem neu geplanten Einkaufsmarkt sichergestellt werden.

4. Ziele der Planung

4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (zusätzlich Mallfläche und Windfang) und der dazugehörigen

Parkplätze im Bereich der bestehenden Gewerbebrache bzw. Wiesen- und Stellplatzfläche südlich des Festplatzes am Nottekanal und östlich der Wiesenstraße.

Zugleich soll mit der Planung auch der bauliche Bestand nördlich der Luckenwalder Straße (Discountermarkt, Wohn- und Geschäftsgebäude, Stellplatzflächen) planungsrechtlich gesichert und geordnet sowie in die Planung integriert werden. Dadurch soll insbesondere auch eine einheitliche Gestaltung und aufeinander abgestimmte Planung des gesamten innerstädtischen Plangebietes nördlich der Luckenwalder Straße gewährleistet werden.

Dem bestehenden Discountermarkt soll darüber hinaus die Möglichkeit einer Erweiterung seiner Verkaufsflächen von derzeit ca. 700 m² (lt. Baugenehmigung) auf zukünftig 1.000 m² eröffnet werden. Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes erhalten und eine zunehmende Verbesserung der zentrums- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erzielt werden.

Zusammen mit den in direkter Nachbarschaft ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 04/12 „Verlängerte Wiesenstraße“ möchte die Stadt Königs Wusterhausen mit der vorliegenden Planung zur Errichtung eines Einkaufsmarktes eine gezielte Aufwertung und funktionale Stärkung des innerörtlichen, zentral gelegenen Bereiches zwischen Nottekanal und Luckenwalder Straße erreichen. Das derzeit größtenteils brachliegende Areal soll durch die Planungen reaktiviert und dessen städtebauliches Potential in angemessener Art und Weise in Wert gesetzt werden.

Durch die Planung im Bereich des Bebauungsplanes 05/08 „Einkaufsmarkt Wiesenstraße“ (siehe Pkt. 2.3 „Bauplanungsrechtliche Situation ...“) soll in diesem Zusammenhang insbesondere die Angebotssituation verbessert und eine Rückgewinnung von Kaufkraft erzielt werden. Die Erforderlichkeit der Kaufkraftrückgewinnung ist dabei sowohl im Einzelhandelskonzept der Stadt als auch in der Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan dokumentiert. Die geplante Ansiedlung des Verbrauchermarktes sowie die mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen für den Discountermarkt stellen dabei eine geeignete Möglichkeit zur Verbesserung der Angebotsstruktur und zur Kaufkraftrückgewinnung für den Innenstadtbereich dar. Mit der Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes als Frequenzbringer für die Innenstadt ist zugleich eine Magnetwirkung für andere Fachmärkte und Einrichtungen verbunden.

Das im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes 04/12 „Verlängerte Wiesenstraße“ geplante Jobcenter in direkter Nachbarschaft zum vorgese-

henen neuen Verbrauchermarkt soll dabei eine zusätzliche Aufwertung des Innenstadtbereiches und eine weitere Ergänzung des Infrastruktureinrichtungsangebotes erwirken. Mit der Verwirklichung des Jobcenters an dem vorgesehenen Standort kann zugleich eine höhere Kundenfrequenz und Potenzierung der Anziehungswirkung für die bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen erzielt werden.

Da es sich bei der geplanten Ansiedlung des Verbrauchermarktes sowie des Jobcenters im Konkreten um zwei verschiedene Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen handelt, werden diese auch in zwei unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren abgehandelt. Die beiden Planungen zum Verbrauchermarkt und zum Jobcenter werden jedoch eng aufeinander abgestimmt, so dass eine koordinierte und die städtebauliche Gesamtsituation berücksichtigende Entwicklung des innerstädtischen Areals zwischen Nottekanal und Luckenwalder Straße sichergestellt werden kann. Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in dem zeitlich parallel ablaufenden Planungsverfahren der beiden Bebauungspläne wider.

Durch die mit der Planung verbundene bauliche Inwertsetzung des innerstädtischen Areals können des Weiteren vorhandene Erschließungsstraßen sowie bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen gezielt genutzt und somit den Grundsätzen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht für den geplanten Verbrauchermarkt einen parallel zur Luckenwalder Straße ausgerichteten rechteckigen Baukörper im Norden des Plangebietes vor, in dem Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 2.000 m² (zusätzlich Mallfläche und Windfang) sowie die entsprechend erforderlichen Lager-, Technik-, Büro- und Angestelltenräume untergebracht werden sollen.

Die Stellplatzflächen für die Kunden und Besucher dieses Verbrauchermarktes werden nördlich, westlich und teilweise südlich des neuen Gebäudes vorgesehen.

Die Anlieferung von Waren ist über die Wiesenstraße im Nordwesten des Areals vorgesehen. Die Anlieferzone des Marktes befindet sich im östlichen Teil des neuen Gebäudes.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen eine planungsrechtliche Sicherung des bereits vorhandenen Bestandes. Lediglich im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzflächen sind bauliche Anpassungen erforderlich, um ein einheitliches Parkplatzkonzept für den Verbraucher- und den Discountermarkt zu schaffen. Darüber hinaus soll im Zuge der Überplanung des Baubestandes unmittelbar nördlich der Luckenwalder Straße auch ein geringfügiges Entwicklungspotential für die vorhandenen Nutzungen generiert werden.

Die Erschließung des gesamten Areals wird über die Luckenwalder Straße im Süden und über die Wiesenstraße im Norden und Westen sichergestellt. Die fuß- und radläufige Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Geh- und Radwegverbindungen entlang der vorhandenen Straßenzüge sowie neue ergänzende Wegeverbindungen. Die fuß- und radläufige Erschließung des Festplatzes und Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang des Nottekanals wird über einen neuen Fuß- und Radweg im nördlichen Randbereich des Plangebietes sichergestellt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sollen Nutzungen vorgesehen werden, die sich weitestgehend verträglich in die umliegenden Strukturen integrieren lassen und keine Beeinträchtigung dieser sowie innerstädtischer Versorgungsstrukturen darstellen.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem der neue Verbrauchermarkt entstehen soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO_{EK}) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 vorgesehen.

Zulässig auf diesen Flächen ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² (zusätzlich Mallfläche und Windfang). Als Ergänzung zu den Einzelhandelsnutzungen sollen in Anlehnung an die Mischnutzung der Umgebung mischgebietstypische Nutzungen wie:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ zulässig sein.

Südlich daran anschließend, im Bereich des bestehenden Discountmarktes mit angegliedertem Wohn- und Geschäftshaus, erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) gemäß § 11 BauNVO. Im SO_{EZH} sind in Anlehnung an den bereits vorhandenen Bestand Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² sowie sonstige Nutzungen zulässig.

Die erlaubten sonstigen Nutzungen im SO_{EZH} sind inhaltlich deckungsgleich mit den in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen, welches für den Bereich des bestehenden Wohnhauses im Südosten des Plangebietes ausgewiesen wird (§ 6 BauNVO).

Im geplanten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind hingegen im vorgesehenen Mischgebiet (sowie im SO_{EZH}) nicht erwünscht und werden folglich ausgeschlossen:

- Infolge des Zuschnitts und des zur Verfügung stehenden Flächenumfangs sind die Flächen parallel zur Luckenwalder Straße nicht für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe geeignet. Demzufolge werden derartige Betriebe im MI und SO_{EZH} ausgeschlossen.
- Eine Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen bei den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen. Die Stadt will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.
- Mit der Errichtung einer Tankstelle würde zusätzlicher Verkehr auf das überplante Areal geleitet werden und in diesem Zusammenhang zusätz-

liche Lärm- und Abgasemissionen für das Plangebiet und die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude) in dessen Umfeld verursachen. Demzufolge wird die Errichtung einer Tankstelle auf dem überplanten Areal ausgeschlossen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (außer im MI) und die maximale Gebäudeoberkante bestimmt. Mit diesen Vorgaben kann im Plangebiet eine Baustruktur ermöglicht werden, die einerseits funktional auf die geplanten Nutzungen zugeschnitten ist, andererseits aber auch eine verträgliche Integration in den heterogenen Baubestand der Umgebung ermöglicht.

Die Planung sieht in den Sondergebieten jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 und im Mischgebiet von 0,6 vor. Die gemäß § 17 BauNVO einzuhaltende GRZ-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete und 0,8 für Sondergebiete kann somit eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass auf dem überplanten Areal, die für die geplante Einzelhandelsnutzung erforderlichen groß maßstäblichen Gebäudekörper realisiert werden können.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die vorgesehenen Nutzungen erforderliche, zusammenhängende Bebauung auf mehreren Ebenen sichergestellt werden.

4.5 Begründung sonstiger Festsetzungen

Für den Bereich des neu geplanten Verbrauchermarktes (SO_{EK}) soll die Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Königs Wusterhausen nicht zur Anwendung kommen, da der Planbereich nur teilweise von der Gestaltungssatzung berührt wird sowie die dort getroffenen Festlegungen auf die geplante Nutzungsart (Verbrauchermarkt) im Wesentlichen nicht übertragen werden können. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung wird jedoch sichergestellt, dass sich

der geplante Verbrauchermarkt in verträglicher Art und Weise in die Umgebung und das Ortsbild einfügt.

Für die bereits bestehenden baulichen Anlagen entlang der Luckenwalder Straße im Süden des Plangebietes (SO_{EZH} und MI) gelten auch weiterhin die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

Mit der Festsetzung der Höhenausdehnung der Erdgeschossrohfußböden neuer Gebäude, soll ein zu starkes Heraustreten neuer Gebäude über das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden. Zudem trägt diese Vorgabe auch den Anforderungen an die Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude Rechnung. Des Weiteren dient die Festsetzung des Erdgeschossrohfußbodens als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in den jeweiligen Baufeldern.

4.6 Grünordnung

Durch die Festsetzung von Anpflanzungen werden sowohl gestalterische als auch landschaftspflegerische Ziele verwirklicht.

Die getroffenen Festsetzungen und Pflanzgebote sollen im zukünftigen Sonder- bzw. Mischgebiet eine der innerstädtischen Lage entsprechende Durchgrünung der Bauflächen sicherstellen und die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzen.

In diesem Zusammenhang wird die Neupflanzung von mindestens 82 neuen Laubbäumen in folgenden Bereichen des Plangebietes vorgesehen:

- Maßnahmenfläche M 1: 35 Laubbäume,
- Maßnahmenfläche M 2: 20 Laubbäume,
- Stellplatzflächen: 25 Laubbäume,
- Mittiger Pflanzstreifen im Bereich der Wiesenstraße: 2 Laubbäume.

Soweit möglich sollen zudem bestehende markante Bäume wie die Eiche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes oder die vorhandenen straßenbegleitenden Alleebäume entlang der Wiesenstraße im Westen des Plangebietes erhalten bleiben.

Des Weiteren werden im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmenflächen M 1 und M 2 Grünflächenbereiche mit Gehölzriegeln und Gehölzgruppen aus Sträuchern sowie Stauden und Bodendeckern angelegt.

Die öffentlichen Grünflächen sowie die vorgeschriebene wassergebundene Ausführung der Stellplatz-, Lager-, Wege- und sonstigen Verkehrsflächen sollen des Weiteren dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern zu können.

Mit den Hinweisen zur Grünordnung (Pkt. 3.1 der textlichen Festsetzungen) soll insbesondere eine angemessene Qualität bei der Ausführung der Bepflanzung gesichert werden. Um eine gute Qualität als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen zu schaffen, sind vorwiegend standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) erfolgt über die bestehende Wiesenstraße und Luckenwalder Straße.

Die Zufahrt zu dem geplanten Verbrauchermarkt für Pkw sowie dem Anlieferverkehr erfolgt dabei über die bestehende Wiesenstraße, die im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen noch an die zukünftige Nutzung entsprechend angepasst werden muss, um die zukünftige Erschließungsfunktion für das Gelände erfüllen zu können.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes mit dem bestehenden Discountermarkt und den sonstigen Wohn- und Mischnutzungen wird derzeit über die bestehende Zufahrt zur Luckenwalder Straße erschlossen. Während der in der Planzeichnung als Mischgebiet ausgewiesene Bereich und die unmittelbar angrenzenden Parkplätze auch weiterhin über diese Zufahrt angebunden werden sollen, ist für die Parkplätze des Discountermarktes eine Erschließung über eine neue Zufahrt zur Wiesenstraße vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Verbrauchermarkt erfolgt auf den Grundstücksflächen nördlich, westlich und südlich des geplanten Gebäudes. Darüber hinaus sollen zur Kompensation der wegfallenden Stellplätze auf dem bisherigen Parkplatz für die Festwiese Senkrechtparker nördlich der Wiesenstraße bzw. unmittelbar südlich an die Festwiese angrenzend entstehen.

Für den Discountermarkt und die Mischgebietsnutzung sind bereits Stellplatzflächen in ausreichender Anzahl vorhanden.

Der bestehende Parkplatz des Discountermarktes und der neue Parkplatz des geplanten Verbrauchermarktes sollen als einheitliche Parkplatzfläche

ausgebildet werden. Zur optischen Aufwertung der Parkplatzflächen werden zwischen den Stellplätzen vereinzelte Grünstreifen mit Bäumen und einer Unterpflanzung mit Bodendeckern angelegt.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass pro 20 m² Verkaufsfläche im SO_{EK} und im SO_{EZH} ein Stellplatz herzustellen ist. Für die Ermittlung der für die sonstigen Nutzungen im Plangebiet erforderlichen Stellplatzanzahl ist die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen maßgebend.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist auch weiterhin über die bestehenden Wegeverbindungen im Bereich der Wiesenstraße und der Luckenwalder Straße gewährleistet.

Darüber hinaus sind zur Ergänzung der Wegebeziehungen zusätzliche Geh- und Radwege geplant. In diesem Zusammenhang erfolgt insbesondere eine planungsrechtliche Sicherung einer zusätzlichen Geh- und Radwegverbindung von der Wiesenstraße in nordöstlicher Richtung zu den dort bereits vorhandenen Wegen entlang des Nottekanals.

Im Bereich der Einmündung Wiesenstraße / Wiesenstraße wird des Weiteren eine Querungshilfe vorgesehen, um für Fußgänger und Radfahrer ein sicheres Überqueren der Wiesenstraße sicherstellen zu können.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen bedingt durch die Einzelhandelsnutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 05/08 „Einkaufsmarkt Wiesenstraße“ soll die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche (zusätzlich Mallflächen und Windfang) sowie die Erweiterung des benachbarten, bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters von ca. 700 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen, insbesondere die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens, zu prüfen. Vor diesem Hintergrund wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

durchgeführt (Stadt + Handel GbR vom 27.08.2012), deren Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden.

Als Grundlage für die Berechnungen und Analysen wurde in der Verträglichkeitsanalyse von einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² (zusätzlich Mallflächen und Windfang) für den neu geplanten Verbrauchermarkt ausgegangen. Die Stadt Königs Wusterhausen möchte an dem vorgesehenen Standort jedoch entgegen der Empfehlungen in der Verträglichkeitsanalyse nur eine geringere Gesamtverkaufsfläche zulassen, so dass im Bebauungsplan letztlich eine Deckelung auf 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (zusätzlich Mallflächen und Windfang) festgesetzt wurde.

5.1.1 Städtebaulich-funktionale Ausgangslage

Als Basis für die Verträglichkeitsanalyse wurde die städtebaulich-funktionale Ausgangslage in Königs Wusterhausen näher untersucht. Demnach stellt sich diese wie folgt dar:

- Die Stadt Königs Wusterhausen kann ihre landesplanerisch definierte Versorgungsfunktion für den Mittelbereich gegenwärtig nur unzureichend wahrnehmen.
- In Königs Wusterhausen selbst ist die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich mit weiteren Mittelzentren sowohl insgesamt als auch in einzelnen Sortimenten als gering zu bezeichnen.
- Es ist ein unterdurchschnittliches Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis (Zentralität) in Königs Wusterhausen festzustellen, d. h. dass Kaufkraftabflüsse aus Königs Wusterhausen anzunehmen sind.
- Der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen zeigt deutliche Verkaufsflächenpotenziale auf. Das Innenstadtzentrum stellt im Sinne der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen dabei den primären Ansiedlungsraum für Einzelhandelsbetriebe dar.
- Größter Konkurrenzstandort außerhalb von Königs Wusterhausen (auch für nahversorgungsrelevante Sortimente) ist das A 10-Center in Wildau.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Rückgewinnung an Kaufkraft für die Innenstadt von Königs Wusterhausen dringend erforderlich ist. Die Stadt besitzt eine deutlich unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität. Auch wenn durch das A 10-Center in Wildau ein großer Konkurrenz-

standort besteht, so ist für die Stadt eine Stärkung und Angleichung an die für Mittelzentren durchschnittliche Zentralität deutlich angezeigt.

5.1.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen enthält übergeordnete räumliche Entwicklungsziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Kommune (insbesondere Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Sicherung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung) sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Dies bildet die Grundlage für die folgende Einordnung des geplanten Vorhabens:

- Der Standort für das geplante Vorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen als innerstädtische Potenzialfläche für ergänzende (großflächige) Einzelhandelsnutzungen festgelegt, um innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine Struktur zu schaffen, die Frequenzen generiert und so auch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch neue Kundenläufe stärkt.
- Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zur avisierten Stärkung des Innenstadtzentrums durch die Arrondierung des innerstädtischen Angebotsmixes sowie die Etablierung eines größeren Magnetbetriebes beitragen wird.
- Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Dimensionierung, unter Berücksichtigung der ermittelten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, in die rechnerischen Entwicklungspotenziale für die Stadt Königs Wusterhausen ein.
- Die Betriebstypik des Vorhabens (Verbrauchermarkt) kann zu einer Stärkung der mittelzentralen Bedeutung der Stadt Königs Wusterhausen beitragen (Rückbindung von derzeit abfließender Kaufkraft).
- Angesichts der starken Konkurrenzsituation des A 10-Centers in Wildau sowie des derzeit noch nicht in Königs Wusterhausen vorhandenen Betriebstypus eines Verbrauchermarktes ist die Realisierung einer entsprechend leistungsfähigen Flächendimensionierung grundsätzlich empfehlenswert. In der Verträglichkeitsanalyse der Stadt + Handel GbR wird in diesem Zusammenhang von einer anzustrebenden Größenordnung von 3.000 m² VKF (zusätzlich Mallflächen und Windfang) oder mehr gesprochen, um die erhoffte Kaufkraftrückbindungseffekte für das Innenstadtzentrum erzielen zu können. Die Stadt Königs Wusterhausen möchte je-

doch nicht über eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² hinausgehen. Die beabsichtigte Aufwertung und Angebotsverbesserung in der Innenstadt soll in diesem Zusammenhang eher in qualitativer Hinsicht durch die Ansiedlung eines hochwertigen Nahversorgers als in quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen entspricht und zu einer Kaufkraftrückgewinnung sowie Aufwertung und Stärkung des Mittelzentrums Königs Wusterhausen beitragen kann.

5.1.3 Absatzwirtschaftliche sowie städtebauliche Einordnung

Unter Berücksichtigung der Ausgangslage und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Königs Wusterhausen hat die Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens (geplanter Verbrauchermarkt mit 3.000 m² VKF) Folgendes ergeben:

- Die ermittelten Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Königs Wusterhausen stellen sich als verträglich dar. Das Vorhaben trägt in erster Linie zu einer Verkaufsflächen-, Umsatz- und Zentralitätszunahme des Innenstadtzentrums bei, so dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Für das Nahversorgungszentrum Fontane Center sind negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs ebenfalls nicht zu erwarten.
- Im weiteren Untersuchungsraum ist insbesondere das A 10-Center in Wildau, welches derzeit stark von Kaufkraftzuflüssen aus Königs Wusterhausen profitiert, durch die ermittelten Umsatzumverteilungen betroffen. Vorhabenbedingte Marktaufgaben, die zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung des A 10-Centers führen könnten, sind letztlich nicht zu erwarten. Auch aufgrund der Versorgungsfunktion des Standortes (kein zentraler Versorgungsbereich) sowie der nicht integrierten Lage sind städtebaulich negative Auswirkungen zu verneinen.
- Hinsichtlich der zusätzlich geplanten Erweiterung des Discountermarktes um 400 m² Verkaufsfläche sind die ermittelten Umsatzverteilungen insbesondere zu Lasten des Innenstadtzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Fontane Centers als grenzwertig einzustufen, so dass gemäß Verträglichkeitsanalyse eine Reduktion der zusätzlichen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters empfohlen wird. Unter gewis-

sen Voraussetzungen (erweiterte Randsortimentsverkaufsfläche im geplanten Verbrauchermarkt zugunsten einer Reduktion der Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) kann gemäß Verträglichkeitsanalyse jedoch auch eine Erweiterung um 400 m² VKF im Discountermarkt als verträglich angesehen werden. Da die Stadt Königs Wusterhausen jedoch ohnehin eine Deckelung der maximalen Verkaufsfläche des neuen Verbrauchermarktes auf 2.000 m² beschlossen hat, können die Bedenken in Bezug auf das Fontanecenter und das Innenstadtzentrum bei einer Erweiterung des Discountermarktes ausgeräumt werden.

5.1.4 Vorgaben der Landesplanung

Im Rahmen der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse wurde auch eine Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Kongruenz mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durchgeführt:

Integrationsgebot

Gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nr. 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).

Die Anforderungen an die Integration sind vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum als grundsätzlich erfüllt anzusehen.

Konzentrationsgebot

Gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Im LEP B-B ist die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Die geplante Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens entspricht bezüglich der Lage der zentralörtlichen Gliederung.

Kongruenzgebot

Nach Ziel 4.7 Abs. 3 LEP B-B müssen neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Der Einzugsbereich des Vorhabens ist primär auf den, dem Mittelzentrum Königs Wusterhausen zugewiesenen, Mittelbereich beschränkt. Insofern

korrespondiert das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot.

Raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot

Schließlich dürfen gemäß Ziel 4.7 Abs. 2 LEP B-B großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Unter Berücksichtigung der ermittelten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kann das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot erfüllt werden.

5.1.5 Zusammenfassende Beurteilung

Gemäß Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsanalyse ist eine Rückgewinnung an Kaufkraft für die Innenstadt von Königs Wusterhausen dringend erforderlich ist.

Der Standort Wiesenstraße bietet die Möglichkeit der quantitativen Weiterentwicklung der Bestandsstruktur, liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen als innerstädtische Potentialfläche für ergänzende, auch großflächige Einzelhandelsnutzungen festgelegt. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt in diesem Zusammenhang, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit Magnetwirkung anzusiedeln, um im Zusammenspiel mit dem Bahnhof und den umliegenden Flächen eine Struktur zu schaffen, die Frequenzen generiert und so auch bestehende Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt durch neue Kundenläufe stärkt.

Mit der Ansiedlung des neuen Verbrauchermarktes sowie der möglichen Erweiterung der Verkaufsflächen des Discountermarktes kann die Angebotssituation in Königs Wusterhausen verbessert und eine Rückgewinnung von Kaufkraft erzielt werden. Der neue Verbrauchermarkt kann zudem als Frequenzbringer für die Innenstadt eine Magnetwirkung für andere Fachmärkte und Einrichtungen erzeugen.

Gemäß Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung des Einkaufsmarktes sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Königs Wusterhausen als verträglich zu beurteilen. Grundsätzlich sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Versorgungsbereiche (z.B. Innenstadtzentrum, Fontanecenter, sonstige Nah-

versorgungsstrukturen in KW, A-10-Center Wildau etc.) zu erwarten. Das Vorhaben trägt vielmehr zu einer Kaufkraftrückgewinnung sowie Aufwertung und funktionalen Stärkung des Innerortsbereiches bei.

Auch von Seiten der zuständigen Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben in der derzeit geplanten Größenordnung vorgebracht.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen sowie der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der geplanten Erschließung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Verkehrsgutachten LK Argus GmbH vom 17.08.2012).

In diesem Zusammenhang wurden auch die Verkehrsströme von und zum geplanten Jobcenter im Nordwesten des Plangebietes, welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 04/12 „Verlängerte Wiesenstraße“ planungsrechtlich gesichert werden soll, berücksichtigt.

Für die verkehrstechnische Untersuchung wurde in Anlehnung an die vorgesehene Erschließung des Areals folgende Ausgangssituation zugrunde gelegt:

Als Hauptzufahrt zu dem geplanten Verbrauchermarkt wie auch dem Jobcenter dient der Knotenpunkt Luckenwalder Straße / Wiesenstraße bzw. die Wiesenstraße. Ein Teil der durch die neuen Nutzungen erzeugten Verkehre wird vermutlich auch über die Goethestraße zu- und abfahren. Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt von der Luckenwalder Straße aus. Die derzeit als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Südosten nutzbare Wiesenstraße soll mit Realisierung des Bauvorhabens in beiden Fahrtrichtungen befahrbar ausgebaut werden. Zudem ist vorgesehen, die Zufahrt des Parkplatzes des zukünftigen Verbrauchermarktes mit der Zufahrt des bereits vorhandenen Discountermarktes in der Wiesenstraße zusammenzulegen. Gleichzeitig soll die Durchfahrt zum Discountermarkt von der Luckenwalder Straße aus entfallen.

Die verkehrstechnische Untersuchung ergab unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehre für die maßgebende Spitzenstunde (15:30 bis 16:30 Uhr) in Bezug auf die Qualität des Verkehrsablaufs für die nachfolgend aufgeführten Knotenpunkten bzw. Zufahrten folgendes Ergebnis:

- lichtsignalgeregelter Knotenpunkt Luckenwalder Straße / Wiesenstraße

Für die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurden die Zwischenzeiten entsprechend der veränderten Standorte der Lichtsignalgeber und Halte­linien angepasst. Die Grundanordnung der Signalgeber und das vorhandene Phasensystem werden übernommen.

Um den Erhalt der Leistungsfähigkeit zu gewährleisten wird jedoch eine Anpassung der Mindestfreigabezeiten erforderlich. Um ein Abfließen des Linksabbiegers aus der Luckenwalder Straße in die Wiesenstraße zu ermöglichen, ist zudem eine um 5 s höhere Mindestfreigabezeit (Nachlauf) gegenüber der Gegenrichtung Luckenwalder Straße erforderlich.

Der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt Luckenwalder Straße / Wiesenstraße kann auch nach Realisierung der Planung weiterhin leistungsfähig betrieben werden. Es ist keine Anordnung von Linksabbiegefahrstreifen oder Rechtsabbiegefahrstreifen in den Knotenpunktzufahrten erforderlich.

Neben dem Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kfz-Verkehr wurde ein Nachweis für den Fuß- und Radverkehr erbracht. Dieser hat eine ausreichende Qualitätsstufe sowohl für den Fußverkehr als auch für den Radverkehr zum Ergebnis.

- Einmündung Luckenwalder Straße / Erich-Kästner-Straße

Eine Anordnung von Linksabbiegefahrstreifen oder Rechtsabbiegefahrstreifen in den Knotenpunktzufahrten ist gemäß Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich.

- Einmündungen Wiesenstraße zu den Parkplatzzufahrten der neuen Nutzungen Jobcenter und Verbrauchermarkt

Auch für die Parkplatzzufahrten ist gemäß den Berechnungen aus dem Verkehrsgutachten keine Anordnung von Linksabbiegefahrstreifen oder Rechtsabbiegefahrstreifen in den Knotenpunktzufahrten erforderlich.

Für die Knotenpunkte ergibt sich eine für die Leistungsfähigkeit des Knotens ausreichende Qualitätsstufe.

Bei Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Luckenwalder Straße / Wiesenstraße (Änderung der Mindestfreigabezeiten) ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit an allen Knotenpunkten gewährleistet.

Der Bereich Wiesenstraße / Luckenwalder Straße dient u.a. auch als Schulweg. Um in diesem Zusammenhang auch den Anforderungen an die Verkehrssicherheit in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können, wurde im Bereich der Einmündung Wiesenstraße / Wiesenstraße eine Querungshilfe vorgesehen, um für Fußgänger und Radfahrer ein sicheres Überqueren der Wiesenstraße sicherstellen zu können. Darüber hinaus wurden im Vorfeld der nachfolgenden Erschließungsplanung verkehrstechnische Lösungsvorschläge für eine verkehrssichere Gestaltung der Verkehrswege und Knotenpunkte im Bereich der Wiesenstraße durch den Verkehrsgutachter erarbeitet. Diese sollen nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden als Grundlage für die nachfolgende Erschließungsplanung herangezogen werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen somit grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

5.3 Natur- und Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben erfolgt ein Eingriff in teilweise bislang baulich noch nicht genutzte bzw. noch unversiegelte Bereiche. Darüber hinaus müssen einzelne Bestandsbäume im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen entfernt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Natur- und Artenschutz wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil C) verwiesen.

5.4 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind für die bestehenden Wohnstandorte an der Wiesenstraße und der Luckenwalder Straße innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes Belastungen infolge Verkehrslärm und anlagenbezogenem Lärm (technische Anlagen und Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich An- und Abfahrtsverkehr) zu erwarten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Manfred Goritzka und Partner, Bericht 2782E/12 vom 15.08.2012).

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die dem geplanten Verbrauchermarkt und dem vorhandenen Lebensmittelmarkt zuzuordnende gewerbliche Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Bauvorhabens berechnet. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die bestehende Wohnbebauung an der Wiesenstraße und der Luckenwalder Straße in westlicher bzw. südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, die innerhalb des südlichen Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen sowie ein geplantes Wohngebiet am nördlichen Ufer des Nottekanals ermittelt.

Die Berechnungen weisen aus, dass unter Ausnahme des Immissionsortes IO 5 (Wohngeschoß über dem bestehenden Lebensmittelmarkt / Westfassade) die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht unterschritten werden. Die Überschreitungen am IO 5 werden tagsüber durch den Kundenverkehr auf dem Parkplatz des bestehenden Discountermarktes und nachts durch die vorhandenen lufttechnischen Aggregate des Marktes hervorgerufen.

Bei der Realisierung des Vorhabens sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgende Hinweise bzw. Anforderungen zu berücksichtigen:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann werktags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr stattfinden.
- Eine Einschränkung der täglichen Öffnungszeit im Tagzeitraum besteht nicht. Im Nachtzeitraum (nach 22 Uhr) beschränkt sich die Nutzung auf das Verlassen des Gewerbegrundstückes für Restkunden.
- Die Einkaufswagen-Sammelbox des Verbrauchermarktes ist dreiseitig geschlossen und überdacht auszuführen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die diesbezüglich im Schallgutachten formulierten Zielstellungen (Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen) einzuhalten.
- Bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage sind keine kurzfristigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts überschreiten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserver- und Entsorgung

Der Anschluss ist durch das an das Plangebiet anliegende Leitungsnetz möglich. Zum Anschluss des geplanten Vorhabens ist frühzeitig Kontakt mit dem Anlagenbetreiber aufzunehmen.

Der Anschluss für Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung erfolgt über Anbindung an die in der Wiesenstraße bereits vorhandene Kanalisation im Trennsystem.

6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung soweit möglich durch eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den nicht überbaubaren Flächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Die Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken durchzuführen. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässer-

schutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Ortskanalisation beseitigt.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über eine Erweiterung des in der Wiesenstraße vorhandenen Leitungsnetzes möglich.

6.4 Fernmeldewesen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

6.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für den gesamten Bereich kann über die vorhandenen bzw. im Zuge der Planung neu zu erstellenden Verkehrswege durch den Entsorgungsträger abgewickelt werden.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (ALVF). Hierbei handelt es sich gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG um den Altstandort „Ehem. Tief- und Rohrleitungsbau“, der unter der ISAL-Nr. 0329610686 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert ist.

Aufgrund der Nutzungshistorie und des damit verbundenen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen ist im Bereich der Gewerbebrache mit lokalen schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. Verdachtsbereiche sind zum Beispiel die Wartungsrampe, Kfz-Halle und Montagegruben. Auch ein

erhöhter Entsorgungsaufwand aufgrund möglicherweise kontaminierter Gebäudesubstanz ist nicht auszuschließen. Abrissbegleitend sind die Verdachtsbereiche des Altstandortes daher gemäß den Anforderungen der BBodSchV zu untersuchen.

Für den Bereich der Gewerbebrache (Flurstück 8, Flur 4, Gemarkung Königs Wusterhausen) wurde aufgrund der Altlastensituation ein Altlastengutachten angefertigt (Altlastengutachten Dipl.-Ing. U. Möckel, Az: 17 K 304/06 vom 02.04.2008).

Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass der angetroffene Boden aus einer 0,6 – 0,8 m mächtigen, teilweise asche- und leicht bauschutthaltigen Auffüllungsschutz besteht, in der jedoch nutzungsbedingt keine Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, die Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich machen (altlastenrechtliche Bewertung des direkten Wirkungspfades).

Das Öllager in der nordwestlichen Grundstücksecke sollte allerdings vollständig beseitigt und saniert werden, um eine Gefährdung des Grundwassers zu minimieren. Darüber hinaus wurden im Boden vereinzelte kleine Bereiche festgestellt, die mit Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetallen belastet sind und bei Tiefbaumaßnahmen abfallrechtlich bedingte Mehrkosten (Entsorgung des Aushubs) hervorrufen können. Im Bereich eines Lagergebäudes liegt zudem eine Auffüllung mit nicht schadstoffhaltigen Bauabfällen in relativ großer Mächtigkeit vor (Kalkschlamm, 2 m mächtig), der als Baugrund ungeeignet ist und bei Aushubarbeiten entsorgt werden muss.

Weiterhin lagern auf dem Grundstück verschiedene Abfälle, die ebenfalls entsorgt werden müssen (Fässer, Farbgebände, Sperrmüll, Altakkus etc.). Auch die Eindeckung einiger Gebäude mit Asbestzementplatten erfordern besondere Maßnahmen beim Rückbau und der Entsorgung.

Die o.g. Maßnahmen zum Umgang mit der Altlastenfläche sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend zu beachten.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen. Die Schutzbestimmungen der Zone III gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen vom 13.03.2009 sind einzuhalten.

8.1.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.1.3 Zu erhaltender Vegetationsbestand

Der zu erhaltende Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“) in der aktuell gültigen Fassung durchzuführen.

8.1.4 Bauzeiten

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten sollten Rodung und Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.

8.1.5 Denkmalpflege

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

8.2 Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	2,00	86,2
Sonderbauflächen (SO)	1,90	81,9
Mischbauflächen	0,10	4,3
Verkehrsflächen	0,27	11,6
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,23	9,9
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	0,04	1,7
Grün- und Freiflächen	0,05	2,2
Grünflächen, öffentlich	0,05	2,2
Gesamtfläche	2,32	100,0

8.3 Methodik und Quellenverweise

Als Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens waren neben Erfahrungswerten aus ähnlichen Projekten unter anderem die nachfolgenden Fachgutachten:

- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, 27.08.2012,
- Verkehrsgutachten, LK Argus GmbH, 17.08.2012,
- Schalltechnische Untersuchung (Bericht 2782E/12), Dipl.-Ing. Manfred Goritzka und Partner, 15.08.2012,
- Altlastengutachten (Az: 17 K 304/06), Dipl.-Ing. U. Möckel, 02.04.2008,
- Geotechnischer Bericht (Auftrags-Nr. 080506), Dipl.-Ing. Ralph Buschmann, 24.09.2009.

9. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Meißen, 18.02.2013



Arnold Consult AG