

Stadt Wildau

**Zusammenfassende Erklärung
zu der
Änderung des
Bebauungsplans "A10-Center"**

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

25. Mai 2021

1. **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 30. April 2019 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" gefasst (Beschluss-Nr. S 26/449/19). Das Änderungsverfahren wurde im regulären Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB oder das beschleunigte Verfahren gemäß 13a BauGB nicht vorlagen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 1. Oktober 2019 den Vorentwurf zu der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 12. August 2019 gebilligt (Beschluss-Nr. S 02/58/19).

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 12. August 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14. Oktober 2019 bis einschließlich 19. November 2019 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen geben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2019 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 76 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie Nachbargemeinden an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 19. November 2019 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von den Nachbargemeinden haben 37 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 7. April 2020 die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen und gebilligt. Ebenfalls am 7. April 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 21. Februar 2020 gebilligt (Beschluss-Nr. S 05/117/20).

Mit Schreiben vom 2. Juni 2020 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 57 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 10. Juli 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von den Nachbargemeinden haben 28 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 20. Mai 2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2020 bis einschließlich 21. August 2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen geben. Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 1. Dezember 2020 die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen und gebilligt (Beschluss-Nr. S 11/208/20). Ebenfalls am 1. Dezember 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 7. Oktober 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. S 11/210/20). Die Begründung wurde gebilligt.

Die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 12. Mai 2021 in Kraft getreten.

2. Planungsziele

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "A10-Center", Vorhaben sind gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum".

Ziel der Planänderung ist es, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe zu ergänzen und die Festsetzung der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente zu ändern. Im festgesetzten Bebauungsplan von 2008 ist für das Baugebiet SO-2 eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 51.000 m² zulässig, darunter bis zu 19.000 m² VKF im Sortiment Bekleidung und bis zu 2.850 m² VKF im Sortiment Schuhe / Lederwaren. Es wird seitens des Betreibers die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren angestrebt. Die Gesamtverkaufsfläche des Centers soll beibehalten werden. Der konkrete Umfang der Verkaufsflächen-Obergrenzen für die einzelnen Branchen wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens anhand eines mit der Gemeinsamen Landesplanung und den Handelskammern abgestimmten Gutachtens ermittelt und mit den beteiligten Akteuren abgestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans gelten mit Ausnahme der in dieser Änderung geänderten textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.4 und Nr. 1.1.8 fort.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildau vom August 2014, gültig seit 10. Juli 2015, stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans größtenteils Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen "Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen", "Freizeit" und "Großflächiger Einzelhandel, Bau- und Gartenmarkt" dar. Weiterhin befinden sich Grünflächen und Flächen für Wald in geringem Ausmaß im Geltungsbereich der 1. Änderung. Da der Bebauungsplan "A10-Center" bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und die Änderungen weder die Änderung des Gebietscharakters, noch eine Abänderung des Maßes der baulichen Nutzung vorsehen, kann die Änderung des Bebauungsplanes "A10-Center" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildau entwickelt werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Auswirkungen auf die Menschen

Die Umstrukturierung der Verkaufsflächen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus, da eine Anpassung an das geänderte Einkaufsverhalten erfolgt.

4.2 Auswirkungen auf die Pflanzen

Im Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Biotopverlust.

4.3 Auswirkungen auf die Tiere

Mit der Planänderung sind keine Auswirkungen auf die Fauna verbunden, da alle Maßnahmen innerhalb der derzeit bestehenden Gebäude durchgeführt werden.

4.4 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können keine Böden zusätzlich versiegelt werden.

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen Flurabstand von 5 bis 10 m und besitzt ein hohes Gefährdungspotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Zusätzliche Versiegelung sind nicht möglich und nicht vorgesehen.

4.5 Auswirkung auf Klima und Luft

Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen möglich, so dass Auswirkungen auf das Mikroklima nicht zu erwarten sind.

4.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden, da alle Maßnahmen innerhalb der bestehenden Gebäude durchgeführt werden.

4.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.8 Zusammenfassung der Auswirkungen des Planverfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes "A10-Center" zieht keine negativen Auswirkungen oder unzulässige Eingriffe nach sich. Eine Eingriffsregelung erfolgt nicht, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2019 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 76 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie Nachbargemeinden an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 19. November 2019 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von den Nachbargemeinden haben 37 eine Stellungnahme abgegeben. Im Ergebnis der formellen Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Teilen geringfügig geändert:

- Anpassung des Einzugsbereiches des A10-Centers und Aktualisierung der Gutachterlichen Untersuchungen durch eine weitere Stellungnahme.
- Redaktionelle Änderungen im Rahmen der Fortschreibung.

5.2 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 12. August 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14. Oktober 2019 bis einschließlich 19. November 2019 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen geben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Ergebnis der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Teilen geändert:

- Die Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke wird nicht weiter beabsichtigt und entfällt in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.4.

5.3 Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 2. Juni 2020 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 57 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 10. Juli 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von den Nachbargemeinden haben 28 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Ergebnis der formellen Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplan-Entwurf nicht geändert.

5.4 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 20. Mai 2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2020 bis einschließlich 21. August 2020 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen geben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

6. Abschluss des Verfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 1. Dezember 2020 den Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. S 11/208/20) und die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. S 11/210/20). Der am 7. Oktober 2020 ausgefertigte Plan wurde am 12. Mai 2021 bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" beigelegt.