

Stadt Wildau

Änderung des Bebauungsplans "A10-Center"

Entwurf vom
20. Mai 2020

Planungsträgerin

Stadt Wildau
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Stadt Wildau
(Landkreis Dahme-Spreewald)
Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

Ansprechpartner: Herr Kolb, Frau Paul
Bauverwaltung/ Facility Management
Tel.: 03375 - 505415
E-Mail: w.kolb@wildau.de
k.paul@wildau.de

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M.Sc. Philipp Hössel

Inhaltsverzeichnis

A	FESTSETZUNGEN	5
B	BEGRÜNDUNG	8
1.	Einführung	8
	1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	8
	1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	8
	1.3 Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan	11
	1.4 Planverfahren	11
2.	Planerische Ausgangssituation	12
	2.1 Bebauung und Nutzung	12
	2.2 Erschließung.....	13
	2.3 Eigentumsverhältnisse.....	13
3.	Planungsbindungen	14
	3.1 Raumordnung und Landesplanung	14
	3.2 Regionalplanung.....	16
	3.3 Abstimmung mit Nachbargemeinden, Einzugsgebiet	16
	3.4 Flächennutzungsplan.....	20
	3.5 Geltendes Baurecht / Planungsrechtliche Ausgangsposition.....	21
4.	Planinhalt	22
	4.1 Planungsziele	22
	4.2 Begründung der Festsetzungen.....	22
5.	Umweltbericht	26
	5.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden.....	26
	5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	27
	5.3 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	28
	5.4 Zusätzliche Angaben	32
6.	Verfahren	37
	Quellen	39
	Anlagen	40
C	Rechtsgrundlagen	41
D	Verfahrensvermerke	43

A FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "A10-Center" vom 18. März 2008, festgesetzt am 27. März 2008 wird wie folgt geändert:

a) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans "A10-Center" mit folgenden Flurstücken: 9/3, 9/4 (tlw.), 10/2 (tlw.), 11, 12/2, 12/7, 18, 20/1 (tlw.), 70, 85, 87, 89, 91 (tlw.) und 121 der Flur 7 der Gemarkung Wildau.

b) Die textliche Festsetzung 1.1.4 wird wie folgt geändert:

bisherige Fassung:

1.1.4 Das Baugebiet SO-2 dient der Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum". Die Flächen A und B sind Bestandteile des Baugebietes SO-2. Zulässig sind: großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe, Büros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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

geänderte Fassung:

1.1.4 Das Baugebiet SO-2 dient der Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum". Die Flächen A und B sind Bestandteile des Baugebietes SO-2.

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind auch als eigenständige Betriebe außerhalb des Einkaufszentrums zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe als eigenständige Betriebe sowie Räume und Gebäude für freie Berufe innerhalb und außerhalb des Einkaufszentrums zugelassen werden.

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

- c) Die textliche Festsetzung 1.1.8 wird wie folgt geändert:

bisherige Fassung:

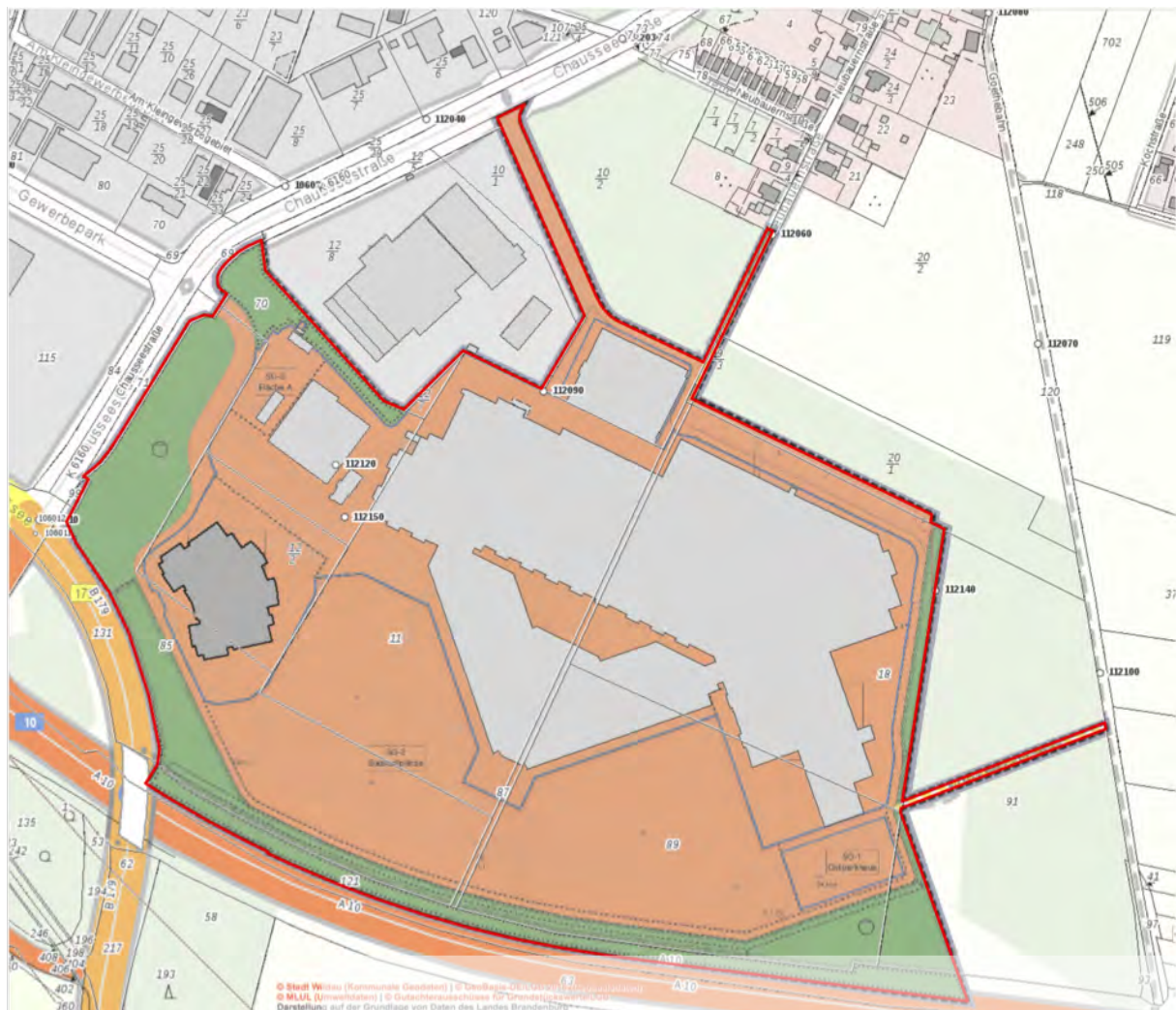
1.1.8 In dem Baugebiet SO-2 darf die Verkaufsfläche insgesamt 51.000 qm nicht überschreiten; davon dürfen die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und die übrigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt 47.650 qm nicht überschreiten, darunter dürfen die übrigen zentrenrelevanten Sortimente 38.150 qm nicht überschreiten. Innerhalb der übrigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen die Sortimente Bekleidung/Wäsche maximal 19.000 qm und die Sortimente Schuhe/Lederwaren maximal 2.850 qm einnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 ,Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

geänderte Fassung:

1.1.8 Die Verkaufsfläche in dem Baugebiet SO-2 darf 51.000 qm nicht überschreiten; davon dürfen die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt 47.650 qm nicht überschreiten, darunter dürfen die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 38.150 qm nicht überschreiten. Innerhalb der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen die Sortimente Bekleidung / Wäsche maximal 25.700 qm und die Sortimente Schuhe / Lederwaren maximal 4.400 qm einnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

- d) Die textlichen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3, 1.1.5 bis 1.1.7 sowie 1.19 bis 3.2 sowie die Regelung unter 4. und die Hinweise unter 5. gelten unverändert fort.

ÜBERSICHT RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



B BEGRÜNDUNG

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans "A10-Center" mit folgenden Flurstücken: 9/3, 9/4 (tlw.), 10/2 (tlw.), 11, 12/2, 12/7, 18, 20/1 (tlw.), 70, 85, 87, 89, 91 (tlw.) und 121 der Flur 7 der Gemarkung Wildau. Das Plangebiet hat eine Größe von 33,34 Hektar.



Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der baulichen Anlagen, die zum A10-Center gehören: nördliche Zufahrt und Stellplätze sowie durch Flurstück 9/3.
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des A10-Centers,
- im Süden durch die nördliche Fahrbahnkante der Bundesautobahn A 10,
- im Westen durch die östliche Straßengrenze der Chausseestraße mit Ausnahme des Grundstücks Chausseestr. 3, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Zeitraum von 2005 bis 2008 hat die Gemeinde Wildau den Bebauungsplan "A10-Center" aufgestellt. Jetzt wird beabsichtigt, den am 27. März 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan "A10-Center" zu ändern. Ziel der Planänderung ist es, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen und Gebäude für freie Berufe zu ergänzen und die Festsetzung der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente zu ändern.

Im Gutachten zur „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A 10-Center“¹ von 2015 wurde die Erforderlichkeit eine Umstrukturierung bereits dargestellt:

Die Einzelhandelslandschaft im Bezug auf Einkaufszentren weist im südlichen Großraum von Berlin eine sehr dynamische Entwicklung auf. Demnach haben sich in den letzten Jahren eine Reihe von "Shopping-Centern" neu im Markt platziert (u.a. Boulevard Berlin, Mall of Berlin, Tempelhofer Hafen). Zudem erfolgten weitere Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen (z. B. Forum Steglitz, Gropius Passagen) von Einkaufszentren, infolge veränderter Markt- und Konsumentenansprüche. Infolge dessen hat sich die Wettbewerbslandschaft in diesem Einzelhandelssegment deutlich verschärft und 'zwingt' die Betreiber, ihre Immobilien kontinuierlich den sich stetig wachsenden Konsumentenansprüchen angebotsseitig anzupassen, um nicht aus dem Markt auszuschneiden. Um eine kundenorientierte Modernisierung nachhaltig umsetzen zu können, spielt insbesondere der Angebotsmix eines Einkaufszentrums für die Akzeptanz von Einzelhandelsdestinationen aus Sicht der Kunden eine tragende Rolle. Demnach 'wünscht' sich der moderne Konsument heutzutage in einem Einkaufszentrum nicht nur ein breites Spektrum an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, sondern auch einen ausgewogenen Angebotsmix aus großflächigen Einzelfachmärkten sowie kleinteiligen ergänzenden Anbieterstrukturen. Da im Zeitalter des wachsenden Online-Handels der reine Versorgungseinkauf zukünftig nur noch eine eingeschränkte Rolle spielen wird, rückt das Einkaufserlebnis immer stärker in den Fokus des Konsumenten. Dementsprechend erwartet der Kunde ein immer breiteres Angebotsspektrum an einem Einzelhandelsstandort, das sich sowohl auf die Preisdifferenzierung als auch Sortimentstiefe und -breite von Anbieterstrukturen erstreckt. Vor diesem Hintergrund besteht auch die Notwendigkeit, die Angebotskompetenz eines Einkaufszentrums für bestimmte Sortimente auszubauen, um sich im Wettbewerb mit den konkurrierenden Objekten erfolgreich am Markt behaupten zu können. In diesem Zusammenhang gilt es, eine bestimmte Kernkompetenz für Warenangebote zu schaffen, um eine USP-Funktion (Unique Selling Proposition = Alleinstellungsmerkmal) gegenüber dem Wettbewerb herzustellen. Dabei zeigt sich im konkreten Fall des Einkaufszentrums A 10-Center eine signifikant hohe Konsumorientierung im Angebotssegment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren. Durch die hervorragende überregionale verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes A 10-Center verfügt das Einkaufszentrum über eine weiträumige Ausstrahlungskraft in das Land Brandenburg sowie z.T. darüber hinaus. Dabei ist das Objekt in wirtschaftlicher Hinsicht auch im hohen Maße von den organisierten Einkaufsfahrten aus dem ost-

¹ BBE 2015: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A10-Center, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, 10.2015

europäischen Raum 'abhängig', die gezielt auf den Konsum von Marken-Produkten aus dem Textil- und Schuhbereich ausgerichtet sind. Dementsprechend ist der Ausstattungsgrad des Centers im Bekleidungsbereich sowie dem Ergänzungsangebot Schuhe von sehr großer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Standortbereiches. Es zeigt sich jedoch, dass das Objekt in diesen wichtigen Kernsortimenten eine vergleichsweise 'überschaubare' Verkaufsflächenausstattung aufweist und durch die Entwicklungen an den zentralen Wettbewerbsstandorten in Berlin in diesen Angebotssegmenten immer mehr an Bedeutung verliert. Dies wird u.a. deutlich, wenn man den Anteil der Verkaufsflächenausstattung im Bekleidungsbereich des Centers gemessen an der gesamten Einzelhandelsfläche mit textilen Verkaufsflächenausstattungen den konkurrierenden Einkaufszentren im Einzugsgebiet vergleicht. So zeigt sich, dass der prozentuale Bekleidungsflächenanteil im A 10-Center mit rd. 38 % gemessen an der gesamten Einzelhandelsfläche z.T. deutlich unter dem prozentualen Niveau der Hauptwettbewerber liegt. So weisen die Wettbewerbsstandorte einen prozentualen Bekleidungsflächenanteil zwischen 43 % bis 55 % auf und dokumentieren somit die vergleichsweise geringe Angebotskompetenz des A 10-Centers in diesem Segment. In diesem Kontext ist insbesondere der Hauptwettbewerber "Gropius Passagen" hervorzuheben, der derzeit im Zuge der Modernisierung eine weitere "Fashion Mall" innerhalb des Centers platziert. Vor diesem Hintergrund steht das Objekt A 10-Center unter einem gewissen 'Zugzwang', seine Angebotskompetenz im Bekleidungssektor zukünftig weiter auszubauen, um nicht einen Teil seiner Kundenschaft (insbesondere auch ausländische Kunden) an den Wettbewerb zu verlieren. Der derzeit gültige Bebauungsplan des A10-Centers von 2008 und die damit verbundenen Verkaufsflächenobergrenzen 'verhindern' derzeit jedoch eine weitere Ausdehnung des Verkaufsflächenangebotes im Bekleidungs- und Schuhsektor. Daher ist es im Rahmen der textlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen zwingend notwendig, einen sortiments-spezifischen Gestaltungsspielraum zu berücksichtigen, der es dem Betreiber eines Einkaufszentrums ermöglicht, auf Veränderungen im Einzelhandelsmarkt reagieren zu können, ohne dabei die planungs- und baurechtlichen Festsetzungen außer Acht zu lassen. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt möglicher Mieterwechsel zu sehen, die entweder kurzfristig betrachtet aus dem Markt ausscheiden oder mittel- bis langfristig betrachtet nach Ablauf eines Mietvertrages einen Standortwechsel anstreben. Letzteres wird spätestens im Jahr 2021 auch für das Einkaufszentrum A10-Center von Belang, da zu diesem Zeitpunkt eine Reihe von großflächigen Fachmärkten in neue Mietvertragsverhandlungen treten. Dabei zeichnet sich schon jetzt ab, dass z. B. der großflächige Anbieter real SB-Warenhaus aller Voraussicht nach dem allgemeinen Trend folgen wird und eine Verringerung seiner derzeitigen Verkaufsfläche anstrebt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt steht der Betreiber des A10-Centers vor der Herausforderung, eine adäquate Nachnutzung für die frei werdenden Verkaufsflächen zu finden, wobei die derzeit im gültigen Bebauungsplan definierten Verkaufsflächenobergrenzen keine weiteren Spielräume für eine interne Umstrukturierung zulassen.²

Um die Flexibilität bei der Vermietung in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe / Lederwaren zu erhöhen sowie um Räumen und Gebäude für freie Berufe im A 10-

² BBE 2015: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A10-Center, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, 10.2015

Center zu ermöglichen, plant die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Flächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "A10-Center", um somit besser auf sich verändernde Rahmenbedingungen im Einzelhandel reagieren zu können. Es ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche in den beiden genannten Sortimenten vorgesehen, wobei die Gesamtverkaufsfläche des Centers beibehalten wird.

Die geplante Änderung dient aus Betreibersicht der Möglichkeit einer Anpassung an die sich – seit dem letzten Umbau vor rund zehn Jahren – veränderten Marktanforderungen. Das Planvorhaben soll demnach insbesondere die Flexibilität sichern, den Anforderungen, wie z. B. dem gestiegenen Flächenbedarf der Betreiber (mehr Präsentationsfläche, breitere Gänge und geringere Regalhöhen) sowie dem generell höheren Anteil in den Sortimenten Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren in Einkaufszentren, gerecht zu werden. Die Umstrukturierung ist aus Betreibersicht insbesondere angesichts der umfassenden Marktanpassungen der Wettbewerber im näheren Umfeld bzw. im Einzugsgebiet des A10-Centers notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und somit einen langfristigen Fortbetrieb zu sichern. Ergänzend ist anzuführen, dass das A10-Center im Vergleich zu weiteren Einkaufszentren aktuell einen relativ geringen Verkaufsflächenanteil im Sortiment Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren aufweist. Zudem sind die im A10-Center bereits heute vertretenen Anbieter mit den Angebotsstrukturen in den umliegenden Mittelzentren nur bedingt vergleichbar und stehen vornehmlich im Wettbewerb mit anderen großen Zentren und Einkaufszentren. Eine wettbewerbliche und strukturbedingte Anpassung des Einkaufszentrums stellt nach mittlerweile zehn Jahren seit dem letzten Umbau (2010) einen üblichen Rhythmus dar.

1.3 Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan

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 wird 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 sollen unverändert bleiben.

1.4 Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird 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 vorliegen.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend baulich genutzt. Die Nutzung gliedert sich wie folgt:

Einkaufszentrum

Das Einkaufszentrum erstreckt sich auf einer bebauten Fläche von rund 58.600 m², darin sind rund 170 Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe ansässig. Die umfangreichsten zentrenrelevanten Sortimente sind:

- Bekleidung,
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Bäcker / Metzger,
- Elektro-, Rundfunk-, Fernsehgeräte / Computer, Software
- Schuhe, Lederwaren.

Tankstelle mit östlich angrenzenden eingeschossigen Gebäuden

Zu diesen auch "vorgelagerter Bereich" genannten Gebäuden gehören neben der Tankstelle mit Kiosk u. a. eine Autowaschanlage, ein Autozubehörhandel, eine Kfz-Werkstatt, ein Verbrauchermarkt, sonstige kleinere Verkaufsflächen sowie ein Fast-Food-Restaurant.

Bau- und Gartenmarkt

Dieser Bereich umfasst allein das "Bauhaus", das alle Sortimente eines Bau- und Gartenmarktes anbietet. Die Grundfläche beträgt rund 10.800 m².

Freizeitzentrum

Das Freizeitzentrum hat eine Grundfläche von 7.500 m². Im Freizeitzentrum befinden sich ein Kinozentrum, ein Billardcenter, eine Bowlinganlage, eine Fitnessanlage mit Saunalandschaft, ein Erotik-Store, eine Spielothek sowie eine Diskothek und mehrere Gastronomiebetriebe.

Das Freizeitzentrum ist durch den „Boulevard“, einer begrünten und gestalterisch abgegrenzten Fußgängerfläche mit dem Einkaufszentrum verbunden.

Verkaufsflächen gesamt:

Das Einkaufszentrum umfasst eine genehmigte und vorhandene Verkaufsfläche von 59.501 m². Davon befinden sich 8.666 m² im angrenzenden Bau- und Gartenmarkt. Durch den Bau- und Gartenmarkt werden zusätzlich 6.750 m² Freifläche als Verkaufsfläche genutzt.

Insgesamt umfasst die Verkaufsfläche 66.251 m²:

59.501 m² für das Einkaufszentrum mit dem Bau- und Gartenmarkt und 6.750 m² für die Freiverkaufsfläche am Bau- und Gartenmarkt

Übersicht zu den vorhandenen Verkaufsflächen:

Baugebiet	Verkaufsfläche in m ²
Bau- und Gartenmarkt (SO-1)	8.666
Freiverkaufsfläche am Bau- und Gartenmarkt (SO-1)	6.750
Einkaufszentrum (SO-2)	50.835
Summe	66.251

Stellplatzanlagen

Die sonstigen baulich genutzten Flächen des Plangebietes werden durch die Pkw-Stellplatzanlagen, Straßen und Wege, einschließlich der Flächen für Einkaufswagen und Fahrradabstellanlageneingenommen. Im Plangebiet befinden sich ca. 4.000 Pkw-Stellplätze. Für Busse bestehen mehrere ausgebaute Haltestellen. Im Westen grenzt das Grundstück eines Logistikunternehmens direkt an das Plangebiet an. Auf der westlichen Seite der Chausseestraße befinden sich weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.

Freiflächen

Neben den baulich genutzten Flächen sind knapp 10,0 ha nicht versiegelt. Diese Flächen umfassen im Wesentlichen die Regenwasserversickerungsflächen westlich und südöstlich des Freizeitzentrums, den Grünstreifen entlang der Bundesautobahn sowie zusätzlich die Pflanzflächen im Bereich der Stellplatzanlagen und der Zugangswege und dem "Boulevard".

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist im Südwesten über den Kreisverkehr Chausseestraße / A10-Center / Gewerbepark und im Nordwesten über einen zweiten Kreisverkehr an die Chausseestraße verkehrstechnisch angeschlossen. An Spitzentagen finden bis zu 15.000 Pkw-Einfahrten statt.

Verkehrsproblemen an Spitzeinkaufstagen wird durch externe und interne verkehrliche Optimierungsmaßnahmen und die Verlängerung der Ladenöffnungszeiten entgegengewirkt.

Darüber hinaus bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Norden zur Neubauernstraße sowie in Richtung Osten zur Goethebahn. Die Goethebahn ist als Radverkehrsanlage ausgebaut und stellt eine wichtige Verbindung nach Norden in Richtung Hoherlehme und nach Süden über den Funckerberg in das Zentrum von Königs Wusterhausen dar. Ebenso befinden sich beidseitig entlang der Chausseestraße und einseitig entlang der B 179 Radverkehrsanlagen. An allen vier Eingängen befinden sich mehrere Fahrradständer.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der A10-Center Wildau GmbH. Die Flurstücke 84, 86, 88 und 90 befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung). Das Flurstück 9/4 befindet sich im Eigentum der Stadt Wildau.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "A10-Center" ist aufgrund der vermuteten raumordnerischen Wirkung des Planvorhabens in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung und die Inanspruchnahme von Infrastruktur in den Jahren 2006/2007 ein Raumordnungsverfahren (ROV) gemäß § 2 Abs. 1 GROVerfV beantragt, vorbereitet und durchgeführt worden. Das Ergebnis des ROV ist Grundlage für den Planinhalt des Bebauungsplans "A10-Center" gewesen und wurde durch diesen verbindlich geregelt.

Als Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung vom 20. August 2007 wurde festgestellt, dass eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung nur durch die Umsetzung der Maßgaben der Landesplanung erreicht werden kann. Folgende Maßgaben wurden in den Bebauungsplan von 2008 integriert bzw. mit städtebaulichen Verträgen gesichert:

Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung kann bei Umsetzung der nachfolgenden Maßgaben erreicht werden:

- 1. Die Gesamtverkaufsfläche im Einkaufscenter (ohne Berücksichtigung des als Bestand vorausgesetzten Baumarktes von 8.700 m² zuzüglich Freiverkaufsfläche von 6.700 m²) darf 51.000 m² nicht überschreiten. Unter Einbeziehung des Bestandes Baumarkt sind somit als maximale Verkaufsflächenobergrenze des relevanten Gesamtstandortes 66.400 m² einzuhalten.*
- 2. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (Pkt. 1 der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung³) am Gesamtstandort sind auf maximal 48.850 m² - darunter bereits 1.200 m² für Randsortimente im Bestand des Baumarktes sowie mindestens 9.500 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente (Pkt. 1.1 der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses) - zu begrenzen.*
- 3. Im Rahmen dieser Gesamtfestlegung darf die Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung/Wäsche von 19.000 m² und für die Sortimente Schuhe/Lederwaren von 2.850 m² nicht überschritten werden.*
- 4. Auf den stillzulegenden Verkaufsflächen sind Nachnutzungen im Sinne von oberzentralen Versorgungsaufgaben nicht zulässig.*
- 5. Die Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsschutzgrenzwerte ist sicherzustellen. Dazu sind im Bauleitplanverfahren die Schallimmissionsprognosen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu konkretisieren sowie gegebenenfalls Maßnahmen zur Schallminderung vorzusehen.*

Für die langfristige Sicherstellung der Einhaltung dieser Maßgaben wird es für erforderlich gehalten, entsprechende Festlegungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Unter Festschreibung der Verkaufsfläche für den Baumarkt inklusive seines Randsortimentes und einschließlich der zugehörigen Freiflächen als Gegenstand eines Sondergebietes muss das beantragte Vorhaben (Einkaufscenter) als Gegenstand eines zweiten Sondergebietes festgelegt werden. Dessen notwendige Inhalte

³ 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)

sowie erforderliche Festlegungen zur Sicherung der konzepttreuen "Nicht-Einzelhandelsnachnutzung" für die Stilllegungsflächen (ca. 2.700 m² Verkaufsflächen im vorgelegerten Bereich sowie ca. 7.000 m² Verkaufsflächen im Hauptgebäude) müssen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden. Die Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen ist gegenüber der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde regelmäßig bzw. im Einzelfall nachzuweisen und sanktionsbewehrt ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag mit textlichen Festlegungen usw. zu regeln.

Die im Ergebnis des ROV ergangene landesplanerische Beurteilung vom Oktober 2007 hat heute keine Gültigkeit mehr. Nach Ziff. 5 (S. 22) der landesplanerischen Beurteilung verliert diese ihre Gültigkeit, wenn sich die Bewertungsgrundlagen wesentlich verändert haben. Dies entspricht der Regelung des § 9 der Verordnung über die einheitliche Durchführung von Raumordnungsverfahren im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg (Gemeinsame Raumordnungsverfahrensverordnung – GROVerfV), wonach eine landesplanerische Beurteilung ihre Gültigkeit verlieren kann, wenn sich die zugrunde liegende raumbedeutsame Planung oder Maßnahme oder ihre Bewertungsgrundlagen wesentlich geändert haben, insbesondere weil für die Planung oder Maßnahme bedeutsame neue oder geänderte Ziele der Raumordnung verbindlich geworden sind. Mit dem Inkrafttreten des neuen LEP HR am 1. Juli 2019 ist eine solche Veränderung der Bewertungsgrundlagen eingetreten.

Die nunmehr vorgesehene Änderung des Bebauungsplans löst nicht zwingend die Notwendigkeit eines neuen Raumordnungsverfahrens aus. Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens, die die Prüfung von Standortalternativen und verkehrlichen Auswirkungen notwendig macht. Vielmehr geht es um die Neustrukturierung der Sortimente und Verkaufsflächen in einem Bestandsvorhaben, ohne die Gesamtverkaufsfläche insgesamt zu verändern.

Für die landesplanerische Beurteilung des Planvorhabens gilt Ziel 2.10 "Umgang mit Bestandssituationen" des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR), der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist. Demnach können vorhandene, genehmigte, großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu Ziel 2.6 "Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte", Ziel 2.7 "Schutz benachbarter Zentren", Grundsatz 2.8 "Angemessene Dimensionierung" oder Ziel 2.9 "Hersteller-Direktverkaufszentren" stehen, verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 erfolgen.

Weiterhin soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft in dem einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. (Grundsatz 2.11)

Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, wird durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen einer Zielanfrage bzw. der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange geprüft. Sie kann erneut eine landesplanerische Bewertung abgeben und in das Bauleitplanverfahren einbringen. Damit ist gewährleistet, dass die betroffenen landesplanerischen Belange im durchzuführenden Fachverfahren (Bebauungsplan) ausreichend Berücksichtigung finden (Art. 16 Abs. 2 Landesplanungsvertrag).

Mit Schreiben vom 14. November 2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Für die geplanten Änderungen des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes A10-Center ist die Spezialregelung in Ziel 2.10 (Umgang mit Bestandssituation) gemäß LEP HR einschlägig. Darüber hinaus ist insbesondere Grundsatz 2.11 (Strukturverträgliche Kaufkraftanbindung) gemäß LEP HR im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Ziel 2.10 LEP HR ist eine Weiterentwicklung auch nicht zielkonformer Einzelhandelsstandorte möglich, wenn es zu keiner Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche kommt und auch keine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Sortimente oder der sonstigen zentrenrelevanten Sortiment erfolgt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" entspricht insoweit Ziel 2.10 LEP HR. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist das Vorhaben, ungeachtet des grundsätzlichen Widerspruchs zu den Festlegungen Z 2.7 und G 2.8, als landesplanerisch zielkonform einzuschätzen.

Gemäß Grundsatz 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum, d. h. dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums in Funktionsteilung Schönefeld-Wildau gebunden werden.

3.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes befindet sich in der Region Lausitz-Spreewald. Im November 2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplanes gefasst. Der sachliche Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" für die Region Lausitz-Spreewald ist seit 1998 rechtsverbindlich, der sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" ist seit dem 16. Juni 2016 in Kraft. Beide Teilregionalpläne treffen für das Plangebiet keine Aussage und stehen so der Planung nicht entgegen.

3.3 Abstimmung mit Nachbargemeinden, Einzugsgebiet

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden neben allen Nachbargemeinden auch die Kommunen mit zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des A10-Centers an der Planung beteiligt. Der Einzugsbereich wurde im Einzelhandelsgutachten vom 6. März 2019⁴ anhand von Kundenherkunftsanalysen ermittelt und mit der Gemeinsamen Landesplanung abgestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von mehreren Stellen die Abgrenzung des Einzugsbereiches in Frage gestellt. Stadt + Handel hat die Anmerkung aufgegriffen und das Einzugsgebiet anhand neuer empirischer Daten geprüft. Nunmehr wird auf einen Datenstand aus November 2019 zurückgegriffen (ECE), wodurch die Umstrukturierungen des Kaufpark Eiche sowie der Gropius Passagen bereits wirksam sind. Ergänzend weisen die Daten eine höhere räumliche Genauigkeit auf, da es sich um Befragungen von 975 Kunden (Herkunft nach Postleitzahl) handelt und somit insbesondere für Berlin - im Vergleich zur KFZ-Kennzeichen-Methode - eine deutlich präzisere Abgrenzung möglich ist.

Hinsichtlich der Herleitung des Einzugsgebietes wurden analog zum Gutachten Stadt + Handel 2019 erneut Kundenherkunftskoeffizienten herangezogen (in diesem Fall

⁴ Stadt+Handel 2019: Verträglichkeitsanalyse für die Flexibilisierung der Sortimentsanteile Bekleidung sowie Schuhe / Lederwahren des A10-centers in Wildau, Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 06.03.2019

Begründung

auf Postleitzahl-Ebene). Daraus ergibt sich ein neu kalibriertes Einzugsgebiet im Vergleich zum bisherigen Einzugsgebiet mittels KFZ-Kennzeichen-Erfassung (siehe Abbildung 2, Seite 18).

Es wird ersichtlich, dass gewisse Unterschiede hinsichtlich der Einzugsgebietsausdehnung festzustellen sind. Insbesondere in Richtung der dicht besiedelten Räume (Potsdam und Berlin) wird das Einzugsgebiet in der neu kalibrierten Variante eingekürzt (Brandenburg a. d. H. und Bereiche in Berlin entfallen). In den eher ländlich geprägten Bereichen (südöstlich, südwestlich und nordöstlich) weist das Einzugsgebiet hingegen eine größere Ausdehnung auf. Demnach stellt der Kaufpark Eiche insbesondere in Richtung Berlin (bspw. Marzahn-Mitte) sowie weiter nördlich (bspw. Werneuchen, Bernau b. Berlin) einen eindeutigen Einschnitt für das Einzugsgebiet dar. Die weiter nordöstlich befindlichen Kommunen (innerhalb des Einzugsgebietes) weisen ohnehin eine nennenswerte Fahrdistanz auf und profitieren sodann nicht mehr unmittelbar vom räumlich näher gelegenen Kaufpark Eiche. In westlicher Richtung ist insbesondere Brandenburg a. d. H. nicht mehr zum Einzugsgebiet zu zählen. Dies begründet sich auch aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen in Potsdam sowie des gut erreichbaren Designer Outlets Berlin, welches in den Segmenten Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren ein attraktives Angebot offeriert. In südwestlicher und südöstlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung gegeben (insb. im Zuge der Erreichbarkeit über die A13 und A15). Als nennenswerter Angebotsstandort ist Cottbus sowie der Lausitzpark (Cottbusser Kommunalgebiet) zu nennen. In östlicher Richtung stellt Frankfurt (Oder) den nächstgelegenen Angebotsstandort mit vergleichbarer Dimensionierung dar. In den zusätzlichen Bereichen im Einzugsgebiet sind eher geringe Marktanteile festzustellen, wodurch sich insbesondere Zone 3 des Einzugsgebietes weiträumiger darstellt. Die Einwohner im Einzugsgebiet (im Vergleich zum alten Einzugsgebiet) stellen sich wie folgt dar (i. S. der Vergleichbarkeit beziehen sich die Werte auf den Einwohnerstand vom 31.12.2017):

Einzugsgebiet	VG Stadt + Handel 2019	Neukalibrierung
Zone 1	178.880	182.307
Zone 2	448.516	447.115
Zone 3	1.286.658	1.010.702
Gesamt	1.914.054	1.640.124

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019 (Stand: 31.12.2017).

Begründung

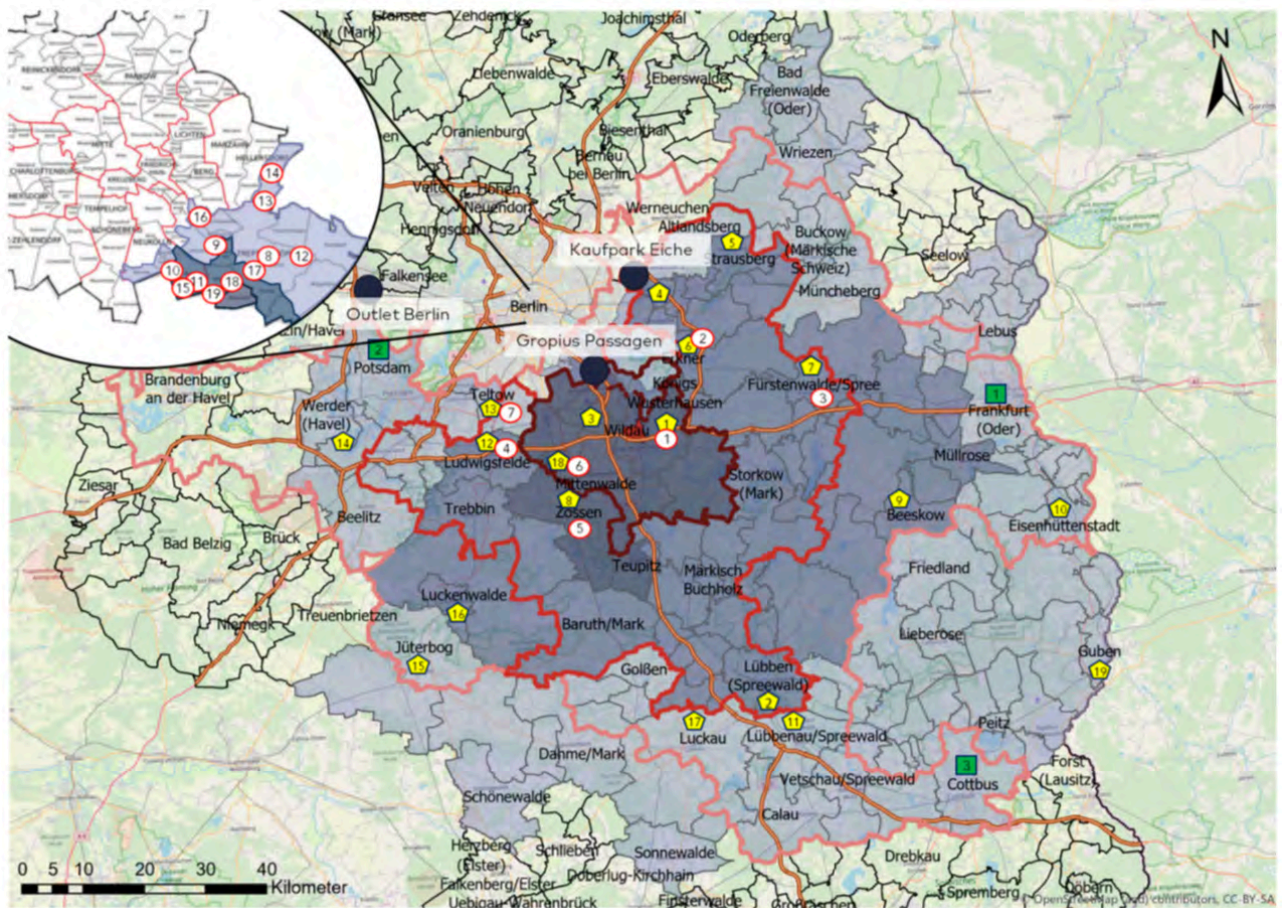


Abb. 2 Vergleich der Einzugsgebiete (Kfz-Kennzeichen-Methode und Kundenherkunftsbefragung nach PLZ-Gebiet)



Quelle: Eigene Darstellung/Berechnung auf Basis der Kundenherkunftserhebung des Auftraggebers aus November 2019.

Demnach ist ersichtlich, dass obgleich der weiträumigeren Ausdehnung eine deutlich geringere Einwohneranzahl im Einzugsgebiet festzustellen ist (insb. in Zone 3: Brandenburg a. d. H. und Teilbereiche Berlins). In den Zonen 1 und 2 sind in etwa das gleiche Bevölkerungspotenzial gegeben.

Der Streuumsatz (Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes) wird mit einem verringerten Wert (15 %) – im Vergleich zum Gutachten Stadt + Handel 2019 – für den Worst Case angesetzt. Die 15 % Streuumsatz stellen dabei eine defensive Herangehensweise dar, da gemäß der Kundenherkunftsbefragung rd. 19 % der Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes stammen. Demnach erfüllt die Annahme eindeutig die gutachterlichen Anforderungen an einen Worst Case. Die Einteilung des Einzugsgebietes für das A10-Center erfolgt in drei Zonen.

Im **Einzugsgebiet der Zone 1** befinden sich u. a. die Mittelzentren Königs Wusterhausen, Blankenfelde-Mahlow und Zossen sowie das Mittelzentrum mit Funktionsteilung Wildau-Schönefeld. Außerdem befinden sich in Berlin die zentralen Versorgungsbereiche Ortsteilzentrum Alt-Rudow, Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee, Wutzkyallee, Dörpfeldstraße und Siriusstraße innerhalb der Zone 1.

Im **Einzugsgebiet der Zone 2** befinden sich u. a. sieben zentrale Versorgungsbereiche in Berlin (Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick, Stadtteilzentrum Schöne-weide, Ortsteilzentrum Friedrichshagen, Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd, Ortsteilzentrum Mahlsdorf, Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße und Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick) sowie die Mittelzentren Lübben (Spreewald), Strausberg, Erkner, Fürstenwalde (Spree), Beeskow, Ludwigsfelde, Teltow, Luckenwalde und das Mittelzentrum in Funktionsteilung Neuenhagen bei Berlin-Hoppegarten.

Im **Einzugsgebiet der Zone 3** befinden sich die drei Oberzentren (Frankfurt (Oder), Potsdam, und Cottbus) und drei Mittelzentren (Lübbenau (Spreewald), Teltow, Jüterbog und Luckau sowie das Mittelzentrum mit Funktionsteilung Werder (Havel)-Bee-litz). Hinsichtlich des Oberzentrums Frankfurt (Oder) wird darauf hingewiesen, dass die Stadt vom eher schwach ausgestatteten Umland profitiert, wenngleich die Marktanteile in Polen relativ gering ausfallen (entsprechendes Angebot in Slubice).⁵

⁵ Insbesondere angesichts des Basars an den Wochenenden in Slubice sind tausende Besucher zugegen, welche einen Teil ihrer Kaufkraft binden. Somit stellt insbesondere das angrenzende Slubice aus Einzelhandelssicht einen relevanten Wettbewerbsstandort dar. Im Zuge der Rücknahme der verkaufsoffenen Sonntage in Polen, ist zumindest mit einem gewissen Kaufkraftverbleib zu rechnen.

3.4 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 vorsieht, kann die Änderung des Bebauungsplanes "A10-Center" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildau entwickelt werden.

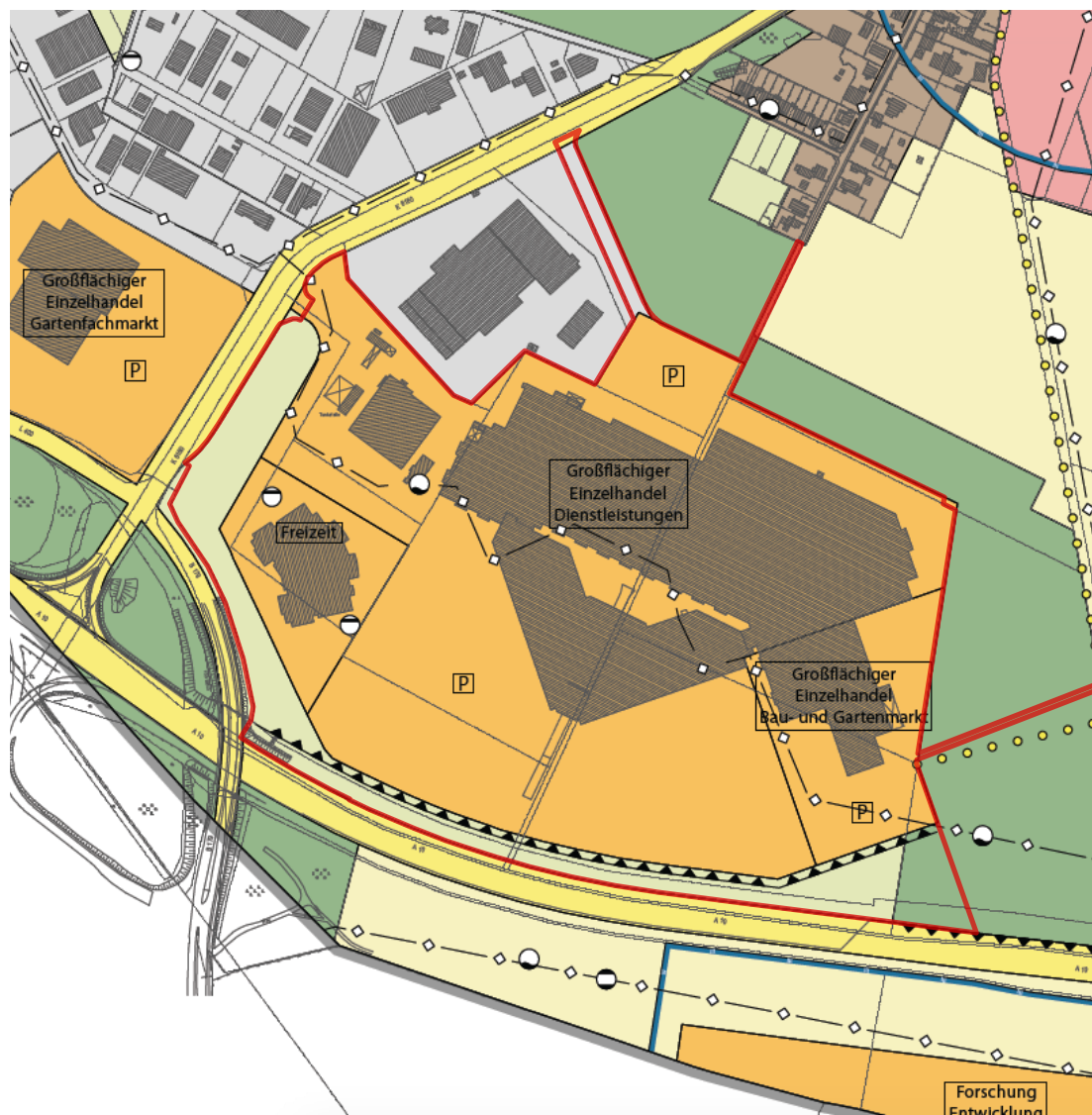


Abb. 3 Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Stadt Wildau vom August 2014

3.5 Geltendes Baurecht / Planungsrechtliche Ausgangsposition

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". Es gelten die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl 1,0 und einer Gebäudehöhe von 25,0 m. Für den Änderungsbereich lässt der festgesetzte Bebauungsplan keine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage zu.

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

4. Planinhalt

Im Folgenden werden nur die Festsetzungen beschrieben und begründet, die von der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" berührt werden. Alle unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans, die räumlich oder sachlich auch für den Änderungsbereich gelten, werden hier nicht zusätzlich genannt.

4.1 Planungsziele

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.

Die Gesamtverkaufsfläche des Centers soll beibehalten werden.

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

4.2 Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe, Zulässigkeit von eigenständigen Betrieben

1.1.4 Das Baugebiet SO-2 dient der Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum". Die Flächen A und B sind Bestandteile des Baugebietes SO-2. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind auch als eigenständige Betriebe außerhalb des Einkaufszentrums zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe als eigenständige Betriebe sowie Räume und Gebäude für freie Berufe innerhalb und außerhalb des Einkaufszentrums zugelassen werden.

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

Ziel ist es, in dem Einkaufszentrum neben den Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen die Zulässigkeit der ergänzenden Dienstleistungen auszuweiten. Es soll durch die Erweiterung der Festsetzung um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe die Möglichkeit geschaffen werden, das Angebot im Einkaufszentrum entsprechend zu erweitern. Ein modernes Einkaufszentrum fungiert zukünftig immer stärker auch als multifunktionale Immobilie. Die Öffnung des Objektes für freie Berufe bietet die Chance dass die Gesamtstadt Wildau davon profitiert.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist die Formulierung der Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke nicht weiter beabsichtigt und entfällt in der textlichen Festsetzung 1.1.4. Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe bleibt Inhalt der Bebauungsplan-Änderung, wird aber auf Empfehlung der Stadtverordnetenversammlung Wildau und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaft als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Auf diese Weise wird gesichert, dass das

Angebot im Bereich der freien Berufe im Plangebiet nicht den Charakter einer insgesamt prägenden Hauptnutzung erhält, die zu schädlichen Auswirkungen auf das Angebot, insbesondere im medizinischen und therapeutischen Bereich, in den zentralen Versorgungsbereichen und auf die städtebaulichen Zentrenfunktionen dieser Bereiche führte. Darüber hinaus soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wildau und der Grundstückseigentümerin geschlossen werden, der die zulässigen und unzulässigen freien Berufe regelt und dazu beitragen soll, dass das hinzukommende Angebot im Plangebiet das vorhandene Angebot in der Stadt Wildau zielgerichtet und hauptsächlich qualitativ ergänzt.

Außerdem können hierfür nur deutlich untergeordnete Flächen im Plangebiet genutzt werden.

Mit der Zulässigkeit von eigenständigen Betrieben außerhalb des Einkaufszentrums sollen einerseits bestehende Nutzungen gesichert und andererseits weitere ermöglicht werden. Die zulässigen Nutzungen beziehen sich ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich, für den unverändert die zeichnerischen Festsetzungen gelten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Zusätzliche Flächen sollen nicht in Anspruch genommen werden können.

Festsetzung der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente

1.1.8 Die Verkaufsfläche in dem Baugebiet SO-2 darf 51.000 qm nicht überschreiten; davon dürfen die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente insgesamt 47.650 qm nicht überschreiten, darunter dürfen die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 38.150 qm nicht überschreiten. Innerhalb der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen die Sortimente Bekleidung / Wäsche maximal 25.700 qm und die Sortimente Schuhe / Lederwaren maximal 4.400 qm einnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Der Betreiber des A10-Centers strebt eine Flexibilisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans "A10-Center" vom 27. März 2008 an, um besser auf sich verändernde Rahmenbedingungen im Einzelhandel reagieren zu können. Im ursprünglichen Bebauungsplan von 2008 ist im Baugebiet SO-2 eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 51.000 m² zulässig, darunter bis zu 19.000 m² Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung/Wäsche und bis zu 2.850 m² Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe/Lederwaren. Es wird seitens des Betreibers die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren (bei gleichzeitiger Reduktion der weiteren Sortimente) angestrebt.

Die Ausweitung der genannten Sortimente ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen einer „Verträglichkeitsanalyse für die Flexibilisierung der Sortimentsanteile Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren des A10-Centers Wildau“⁶ untersucht worden. Das Untersuchungsdesign wurde mit der Gemeinsamen Landesplanung abgestimmt.

⁶ Stadt+Handel 2019: Verträglichkeitsanalyse für die Flexibilisierung der Sortimentsanteile Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren des A10-centers in Wildau, Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 06.03.2019

Als Prämisse wurde festgelegt, dass die Verkaufsflächen für die beiden geplanten Sortimentsgruppen demnach nur in dem Umfang erweitert werden sollen, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten ist. Als Grenzwert wurde ein Umsatzabzug, der bei gefestigten zentralen Versorgungsbereichen 10 % und bei schwachen zentralen Versorgungsbereichen 7 % nicht überschreitet, festgelegt.

Diesbezüglich sind folgende Ergebnisse des Gutachtens festzuhalten:

- *Die bauplanungsrechtliche Gesamtverkaufsfläche des A10-Centers bleibt unverändert.*
- *Kompensation der Zunahme der Verkaufsfläche in den Sortimenten Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren durch Reduktion in anderen zentrenrelevanten Sortimenten.*
- *Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert). Hier wurde mit einer „hypothetischen“ Primark-Ansiedlung (momentan höchste Flächenproduktivität auf dem Markt) die Untersuchung erweitert. Im Ergebnis erfolgt eine im Vergleich zu den Echtzahlen (Bestandsumsatz) deutlich höhere Umsatzprognose (Worst Case).*
- *Der überwiegende Anteil des Mehrumsatzes in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird im Einzugsbereich umverteilt (Worst-Case-Ansatz rd. 82 %).*
- *Die Umsatzumverteilungen tangieren maßgeblich nahegelegene Standortbereiche und überproportional vergleichbare Angebotsstrukturen (große Zentren, Einkaufscenter, größere Sonderstandorte).*
- *Die Schwelle kritischer Umsatzumverteilungen wird bei rd. 7 bis 10 % angesetzt.*
- *Eine städtebauliche Verträglichkeit setzt eine Reduktion der Umsatzumverteilungen im STZ Johannisthaler Chaussee (Berlin) auf max. 10 % voraus (hier ist von einer hohen Stabilität der Strukturen auszugehen, da es sich um ein attraktives Einkaufszentrum (neu aufgestellt nach Umstrukturierung) mit einer hohen Mantelbevölkerung handelt).*
- *In der Analogie sinken die Umverteilungen an allen anderen Standorten auf unter 10 %, überwiegend auch unter 7 %.*

Im Sortiment Bekleidung werden bei einer Verkaufsflächenerhöhung auf 25.700 m² VKF (+ 6.700 m² VKF) empfohlenen maximalen Umsatzumverteilungen von max. 10 % bei dem gefestigten zentralen Versorgungsbereich Johannistaler Chaussee erreicht. In allen anderen ZVB liegen sie dann bei max. 7 % bzw. unter 7 % (z. Bsp. Fürstenwalde).

Im Sortiment Schuhe werden bei einer Verkaufsflächenerhöhung auf 4.400 m² VKF (+ 1.550 m² VKF) empfohlenen maximalen Umsatzumverteilungen von max. 10 % bei dem gefestigten zentralen Versorgungsbereich Johannistaler Chaussee erreicht. In allen anderen ZVB liegen sie dann bei max. 7 % bzw. unter 7 % (z. Bsp. Fürstenwalde).

Die Gutachter empfehlen somit folgende Verkaufsflächenanpassung:

- Bekleidung: 25.700 m² VKF (+ 6.700 m² VKF);

- Schuhe/Lederwaren: 4.400 m² VKF (+ 1.550 m² VKF).

Zunächst hatten die Gutachter eine größere Verkaufsflächenumstrukturierung geprüft (+ 10.000 qm Verkaufsfläche Bekleidung und + 2.150 qm Schuhe/Lederwaren) und dann aufgrund der Umsatzumverteilungen von über 10 % eine Reduzierung auf + 6.700 qm VK Bekleidung und + 1.550 qm Schuhe/Lederwaren empfohlen. Die textliche Festsetzung 1.1.8 wird entsprechend geändert. Innerhalb der Verkaufsfläche des SO-2 dürfen die Sortimente Bekleidung / Wäsche künftig maximal 25.700 qm und die Sortimente Schuhe / Lederwaren maximal 4.400 qm einnehmen. Bei der Ausnutzung der geänderten Obergrenzen in den Sortimenten Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren müssen andere zentrenrelevante Sortimente entsprechend reduziert werden.

Durch die Festsetzung würde bei einer weiteren Bindung von Anbietern im Kernsegment Bekleidung / Wäsche sowie Schuhe / Lederwaren im Objekt A 10-Center automatisch eine Verringerung der übrigen nah- und zentrenrelevanten Sortimente resultieren, da der Bebauungsplan weiterhin in der Summe eine Verkaufsflächenobergrenze von 47.650 m² für diese Warengruppe definiert. Damit ist gewährleistet, dass es zu keiner weiteren quantitativen Ausdehnung von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort kommen kann. Durch die Festsetzung ist zum einen gewährleistet, dass das Objekt A 10-Center zukünftig flexibel auf Veränderungen im Markt sowie der Besatzstruktur des Centers reagieren kann, indem eine Nachnutzung innerhalb der zentralen Kernkompetenz Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren erfolgt, zum anderen resultiert daraus keine grundlegende Beeinträchtigung der Nahversorgungspotenziale im Stadtgebiet von Wildau.

5. Umweltbericht

5.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der baulichen Anlagen, die zum A10-Center gehören: nördliche Zufahrt und Stellplätze sowie durch Flurstück 9/3.
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des A10-Centers,
- im Süden durch die nördliche Fahrbahnkante der Bundesautobahn A 10,
- im Westen durch die östliche Straßengrenze der Chausseestraße mit Ausnahme des Grundstücks Chausseestr. 3, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegt.

Da die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 a BauGB nicht vorliegen, soll der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt werden.

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.

Um die Flexibilität bei der Vermietung in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe / Lederwaren zu erhöhen sowie um Räume und Gebäude für freie Berufe im A 10-Center zu ermöglichen, plant die A10-Center Wildau GmbH als Eigentümerin der Flächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "A10-Center", um somit besser auf sich verändernde Rahmenbedingungen im Einzelhandel reagieren zu können. Es ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche in den beiden genannten Sortimenten vorgesehen, wobei die Gesamtverkaufsfläche des Centers beibehalten wird.

Die geplante Änderung dient aus Betreibersicht der Möglichkeit einer Anpassung an die sich – seit dem letzten Umbau vor rund zehn Jahren – veränderten Marktanforderungen. Das Planvorhaben soll demnach insbesondere die Flexibilität sichern, den Anforderungen, wie z. B. dem gestiegenen Flächenbedarf der Betreiber (mehr Präsentationsfläche, breitere Gänge und geringere Regalhöhen) sowie dem generell höheren Anteil in den Sortimenten Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren in Einkaufszentren, gerecht zu werden. Die Umstrukturierung ist aus Betreibersicht insbesondere angesichts der umfassenden Marktanpassungen der Wettbewerber im näheren Umfeld bzw. im Einzugsgebiet des A10-Centers notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und somit einen langfristigen Fortbetrieb zu sichern.

Des Weiteren ist beabsichtigt freie Berufe im Bereich des A10-Centers zu ermöglichen. Ziel ist es, im Einkaufszentrum neben den Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen weitere ergänzende Dienstleistungen zu ermöglichen. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke das Angebot im Einkaufszentrum zu erweitern.

5.2 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Umstrukturierung des bestehenden Einkaufszentrums. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend auszugleichen.

Beurteilung von Eingriffen

Nach § 1a BauGB sind entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.⁷

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im

⁷ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wieviel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch evtl. erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können auch nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung

Für die Stadt Wildau gilt die Baumschutzsatzung von 2013. Diese schützt Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm und ist bei einer Beseitigung von Bäumen auf dem Gelände des A 10 Centers anzuwenden.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

5.3 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.3.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

5.3.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Objekte nach § 29 oder 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

5.3.1.2 Fläche

Das Plangebiet ist durch das Einkaufszentrum aus dem Jahr 2008 überbaut. Die Flächen sind bis auf die Außenbereiche größtenteils versiegelt bzw. durch gärtnerisch gestaltete Abstandsflächen überbaut.

5.3.1.3 Boden

Die Böden des Plangebietes sind zu zwei Dritteln vollständig versiegelt und überbaut. Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden deshalb diese Böden als "Siedlungsböden" eingestuft.

Die verbleibenden unversiegelten Böden sind aufgrund der Lage zwischen den jetzigen Stellflächen des A10-Centers und der Autobahn als anthropogen verändert zu

bezeichnen. Das Ingenieurbüro für Geotechnik F. Maschke hat 2006 eine Baugrundstellungnahme verfasst. Demnach wird der Boden unterhalb einer 15 bis 25 cm mächtigen humosen Oberschicht durch Auffüllungen (Bauschutt oder Bauschutt-Sand-Gemisch) geprägt. Unter dieser Schicht dominieren tonig-schluffige Sande bzw. leichtplastische Schluffe und Tone, aber auch nichtbindige Sande.

5.3.1.4 Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Dahme, Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist durch den heute bereits hohen Versiegelungsgrad von ca. 72 % gekennzeichnet. Dadurch kann das anfallende Niederschlagswasser nicht direkt versickern. Es wird gesammelt und durch Infiltrationsbrunnen punktuell dem Grundwasser zugeführt.

5.3.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Im Plangebiet sind im Wesentlichen die Anlagen des Einkaufszentrums vorhanden. Hierzu gehören neben den Parkplätzen Streifen mit Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. Daneben sind in den Randbereichen naturnähere Strauchflächen vorhanden, die jedoch auch als Abstandsrün zur angrenzenden Autobahn BAB A 10 zu bewerten sind.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

5.3.1.6 Tiere

Im Plangebiet wurde keine Kartierung nach § 44 BNatSchG gefährdeter, bzw. geschützter Arten durchgeführt, da sich die geplanten Änderungen ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Gebäudes des A 10 Centers beziehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass Flächen außerhalb des Gebäudes in Anspruch genommen werden oder auch Teile des Gebäudes, die als geschützte Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse in Frage kommen, baulich verändert werden.

5.3.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.⁸

Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt auf Grund des starken Nutzungsdrucks als gering eingestuft.

5.3.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende

⁸ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Wildau, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/wildau-165864>).

Temperatur:	Jahresmittel 9,2 °C, Januarmittel - 0,8 °C, Aprilmittel 8,8 °C, Julimittel 18,7 °C, Oktobermittel 10,4 °C Wärmster Monat: Juli, kältester Monat: Januar
Niederschlag:	Jahresmittel 536 mm, Mittel April bis September 308 mm, Mittel Oktober bis März 228 mm Niederschlagsreichster Monat: Juni (65 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (33 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C: 222 Tage

Die überwiegend versiegelten Flächen des Einkaufszentrums haben eine geringe Bedeutung für das Mikroklima.

5.3.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die Anlagen des Einkaufszentrums und den starken Pkw-Verkehr zu den Öffnungszeiten des EKZ geprägt.

5.3.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden.

5.3.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt in einem durch das Einkaufszentrum und gewerbliche Anlagen geprägten Gebiet. Im Umfeld hat insbesondere die Autobahn BAB A 10 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit. Durch die Umstrukturierung der Flächen wird das Angebot für die Nutzer des Einkaufszentrums erweitert, was positiv bezogen auf das Schutzgut Mensch zu bewerten ist.

5.3.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

5.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.3.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind durch die Planungsänderung nicht betroffen.

5.3.2.2 Fläche

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit bereits größtenteils versiegelt. Weitere Versiegelungen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verursacht.

5.3.2.3 Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Flächenversiegelungen möglich.

5.3.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen.

5.3.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Eingriffe für Pflanzen und Biotoptypen.

5.3.2.6 Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Eingriffe für Tiere, da keine Flächen außerhalb des Einkaufszentrums verändert werden. Auch werden an dem Gebäude keine baulichen Änderungen durchgeführt, die geschützte Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen beeinträchtigen können.

5.3.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

5.3.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können keine zusätzlichen Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist keine Veränderung des Mikroklimas möglich.

5.3.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche wird derzeit als Einkaufszentrum genutzt. Eine Veränderung der äußeren Struktur ist nicht vorgesehen, so dass Eingriffe in das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

5.3.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.3.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Nutzung des Einkaufszentrums A10 Center an den geänderten Bedarf der Nutzer angepasst. Es wird die Möglichkeit geschaffen, durch verbreiterte Gänge und niedrigere Regale eine Anpassung an den demographischen Wandel zu vollziehen. Für das Schutzgut ist die Änderung des Bebauungsplanes als positiv zu bewerten.

5.3.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

5.3.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind nicht erforderlich, da alle Maßnahmen innerhalb der bereits bestehenden Gebäude stattfinden.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da sich alle Maßnahmen innerhalb der bereits bestehenden Gebäude stattfinden. Eine Beeinträchtigung von Biotopen, Baum- und Strauchflächen oder der Fauna ist nicht zu erwarten.

5.3.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da sich alle Maßnahmen innerhalb der bereits bestehenden Gebäude stattfinden.

5.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Nutzungsänderung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin wie bisher genutzt werden. Eine Nutzung im Sinne des demographischen Wandels ist hiermit nicht möglich.

5.3.6 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Änderung gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

5.4.1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

5.4.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten ⁹
- Geoportal Brandenburg

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als gering zu bewerten ist. Auch können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.

5.4.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen).¹⁰ Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

⁹ Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 10.10.2017

¹⁰ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

5.4.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung".¹¹ Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z. B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

¹¹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

5.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche notwendig.

5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A10 Center" begrenzt sich auf die Fläche des Bebauungsplanes A 10 Center aus dem Jahr 2008. Geplant ist eine Umstrukturierung der Nutzungen im Bereich des vorhandenen Gebäudes. Eingriffe in Außenanlagen sowie noch nicht versiegelte Flächen sind nicht geplant.

Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich.

Boden

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

Wasser

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

Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Biotopverlust.

Tiere

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

Klima / Luft

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

Landschaftsbild

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

Kultur und sonstige Sachgüter

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

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

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

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in Biotope stattfinden.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

5.4.4 Nachhaltigkeit, Umwelt- und Klimaschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Nachhaltigkeit sowie der Umwelt- und Klimaschutz thematisiert.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit des A10-Centers ohne eigenes Kfz ist auf die als Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaute Goethebahn zwischen Wildau und Königs Wusterhausen sowie auf die Radverkehrsanlagen an der B 179 und an der Chausseestraße hinzuweisen sowie auf die Busanbindung. Für Fahrräder stehen an allen vier Eingängen Abstellanlagen zur Verfügung.

Die Bus-Verbindungen weisen werktags für die Haupteinkaufszeiten folgende Takt-dichte auf: Von dem A10-Center werden zwei Fahrten/Stunde zum S-Bhf. Wildau (11 min Fahrzeit) und zwei Fahrten/Stunde zum S-Bhf. Königs Wusterhausen (14/16 min Fahrzeit) angeboten. Darüber hinaus besteht eine Direktverbindung zum S-Bhf. Flughafen Berlin-Schönefeld mit einer Fahrt/Stunde. Insgesamt ist das A10-Center - angepasst an den 20-Minuten-Takt der S-Bahn - mit drei Fahrten/Stunde erreichbar.

Im Übrigen liegt die zukunftsgerechte Weiternutzung von Bestandsimmobilien auch im Interesse der nachhaltigen Immobilienwirtschaft und des schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen und Baustoffen.

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 30. April 2019 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" gefasst.

6.2 Billigungsbeschluss Vorentwurf

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

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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 haben 37 eine Stellungnahme abgegeben.

6.5 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

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.

6.6 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 7. April 2020 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" in der Fassung vom 21. Februar 2020 gebilligt (Beschluss-Nr. S 05/117/20).

6.7 Beteiligung der Behörden

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

6.8 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

6.9 Auswertung der formellen Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

6.10 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" als Satzung beschlossen.

Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt.

Quellen

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)

BBE 2015: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A10-Center, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, 10.2015

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Stadt + Handel 2019: Verträglichkeitsanalyse für die Flexibilisierung der Sortimentsanteile Bekleidung sowie Schuhe / Lederwahren des A10-centers in Wildau, Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 06.03.2019

Stadt + Handel 2020: Gutachterliche Stellungnahme zu den eingegangenen Erwiderungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund/Leipzig, 20.02.2020

Anlagen

- Anlage 1** Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A10-Center, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, 2015
- Anlage 2** Verträglichkeitsanalyse für die Flexibilisierung der Sortimentsanteile Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren des A10-Centers in Wildau, Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 2019
- Anlage 3** Gutachterliche Stellungnahme zu den eingegangenen Erwidernngen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sowie Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse für die Flexibilisierung der Sortimentsanteile Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren des A10-Centers in Wildau, Stadt + Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 2020

C RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl/13 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

D VERFAHRENSVERMERKE

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" mit Begründung in der Fassung vom _____ fand in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wildau, den

Angela Homuth
Bürgermeisterin

Die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" wurde am _____ als
Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____) .

Wildau, den

Angela Homuth
Bürgermeisterin

Die Änderung des Bebauungsplans "A10-Center" mit Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Wildau, den

Angela Homuth
Bürgermeisterin

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Wildau, den

Angela Homuth
Bürgermeisterin