

**Begründung**

**zur**

**1. Änderung  
des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10  
der Gemeinde Stahnsdorf**

**Satzung**

**Stand: August 2011**

## **Inhaltsverzeichnis**

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Ziele der 1. Änderung, Veranlassung und Erforderlichkeit	3
<b>2. Situation</b>	<b>3</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	3
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Erschließung	4
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.6 Eigentumsverhältnisse	6
2.7 Denkmalschutz	6
2.8 Kampfmittel und Altlasten	6
2.9 Immissionsschutz	7
<b>3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung	7
3.2 Regionalplanung	7
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf	7
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>5 Abwägung und Konfliktbewältigung</b>	<b>9</b>
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	9
5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung	9
5.3 Belange des Immissionsschutzes	9
5.4 Belange des Fachdienstes Gesundheit	11
5.5 Hinweise des Fachdienstes Öffentl. Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz	11
5.6 Belange berufsständischer Körperschaften öffentlichen Rechts	12
5.7 Belange Nachbargemeinden	14
<b>6. Planinhalt</b>	<b>15</b>
6.1 Nutzung im Geltungsbereich	15
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
6.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, Baugrenzen	17
6.2 Grünordnerische Festsetzungen/ Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
6.3 Pflanzbindungen	19
6.4 Ausgleichsmaßnahmen	19
6.5 Nachrichtliche Übernahmen	20
6.6 Hinweise	20
<b>7. Städtebauliche Übersichtsdaten</b>	<b>20</b>
<b>8. Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten</b>	<b>20</b>
<b>9. Verfahren</b>	<b>21</b>
<b>10. Rechtsgrundlagen</b>	<b>21</b>
<b>Teil II Umweltbericht</b>	<b>22</b>
1. Einleitung	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3. Zusätzliche Angaben	25

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP Nr. 10 (im Sprachgebrauch „GREEN PARK“) bleibt unverändert bestehen. Er umfasst den Geltungsbereich des am 02.08.1996 in Kraft getretenen Vorhaben – und Erschließungsplans Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf. Er besteht aus den Flurstücken 293/4 teilweise und 293/6 teilweise der Flur 5 sowie dem Flurstück 14/15 teilweise der Flur 6. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 54.148,81 m<sup>2</sup>.

Vorhabenträger des Planverfahrens ist die GREEN PARK GmbH, Ruhlsdorfer Straße 95, 14 532 Stahnsdorf.

### **1.2 Ziele der 1. Änderung, Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Einleitung der 1. Änderung des Vorhaben – und Erschließungsplans Nr. 10 (im Sprachgebrauch „GREEN PARK“) ist die Umnutzung der ehemaligen Produktionshalle (Haus 52) und den dazugehörigen Freiflächen im gesamten Erdgeschossbereich, da seit Ende Dezember 2009 der Baumarkt mit Gartencenter (OBI) aus dem Erdgeschoss des Gebäudes 52 weggezogen ist. Mit der geplanten Umnutzung verbunden ist die Neustrukturierung der dazugehörenden Frei- und Außenflächen im Geltungsbereich.

Zielsetzung ist der Fortbestand des Gebiets für Handelsbetriebe mit anderen Sortimenten. Ergänzt werden soll die bisherige Nutzungsart um ein Nahversorgungszentrum für die wohngebietsbezogene Versorgung.

Das Konzept für die Nachnutzung der Flächen im Erdgeschoss des Hauses orientiert sich im Wesentlichen am Ziel 4.7 Absätze 5 und 6 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Demnach können vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zum Ziel 4.7, Absätze 1 bis 4 stehen (Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten, keine Schwächung benachbarter zentraler Orte, Unzulässigkeit von Hersteller-Direktverkaufszentren), verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung in ein Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Punkt 4.7, Absatz 4 erfolgen.

Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des VEP Nr. 10 (im Sprachgebrauch GREEN PARK) sieht keine Vergrößerung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche im Erdgeschoss des Gebäudes und keine Umwandlung in ein Hersteller-Direktverkaufszentrum vor.

Durch ein Nahversorgungszentrum nach Ziel 4.7 Absatz 6 werden die benachbarten zentralen Orte Teltow und Potsdam nicht geschwächt, weil der Bedarf an Nahversorgung in Stahnsdorf nicht gedeckt ist.

## **2. Situation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt direkt an der Ruhlsdorfer Straße, die unter anderem die Verbindung zur Landesstraße Iserstraße und über die Stahnsdorfer Straße zur L 794 darstellt. Es besteht der direkte Bezug zu den neuen Wohngebieten Stahnsdorfs und in Nachbarschaft zu den westlichen Wohngebieten Teltows.

In der angeschlossenen Peripherie liegen in ca. 10 km Entfernung Potsdam, Ludwigsfelde (ca. 13 km) und Mahlow / Blankenfelde (ca. 18 km).

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem ca. 30 ha großen Gelände sind zu DDR-Zeiten Hallen, Geschossbauten und Nebenanlagen für die Produktion von Mikrochips entstanden. Die vorhandenen Gebäude waren nur bedingt für eine mittelständische Nutzung geeignet. Eigentümer und Betreiber wurde die damalige GREEN-PARK AG, heute die GREEN-PARK GmbH. Diese führte umfangreiche Aufwendungen und Modernisierungen durch, um das Gebiet für eine gewerbliche Weiternutzung attraktiv zu machen und Leerstand zu vermeiden.

Um den Leerstand der Gebäude unmittelbar an der Ruhlsdorfer Straße zu beseitigen, hat die Gemeinde Stahnsdorf am 24.03.1994 auf Antrag der damaligen GREEN-PARK AG den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 aufgestellt. Hauptbestandteil des rechtskräftigen VEP Nr. 10 war der Umbau der ehemaligen Produktionshalle, Haus 52, in eine Einzelhandelseinrichtung.

Festgesetzt war im Erdgeschoss des Gebäudes ein Baumarkt mit Gartencenter sowie notwendigen Anlieferungs- und Lagerflächen, im 1. Obergeschoss ein Möbelmarkt mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen und im 2. Obergeschoss ein Bowlingcenter mit Gaststätte. Weiterhin sollte für 4 weitere bestehende Gebäude die Nutzung als Büro oder Gewerbe festgeschrieben werden. Die Erschließung und Stellplatzsituation des gesamten Bereiches war zu regeln. Der VEP Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf ist am 02.08.1996 in Kraft getreten.

Der westliche Planbereich weist ein Gewerbegebiet aus mit zwei 1-geschossigen und einem 5-geschossigen Gebäude und Grundflächen von 507 m<sup>2</sup>, 807 m<sup>2</sup> und 360 m<sup>2</sup>.

Der östliche Planbereich weist ein Sondergebiet für Handel aus. Im Gebiet liegt ein 1 bis 5-geschossiges Gebäude mit Grundflächen von 6.355 m<sup>2</sup>, 1.474 m<sup>2</sup>, 908 m<sup>2</sup> und 102 m<sup>2</sup>. Zu diesen Gebäuden gehören drei überdachte Flächen mit 1.231 m<sup>2</sup>, 653 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>. Die ehemalige Produktionshalle (Haus 52) wird um ein neues Vordach mit 952 m<sup>2</sup> ergänzt.

## 2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 10 Stahnsdorf liegt direkt an der Ruhlsdorfer Straße und ist somit für den Besucher- und Anlieferverkehr über eine öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen. Er ist an das ÖPNV – Netz angebunden und wird über die Ruhlsdorfer Straße von den Buslinien 602 und 626 angefahren. Dazu gibt es die Haltestelle „Green Park“.

Gemäß der Landesplanung nehmen die L40n und L77n einen positiven Einfluss auf die verkehrliche Erschließung der Gemeinde Stahnsdorf. Die L40n soll ca. 3,5 km südlich des Plangebietes vorbei führen und Potsdam mit dem neuen Flughafen BBI in Schönefeld verbinden. Ihre Realisierung wird keinen direkten Bezug mit meßbaren Auswirkungen zu den Zielen der hier vorliegenden Planänderung haben.

Mit der L77n und der sogenannten „Biomalzspange“ würde der Green Park an der Ruhlsdorfer Straße direkt mit der L76, Potsdamer Straße in Teltow, verbunden. Geplante Kreisverkehre an der L77n sollen sowohl den Green Park als auch den Enzianweg direkt anbinden. Der Verkehrsfluss im Ortsgefüge wird damit messbar verbessert und die Ortslage von Stahnsdorf entlastet.

Im Verkehrsgefüge zwischen Iserstraße – L 794 – L 77n sowie L76 – Biomalzspange – Enzianweg liegt das neue Nahversorgungsgebiet für die genannten Wohngebiete zentral. Die umliegenden Wohngebiete sind in wenigen Minuten erreichbar.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene medientechnische Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Sie bleibt von der 1. Änderung des VEP – Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf unberührt.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.2011 im Auftrag der EMB Energie Brandenburg GmbH ausdrücklich darauf hin, dass die in den der Gemeinde Stahnsdorf überreichten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In Zusammenarbeit mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Der WAZW weist in seiner Stellungnahme vom 15.03.2011 darauf hin, dass die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZW erfolgt. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Die anfallenden Schmutzwassermengen des Planungsgebietes werden in ein Schmutzwasserpumpwerk des WAZW „Der Teltow“ eingeleitet. Weiterhin gilt die *Stellungnahme vom 20.12.1994*:

*Der Wasserbedarf des Bebauungsgebietes Green Park wird über das betriebseigene Wasserwerk der Green Park AG abgedeckt. Mittelfristig ist zu sichern, dass entsprechend der Versorgungspflicht das Plangebiet über das Netz des WAZV „Der Teltow“ zu versorgen ist. Die Abwassereinleitung ist vertraglich mit der Green Park AG geregelt. Die Aufleitung erfolgt nach Verlegung der geplanten Abwasserdruckleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ zur Kläranlage Stahnsdorf.*

Zwischenzeitlich haben der Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZW) und die GREEN PARK GmbH eine Vereinbarung getroffen, wonach die Trinkwasserversorgung weiterhin durch das betriebseigene Wasserwerk der Green Park AG gedeckt wird. Damit wird auch das Löschwasser über vorhandene oberirdische Hydranten vom betriebseigenen Wasserwerk der Green Park AG bereitgestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZW).

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und außerhalb von Wasserschutzzonen. Das nächstliegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ dessen Grenze ca. 1,6 km westlich des Plangebiets verläuft.

Bei rund 98 % der Flächen im Plangebiet handelt es sich um rechtskräftig festgesetzte Baugebiete bzw. Straßenverkehrsflächen. Von den im rechtskräftigen VEP Nr. 10 erforderlichen Baumpflanzungen wurden alle umgesetzt. Die Neupflanzungen im Bereich der Stellplätze erfolgen wegen neuen Gestaltungsabsichten. Dies erfolgt nunmehr im Rahmen des Änderungsverfahrens.

Grundsätzlich gilt bei allen Bauvorhaben im Gewerbegebiet die bis zum 31.12.2011 geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009). Die im Geltungsbereich des VEP Nr.

10 befindlichen Bäume fallen gemäß § 77 BbgNatSchG unter den Schutz der genannten Verordnung. Das Plangebiet beinhaltet darüber hinaus keinen Wald i. Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Gelände im Planbereich ist Eigentum der GREEN PARK GmbH, Ruhlsdorfer Straße 95, 14 532 Stahnsdorf.

## **2.7 Denkmalschutz**

Gemäß Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vom 14.02.2011/ 15.02.2011 zum Entwurf der 1. Änderung des VEP Nr. 10 (im Sprachgebrauch GREEN PARK) der Gemeinde Stahnsdorf liegen aus denkmalschutzfachlicher Sicht im Plangebiet keine Nutzungsregelungen vor. Dies betrifft Bau- und Bodendenkmale (BD).

Bei der Ausführung von Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind Funde, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Das Dezernat für Bodendenkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 14.02.2011 darauf hin, dass im Planbereich keine Bodendenkmale bekannt sind.

Da bei Arbeiten jedoch unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist sie als brandenburgische Fachbehörde darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche, auf Verlangen auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## **2.8 Kampfmittel und Altlasten**

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 06.12.2010 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

Der Bauträger und die –ausführenden müssen dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Die Anträge sind rechtzeitig zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Im Rahmen des Verfahrens zum FNP der Gemeinde Stahnsdorf wurde das Gemeindegebiet auf die Vollständigkeit von Altlastenstandorten hin untersucht. Das gesamte Plangebiet ist mit Altlasten belastet.

## **2.9 Immissionsschutz**

Der Planbereich liegt umgeben von Misch- und Gewerbegebieten. Entsprechend der Begründung zum rechtskräftigen VEP Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf gibt es zum Immissionsschutz keine Regelungen. Sie bleibt von der 1. Änderung des VEP Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf unberührt.

## **3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen**

### **3.1 Landesplanung und Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 14. Mai 2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden und am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Der LEB B-B konkretisiert die raumordnerischen Grundsätze für den Gesamttraum Berlin und Brandenburg. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Stahnsdorf kein Zentraler Ort. Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Für die Bewertung sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

Nach Ziel 4.7 Abs. 5 des LEP B-B können vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Abs. 1 bis 4 stehen, verändert werden, wenn die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Ein Hersteller – Direktverkaufszentrum darf nicht erfolgen.

Nach Ziel 4.7 Abs. 6 des LEP B-B können außerhalb zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen errichtet werden, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die Verkaufsfläche darf 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tab. 4 Nummer 1.1 anzubieten.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Abteilung Gemeinsame Landesplanung, wurde seit Beginn der Planänderung am Prozess beteiligt: Am 16.06.2010 mit einer Anfrage nach Artikel 12 Landesplanungsvertrag, am 25.10.2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und am 25.01.2011 mit der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Im Ergebnis stellte die Gemeinsame Landesplanung am 31.01.2011 fest, dass durch die getrennte Festsetzung „themengebundener Markt mit Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und ein „Nahversorgungszentrum“ mit 2.500 m<sup>2</sup> die 1. Änderung des VEP Nr. 10 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3.2 Regionalplanung**

Da der Regionalplan Havelland -Fläming mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Brandenburg vom 09.10.2002 für nichtig erklärt wurde und damit nicht mehr öffentliche Belange formuliert, wurde der Regionalen Planungsgemeinschaft die Planung im Rahmen der Behördenbeteiligung lediglich zur Kenntnisnahme zugesandt.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf**

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat am 09.03.2006 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Der Entwurf des FNP (Fassung Oktober 2010) stellt den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als Sonderbaufläche mit der Zweckbe-

stimmung Einzelhandel/ Nahversorgungszentrum dar. Da sich der FNP der Gemeinde Stahnsdorf derzeit noch im Stadium des Entwurfs befindet, ist von einem vorzeitigen Bebauungsplan i. S. des § 8 (4) BauGB auszugehen, sollte diese 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 vor dem Flächennutzungsplan rechtswirksam werden. Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen vor, da mit der 1. Änderung des VEP Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf dem seit 2009 eingetretenen Leerstand durch die Geschäftsaufgabe des dort ansässigen Baumarktes begegnet und das neu geschaffene Standortentwicklungskonzept rechtlich gesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund ist in dem Fall, in dem auf das In-Kraft-Treten des FNP gewartet wird, die erforderliche Umnutzung kurzfristig nicht möglich. Dringende Gründe im Sinne des § 8 (4) BauGB, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch vor In-Kraft-treten eines wirksamen FNP der Gemeinde Stahnsdorf rechtfertigen, liegen somit vor.

#### **4. Planungskonzept**

Mit der 1. Änderung des VEP – Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf soll dem seit 2009 eingetretenen Leerstand durch die Geschäftsaufgabe des dort ansässigen Baumarktes begegnet werden. Die Ansiedlung eines Baumarktes scheitert an mehr als 10 Baumärkten mit teilweise überregionalem Einzugsgebiet der näheren Umgebung. Bereits die vorhandenen Märkte beeinträchtigen sich durch Überangebote und stören die Siedlungsentwicklung.

Eine Anpassung der Raumordnung ist unter Beachtung der Grundsätze des seit 15. Mai 2009 rechtsgültigen Landesentwicklungsplanes Berlin – Brandenburg sinnvoll. Aufgrund dieser neuen raumordnungsrechtlichen Situation ist beabsichtigt, die Nutzung des Hauses 52 zu ändern.

Für das Standortentwicklungskonzept, welches in der Planzeichnung dargestellt und Inhalt der 1. Änderung des VEP- Nr. 10 Stahnsdorf ist, vgl. dazu Pkt. 1.2, ist ein dauerhaft sicheres Planungsrecht zu schaffen. Grundlage dafür bildet die seit 1995 bestehende Entwicklung für Einkaufszentren und Handelsunternehmen im Green Park.

Auch die Nahversorgung ist zu berücksichtigen. Der Gemeinde Stahnsdorf stehen weder im Bereich des BPI Dorfplatz noch in den Randbereichen ausreichende Einrichtungen zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren zur Verfügung. Die derzeitige Nahversorgung der Gemeinde wird im Wesentlichen durch Discountermärkte übernommen. Es gibt gerade zwei Frische- und vier Discountermärkte. Dies führt zu qualitativen und quantitativen Versorgungsmängeln.

Zum 30.09.2010 hatte die Gemeinde Stahnsdorf 14.151 Einwohner. Somit ergibt sich eine Verkaufsfläche von 0,35 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Nach dem Entwurf FNP, Stand Oktober 2010 wird für die Gemeinde Stahnsdorf eine Einwohnerzahl von 16.661 für das Jahr 2020 prognostiziert. Um diese gegenwärtige Versorgungslage innerhalb der Gemeinde zu verbessern, sind im Konzept der GREEN PARK GmbH max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für qualitativ hochwertige Sortimente vorgesehen.

Dafür wird die bisherige Verkaufsfläche von über 6000 m<sup>2</sup> in kleinere Einheiten unterteilt und aufgegliedert in einen max. 3.500 m<sup>2</sup> großen themengebundenen Markt mit Einzelhandel und ein max. 2.500 m<sup>2</sup> großes Nahversorgungszentrum. Dabei sollen die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Nahversorgungszentrums mindestens 75 % der Verkaufs-



fläche umfassen.

Der 3.500 m<sup>2</sup> große themengebundene Markt soll wiederum aus mehreren Einheiten bestehen. Alle anzusiedelnden Unternehmen sollen sich möglichst einem branchentechnischen und schwerpunktmäßigen Thema zuordnen lassen. Sie sollen sich durch Konzentration gegenseitig stützen, kongruent sein und Beeinträchtigungen vermeiden.

Ergänzt wird dieses Konzept durch die Schaffung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Wochenmarkt, Sonderverkauf und Werbeaktionen im westlichen Planbereich. Diese Fläche stellt keine dauerhafte Verkaufsfläche dar.

## **5 Abwägung und Konfliktbewältigung**

### **5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 10.11.2010 bis 26.11.2010 statt. Es wurden keine Anregungen/ Hinweise von Bürgern vorgebracht.

### **5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden statt. Diese wurden mit Schreiben vom 12.10.2010 zur Äußerung, Scoping, nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Von den 11 Angeschriebenen gaben 8 eine Stellungnahme ab. In mehreren Stellungnahmen wurde die Planung grundsätzlich begrüßt oder die Belange als nicht berührt betrachtet. Es wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die in die vorliegende Entwurfsfassung eingeflossen sind.

### **5.3 Belange des Immissionsschutzes**

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz weist in seiner Stellungnahme vom 24.11.2010 darauf hin, dass wegen den Änderungen an den Grünflächen und zusätzlichen Überdachungen kaum immissionsschutzfachliche Belange berührt werden können. Dagegen können ein anderes Warensortiment (z.B. Nahversorger / Lebensmittelmarkt und Getränkehandel), eine verschobene Anlieferzone und eine neue Freiverkaufsfläche ganz grundsätzlich zu neuen Immissionskonflikten führen.

Dass das geänderte Warensortiment wegen der im Vergleich zu einem Bau-/Gartenmarkt im Mittel deutlich kürzeren Verweildauer des Einzelkunden eine insgesamt höhere Stellplatzwechselrate (Fahrbewegungen/Stellplatz x Stunde) und damit ein höheres Geräuschaufkommen verursacht, ist zutreffend. Eine tatsächliche Relevanz erlangen diese Zusatzgeräusche aber nur, wenn auch schutzbedürftige Nachbarnutzungen, wie Wohngebäude, schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Praxen, Unterrichts-, oder Konferenzräume im näheren Umfeld zu finden sind. Das Landesumweltamt hat in seiner Stellungnahme jedoch festgestellt, dass schutzbedürftige Nutzungen kaum zu erwarten sind und außerdem die Abstände möglicher Immissionsorte zu den potenziell immissionsrelevanten Plandetails ausreichend sind. Auch das Wohngebiet entlang der Iserstraße auf Teltower Seite ist in einer sicheren Entfernung.

Unsicherheiten verbleiben zur Lage der neuen Anlieferzone sowie hinsichtlich einzelner Nachbarnutzungen. Es wurde vom Planungsträger im Rahmen der Umweltprüfung gefordert, dass die Lage der neuen Andienzonen zeichnerisch darzustellen sind sowie die

Nachbarnutzungen auf dem Flurstück 293/3 und die in den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ruhlsdorfer Straße näher erläutert werden sollen.

**Zu den Hinweisen des Landesumweltamtes Brandenburg ist festzustellen:**

Die Andienzone bleibt wie im rechtskräftigen VEP Nr. 10 unverändert an der Rückseite des Gebäudes. Lediglich die Größe wurde gegenüber dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 differenziert nach Anlieferung überdacht, Verkehrsfläche und Lagerfläche.

Die bauliche Anlage auf dem vom Plangebiet halb umschlossenen Flurstück 293/3 wird gewerblich genutzt. Als gegenwärtige Hauptnutzer weisen sich 3 Bauunternehmen aus. Im Erdgeschoss werden zur Ruhlsdorfer Straße hin gelegen 4 Räume für gesundheitliche Zwecke genutzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem §8 (3) Nr. 2 BauNVO. Die Räume für gesundheitliche Zwecke zur Ruhlsdorfer Straße hin gelegen haben keine Fenster zu den Stellplätzen, Fahrgassen und dem Marktgebäude. Sie sind insgesamt zur Ruhlsdorfer Straße hin ausgerichtet. Durch die für Nutzer fensterlose Giebelwand werden sie immissionsschutzgeschützt.

Die Fenster an der Südseite des Gebäudes, zum Plangebiet hin gelegen, weisen einen Flächenanteil von weniger als 30 % an der Gesamtfassade aus. Damit besteht ein nennenswerter vorhandener Immissionsschutz.

Die baulichen Anlagen nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Ruhlsdorfer Straße werden gewerblich genutzt. Die nordöstliche Anlage ist ein Gebäude von geringer Höhe in massiver Bauweise nach Bubo und einem Fensteranteil von weniger als 25%, am Giebel zur Straße weniger als 10%. Die nordwestliche Anlage ist ein Gebäude nach §71 BbgBO und einem Fensteranteil am Giebel zur Straße mit weniger als 20%.

Gegenwärtig werden diese beiden Anlagen gewerblich als Lager und Warenumschlaghalle von der Post genutzt.

Ein weiter westlich gelegenes Gebäude, zur Ruhlsdorfer Straße hin giebelständig, gehört zur Liegenschaft des Vorhabenträgers und steht überwiegend leer. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt.

Schallminderungsmaßnahmen

Dem Hinweis des Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz entsprechend wurden die Zu- und Abfahrten sowie die Stellplätze für den Nahversorger in den nordwestlichen Planbereich verlegt und separiert. Die Zu- und Abfahrt der Andienzone für den Nahversorger erfolgt über die westlich im Plangebiet gelegene Erschließung von der Ruhlsdorfer Straße. Damit wird sichergestellt, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen im Umkreis von 40m vorhanden sind oder entstehen können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht erforderlich.

An den dem Sondergebiet Einzelhandel zugewandten Plangebiet werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude selbst bereits günstige Verhältnisse erreicht.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß DIN 4109 und dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ werden bei schutzbedürftigen Nutzungen im Hochbau zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm zugrunde gelegt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Beurteilungspegel zur Tageszeit. Weitere Anforderungen sind

nicht zu stellen. Die Lärmpegelbereiche sind nur von untergeordneter Bedeutung.

#### **5.4 Belange des Fachdienstes Gesundheit**

Der Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Potsdam- Mittelmark weist in seiner Stellungnahme vom 10.03.2011 darauf hin, dass das Vorhaben den Umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung betreffend erneut geprüft wurde. Zur Prüfung lagen Begründung und Planzeichnung, Entwurf Januar 2011 vor. Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass sich mit den ausgewiesenen Verkaufsflächen, gemäß VDI 3818 Öffentliche Sanitärräume, Februar 2008, Planungsrichtwerte und Ansprüche für öffentliche Sanitäranlagen ableiten lassen, die seitens der Gemeinde Stahnsdorf nicht hinterfragt wurden. Da hier zusätzlich im Zusammenhang mit der Lärmbetrachtung betreffs Stellplätze von einem veränderten, deutlich erhöhten Personenaufkommen zukünftig auszugehen ist, ist aus hygienischer Sicht eine Überprüfung des Planungsbedarfes für das Änderungsgebiet anzuraten. Die Planungsrichtwerte können diese im FD Gesundheit nachgefragt werden.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist diesem Hinweis gefolgt und hat deren Erforderlichkeit geprüft. Festzustellen ist, dass Sanitäranlagen nach den Vorschriften und Planungsrichtwerten der Landesbauordnung behandelt werden. Die zitierte VDI 3818 Öffentliche Sanitärräume, Februar 2008, bezieht sich auf Architekten, Planer, Komponentenhersteller und bauausführende Firmen. Sie gilt insbesondere für deren Planung und Montage bei der Bauausführung.

Innerhalb der Objektplanung werden alle Mieteinheiten mit Nebenräumen ausgestattet, auch mit Sanitärräumen. Damit kann jeder Mieter seine Kunden versorgen und die Hygiene sichern. Ergänzend dazu gibt es gastronomische Einrichtungen, die ihre Sanitärräume der Allgemeinheit wie üblich anbieten können.

Es ist daher nicht vorgesehen, Belange der Objektplanung innerhalb der Bauleitplanung zu überlagern, denn § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt der Gemeinde den Katalog der zulässigen Festsetzungen bindend vor.

#### **5.5 Hinweise des Fachdienstes Öffentl. Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz**

Der Fachdienst des Landkreises Potsdam- Mittelmark weist in seiner Stellungnahme vom 10.03.2011 die folgenden 4 Hinweise:

1. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB enthält Regelungen zu den drei wesentlichen Elementen, die in ihrer Kombination die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem sonstigen Bebauungsplan ausmachen. Aus den Unterlagen ergibt sich nicht, dass eine Abstimmung zwischen den drei elementaren Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte.

Den Hinweis zum Durchführungsvertrag hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen und wird ihn im weiteren Verfahren beachten.

2. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Traufhöhe) wird empfohlen, Bezugspunkte festzusetzen.

Obwohl alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Vorhabens bestehende Anlagen aus der Zeit vor 1989 sind und ihre Höhe nicht verändert werden, folgt die Gemeinde dem Hinweis und setzt Bezugspunkte für die Baugebiete GE und SO fest. Die Traufhöhen in den Planeinschriften wurden aus den aktuellen Vermesseraufmassen übernommen. In den textlichen Festsetzungen werden dafür Bezugshöhen ausgewiesen.

3. Inhalt der 1. Änderung des Planes sind die in der Planzeichnung fettgedruckten Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen sind lediglich in ihren Überschriften fettgedruckt. Festsetzungen für das 1. OG und das 2. OG finden sich hier gar nicht wieder.

Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Damit der Inhalt der 1. Änderung zweifelsfrei aus der Plankarte erkennbar ist, werden diese in fettgestellter Schrift dargestellt. Die aus dem rechtskräftigen VEP übernommenen textlichen Festsetzungen werden in Normalschrift dargestellt.

4. Die zeichnerische Festsetzung für den Bereich des Wochenmarktes wirft die Frage auf, ob es sich hier um eine doppelte Festsetzung handeln soll. Wird außerhalb der Zeiten des Wochenmarktes diese Fläche als Verkehrsfläche genutzt, empfiehlt sich die Darstellung als Schraffur mit farblicher Umgrenzung.

Die Gemeinde folgt der Empfehlung, den Bereich des Wochenmarktes mit einer doppelten Festsetzung darzustellen. Eine Schraffur innerhalb der farblich gekennzeichneten Fläche wird übernommen.

### **5.6 Belange berufsständischer Körperschaften öffentlichen Rechts**

Die Industrie- und Handelskammer Potsdam weist in seiner Stellungnahme vom 11.03.2011 darauf hin, dass die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen als Widerspruch zu den Regelungen des LEP B-B gesehen wird, weil es keine genehmigte Einzelhandelseinrichtung gäbe, die durch die vorliegende Planung geändert werden könnte. Es fehle ferner der Nachweis, dass die in LEP B-B, ZIEL 4.7 (5) geforderte Gesamtverkaufsfläche insgesamt als auch die zentrenrelevante Verkaufsfläche (VF) nicht erhöht wird.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist diesen Einwand geprüft und hat festgestellt, dass folgende Genehmigungen für den Einzelhandelsstandort erteilt wurden:

1. Für einen Fachmarkt für Heimwerkerbedarf mit Gartencenter im EG am 21.08.1996,
2. für eine Möbelausstellung mit Verkauf im 1. OG am 21.08.1996,
3. für ein Sportzentrum mit Gastronomie am 21.08. und 24.10.1996 sowie am 07.01.1997,
4. für einen Asien - Imbiss an der Ruhlsdorfer Straße am 18.06.2009.

Die bauliche Einrichtung ist vorhanden und wird nicht erweitert. Die Größe der Fläche ist sowohl im Planeinschrieb als auch in den textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Die Genehmigungen entsprachen den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP.

Die vorhandene Verkaufsfläche im Erdgeschoss von 6.000 m<sup>2</sup> wird aufgeteilt in zulässige Verkaufsflächen von maximal 3.500 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> und überschreitet die zulässigen Größen der Ziele 4.7 (5 und 6) im LEP B-B nicht.

Weiterhin wird auf die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanung verwiesen:

Stellungnahme GL vom 01.11.2010:

*Das Vorhaben ist mit dem Ziel 4.7 vereinbar, wenn es sich um 2 getrennte Vorhaben handelt. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Vorentwurfs vom Oktober 2010 entsprechen dem.*

*Damit stehen Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplanentwurf nicht entgegen.*

*Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen unsererseits keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.*

Stellungnahme GL vom 01.02.2010:

*Durch die getrennte Festsetzung „themengebundener Markt mit Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und ein „Nahversorgungszentrum“ mit 2.500 m<sup>2</sup>*

*ist die 1. Änderung des VEP Nr. 10 an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

*Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Nahversorgungszentrums mindestens 75 % der Verkaufsfläche umfassen.*

Weiterhin trägt die Industrie- und Handelskammer Potsdam vor, dass das Vorhaben nicht in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich gemäß LEP B-B, Ziel 4.7 (6) läge, sondern in einem Gewerbegebiet. Die nächstgelegenen nennenswerten Wohnstandorte sind mehr als 800 m (noch fußläufig erreichbarer Nahbereich für ein der Nahversorgung dienendes Vorhaben) entfernt.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat diesen Einwand geprüft und festgestellt, dass das Vorhaben teilweise einem Gewerbegebiet benachbart liegt, jedoch auch ebenso den verbliebenen Mischgebieten mit Wohnbebauung. Zu dem Gewerbegebiet ist anzumerken, dass auch darin Einzelhandelsbetriebe zulässig wären.

Die Wohngebiete am Enzianweg (1km), der Hortensienstraße (1,5km) oder dem Gladiolenweg (2,6 km) liegen zentral zugeordnet. Auch alte Wohngebiete innerhalb der Gemeinde liegen gut erreichbar. Darüber hinaus ist der Standort mit den neuen Wohngebieten Blumensiedlung, Grashüpferviertel und Markhofsiedlung an die Siedlungsbereiche mit den meisten Einwohnern in Stahnsdorf verbunden. Die Ortsteile der Gemeinde Stahnsdorf wie Güterfelde mit dem Siedlungsgebiet Kienwerder oder Sputendorf liegen zentral zum geplanten Standort. Benachbarte Wohngebiete im mittleren Bereich werden künftig besser versorgt.

Ein weiteres Kriterium bilden die über 1.000 Beschäftigten der über 70 angesiedelten Betriebe innerhalb des „GREEN-PARK“ selbst. Diesen Beschäftigten eine Nahversorgung anzubieten dämmt zusätzliches Verkehrsaufkommen ein und wirkt sich umweltschonend aus. Damit trägt die Planung zur künftigen Versorgung bei möglichst gleicher Auslastung von vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Verdichtungsraums Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf bei.

Dann trägt die Industrie- und Handelskammer Potsdam vor, dass nach überschläglichen Ermittlungen das geplante Vorhaben für die städtebauliche Verträglichkeit zweifelhaft sei. In Stahnsdorf seien bereits sechs größere Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, die quantitativ auch den prognostizierten Einwohnerstand (16.600 EW) gut abdecken würden. Die Sicherung einer qualitativen Zunahme sei mit der vorliegenden Planung nicht zu erreichen. Zudem seien die Flächen für den Wochenmarkt bzw. Sonderverkauf in der Größe von 970 qm in die Bewertung mit einzubeziehen.

Die Gemeinde Stahnsdorf stellt dagegen fest, dass der Bedarf und die städtebauliche Verträglichkeit durch den Vorhabenträger im Rahmen der Entwurfsplanung untersucht wurden. Standorte, die sich für eine wohngebietsnahe Versorgung eignen, wurden nach einem auf Stahnsdorf bezogenen Bewertungsschlüssel abgewogen. Dabei wurde auch das Mittelzentrum Teltow einbezogen. Die genannten sechs größeren Nahversorgungseinrichtungen gibt es nicht. Es gibt lediglich zwei Frischemärkte und vier Discounthäuser mit eingeschränkten Sortimenten aus dem Niedrigpreisbereich. Somit ist die Stahnsdorfer Bevölkerung auf die Frischemärkte des Mittelbereiches Teltow angewiesen.

Die Fläche für den Wochenmarkt, Sonderverkauf und Werbeveranstaltungen ist auch des-

halb nicht in die Bewertung mit einzubeziehen, weil es sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt und nur gelegentlich der Nahversorgung dient. Es ist keine gleichwertige dauerhafte Verkaufsfläche.

Sodann wird von der Industrie- und Handelskammer Potsdam gebeten, dass zur Klarstellung in die Planzeichnung der Eintrag „Haus 52“ ergänzt werden möge, um eine sichere Zuordnung zu ermöglichen. Zudem wird gebeten, auch für das 1. OG (Möbelmarkt) eine Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung in verträglicher Größenordnung v. a. der innenstadtrelevanten Sortimente vorzunehmen.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist dieser Bitte gefolgt und hat zur besseren Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzungen und der sicheren Zuordnung im Planeinschrieb die Bezeichnung „Haus 52“ übernommen.

Die zulässige Nutzung im 1. OG für einen Möbelmarkt wird aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 unverändert übernommen. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP Nr. 10 und ist genehmigt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Nutzung im 1. OG um die Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen erweitert.

Die Industrie- und Handelskammer Potsdam trägt abschließend vor, dass in den Gewerbegebieten eine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art (entsprechend § 8 (2) BauNVO) festgesetzt werden könne. Nach der Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fallen auch Einzelhandelsbetriebe unter die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“. Sie sind daher in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) allgemein zulässig. Zur Verhinderung negativer Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sollte eine Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Zulässig bleiben könnte eine Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, wenn ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieben vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsflächengröße dem jeweiligen Betrieb untergeordnet ist. Es wird gebeten, entsprechend angepasste Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist diesem Hinweis geprüft und stellt fest, dass zur Verhinderung negativer Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche eine Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten nicht auszuschließen ist. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erkennen.

Eine Einschränkung der vorhandenen Rechtssicherheit im Gewerbegebiet des Geltungsbereichs ist durch diese beabsichtigte Änderung im Sondergebiet Handel nicht begründet. Eine Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel oder Direktverkauf ist nach den Zielen des LEP B-B nicht zulässig.

## **5.7 Belange Nachbargemeinden**

Die Stadt Potsdam hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf der ersten Änderung des VEP Nr. 10 „Green Park“ nicht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) entspricht, es werden negative Auswirkungen auf das Oberzentrum der Landeshauptstadt Potsdam erwartet. Die Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten sollten überarbeitet werden, insbesondere zum Bereich „Sport und Freizeit“. Seitens der Stadt Potsdam wurde vorgeschlagen, diese Sortimente von den Festsetzungen auszunehmen, die Festsetzung von „mindestens 3.500 m<sup>2</sup>“ Fläche (siehe textliche Festsetzungen im Plan) auf „maximal“ zu korrigieren.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist diesem Vorschlag gefolgt und hat die Sortimente „Küchengeräte und -geräte“ und „Heimtextilien“ von den Festsetzungen der Sortimente ausgenommen, der Bereich „Sport und Freizeit“ wird an die nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppe 52.49.8 „Sport- und Freizeit und Zubehör und/oder Campingmöbel“ angepasst und die Verkaufsfläche 1 wurde auf „maximal 3.500 m<sup>2</sup>“ festgesetzt.

Die Stadt Teltow hat in ihrer Stellungnahme vom 06.12.2010 darauf hingewiesen, dass die Umweltprüfung insbesondere die Anforderungen an die verkehrlichen Belange darstellen und deren Belastungen für die Umwelt, insbesondere für die westlichen Wohngebiete Teltows an der Ruhlsdorfer Straße und der Iserstraße in Teltow, berücksichtigen sollte.

Diese wurde berücksichtigt und im Ergebnis festgestellt, dass durch die 1.Änderung keine neuen Immissionskonflikte entstehen.

Grundlage der Prüfung waren die Bayerische Parkplatzlärmstudie von 2007, 6. Auflage, Untersuchungen zum Kaufkraftindex nach GfK sowie Einzelhandelsstudien zur Entwicklung von Verkaufsflächen pro Einwohner in der Nahversorgung (Weeber + Partner, Stuttgart, 2001, und Dr. Ruth Vierbuchen, 2009, Megatrend).

Für die Verkaufsfläche 1 mit max. 3.500 m<sup>2</sup> ist im Mittel eine gleiche Stellplatzwechselrate pro qm Verkaufsfläche und Verweildauer des Einzelkunden anzusetzen. Für die Verkaufsfläche 2 mit max. 2500 m<sup>2</sup> mit 71 ausgewiesenen Stellplätzen kann eine bis zu 4-fache Stellplatzwechselrate (Fahrbewegungen/Stellplatz x Stunde) entstehen. Dies entspricht 9 Fahrbewegungen zusätzlich. Dagegen steht eine Reduzierung der gegenwärtigen Stellplätze von 363 auf 268, eine Verminderung um 95 Stellplätze. Dies entspricht auf die Verkaufsfläche 2 mit 2500 m<sup>2</sup> bezogen 7 Fahrbewegungen / Stunde weniger.

In der Bilanz verbleiben 2 Fahrbewegungen / Stunde zusätzlich durch den Bereich Nahversorgung. Diese Fahrbewegungen entstehen jedoch im Einzugsgebiet. Dazu gehören zunächst die Wohngebiete in Stahnsdorf, die über 1.000 Beschäftigten in den Betrieben des „GREEN-PARK“, die Ortsteile der Gemeinde Stahnsdorf und die westlichen Wohngebiete Teltows.

Dem gegenüber wird künftig das Stadtgebiet des Mittelzentrums Teltow um diese Fahrbewegungen aus dem Einzugsgebiet zur Oder- und Potsdamer Straße entlastet. Damit entsteht für die Stadt Teltow und die Umwelt insgesamt eine Entlastung von Individualverkehr.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung im Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des VEP Nr. 10 (im Sprachgebrauch „GREEN PARK“) der Gemeinde Stahnsdorf bezieht sich auf die Festlegungen der Nutzung im Haus 52 sowie die Neustrukturierung der dazugehörigen Frei- und Außenflächen innerhalb des Plangebietes.

Geändert werden soll die Art der Nutzung im Erdgeschoss in Einzelhandel Nahversorgung, die Ergänzungen der Nutzung im 1. OG um gastronomische Einrichtungen sowie die Erweiterung der Nutzung im 2. OG um Sport-, Freizeit- und Carthallenanlagen. Die überbauten Grundstücksflächen werden durch Hinzufügen eines Vordaches an der Eingangsfassade sowie Überdachungen zum wettergeschützten Erreichen des Gebäudes ergänzt. Die Nutzungsergänzungen im 1. OG dienen der Versorgung und Pflege der Kunden, im 2. OG der sinnvollen Abrundung, um die 6.000 m<sup>2</sup> Fläche nicht mit Bowlingcenter und Diskotheken belegen zu müssen.

Die Frei- und Außenflächen innerhalb des Plangebietes ergeben sich aus dem im Rahmen

der Vermessung erfassten Bestand an Grünflächen und Stellplatzanlagen. Alle übrigen Bereiche wurden aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 von 1996 übernommen. Dabei wurde der Inhalt einiger Festsetzungen aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 übernommen aber der Bestimmtheit und Eindeutigkeit wegen umformuliert.

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Planungskonzept folgende Nutzungen im Plangebiet festgesetzt:

#### **Sonstiges Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO),**

Für das Erdgeschoss im Haus 52 wird folgende Nutzung festgesetzt:

Sortimente nach Tabelle 4, Absatz 2, LEP B-B,  
max. 3.500 m<sup>2</sup>

Bau- und Heimwerkerbedarf einschl. Gartenmöbel und -geräte	Punkt 52.46.3
Blumen; Pflanzen, Blumenerde	Punkt 52.49.1
Gewächs- und Gerätehäuser	Punkt 51.15.4
Alles fürs Bad	Punkt 52.46.1
Wohn-, Küchenmöbel	Punkt 52.44.1
Büromöbel	Punkt 52.49.9
Farben, Anstrichmittel	Punkt 52.46.2
Tapeten- und Bodenbelege einschl. Teppiche	Punkt 52.48.1
Sport- und Campingartikel	Punkt 52.49.8
Motorräder und Zubehör, nur Verkauf	Punkt 50.40.3
Autos und Zubehör, nur Verkauf	Punkt 50.10.3, 50.30.3

Nahversorgungszentrum

Sortimente nach Tabelle 4, Absatz 1, LEP B-B,

max. 2.500 m<sup>2</sup>, davon müssen mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten.

Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1:

Bio-, Lebensmittelmarkt	Punkt 52.2 und 52.11
Bäckerei	Punkt 52.2
Drogeriemarkt	Punkt 52.3
Getränkehandel	Punkt 52.11
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,	Punkt 52.47
Tabakwaren	Punkt 52.47
Schreib-, Spielwaren und Bürobedarf evt. mit Post-/Paketdienst	Punkt 52.47

Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.2:

Kurzwaren, Textilien, Bekleidung,	Punkt 52.41 und 52.42
Schuhe und Lederwaren	Punkt 52.43
Dekowaren, Geschenkartikel	Punkt 52.48.2
Individualgeschäfte	Punkt 52.49.9

Zusätzlich sind gastronomische Einrichtungen, die in Verbindung mit Verkaufsständen betrieben werden, zulässig sowie eigenständige gastronomische Betriebe auf einer Fläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



### **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, Abs. 1 bis 3),**

Zulässig sind die im § 8 BauNVO, Abs. 2 aufgeführten Nutzungen, jedoch keine Tankstellen und die im Abs. 3 aufgeführten Nutzungen, jedoch keine Vergnügungsstätten.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

6.2.1 Grundfläche ( §§ 16 bis 19 BauNVO)

Die GRZ ist kleiner gleich 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

6.2.2 Geschossfläche ( §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die GFZ ist kleiner gleich 2,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse ( §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Sondergebiet bis 3, im Gewerbegebiet bis 5 Vollgeschosse;  
die Festsetzungen bleiben unverändert bestehen;

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen ( §§ 16 bis 18 BauNVO)

Im Sondergebiet bis 12,5 m, im Gewerbegebiet bis 18,5 m;  
gem. Vermesseraufmaß vom 08.10.2010;

Werbeanlagen auf dem Haus 52 dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 4 m überschreiten.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen haben sich dabei an den vorhandenen Gebäudebestand orientiert. Es ist nicht beabsichtigt, den vorhandenen Gebäudebestand zu erweitern.

### **6.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14, 21a BauNVO, §§ 43, 81 BbgBO, Anl.2 VV BbgBO und der rechtskräftige Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 28.04.2006)

Stellplatzfestsetzung, siehe Planausweisung

Im seit 1995 rechtskräftigen VEP Nr. 10 sind 363 Stellplätze ausgewiesen. Die Nutzungsänderungen bzw. -ergänzungen betreffen das EG sowie 1. und 2. OG im Haus 52. Die Verkaufsflächen werden durch diese Maßnahmen nicht erweitert.

Demgemäß ist bei Nutzungsänderungen der neue Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Die Nutzungsänderung betrifft die Flächen im Erdgeschoss. Dort ist Einzelhandel mit einem Nahversorgungszentrum geplant.

Dafür wird ermittelt nach § 4 Abs. 3.1 und 3.2:

Läden im Nahversorgungszentrum

2.134 m<sup>2</sup>NF / 30 m<sup>2</sup> =

71 Stellplätze

Einzelhandel

2.990 m<sup>2</sup>GF / 20 m<sup>2</sup> =

150 Stellplätze

Für das 1. Obergeschoss mit Möbelmarkt, -Ausstellung, Lager, Werkstatt wird eine Nutzungserweiterung um Gastronomie geplant .Für das 2. Obergeschoss mit Bow-

lingcenter wird eine Nutzungserweiterung um Sport und Freizeit geplant. Der Stellplatzbedarf bleibt wie im VEP Nr. 10 von 1995 bestehen. Dafür ist ausgewiesen:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Obergeschoss mit Möbelmarkt =    | 47 Stellplätze |
| 2. Obergeschoss mit Bowlingcenter = | 96 Stellplätze |

Die Stellplätze im 2. Obergeschoss mit Bowlingcenter, Sport- und Freizeit sind bemessen nach § 5 Abs. 5.4 und 5.9 und § 6 Abs. 6.1 der Stellplatzsatzung Stahnsdorf. Eine Mehrfachnutzung nach § 3, Abs. 2, ist zu berücksichtigen.

Damit werden Stellplätze festgesetzt für Läden im Nahversorgungszentrum, Einzelhandel und die Möbelausstellung im 1. Obergeschoss mit 71 + 150 + 47 = 268 Stellplätze.

## 6.2 Grünordnerische Festsetzungen/ Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Genehmigung des Umweltamtes Potsdam Mittelmark Nr. 179 vom 11.02.1994 für die Fällung von 33 St Bäumen und 99 St Bäume als Ersatzpflanzung ist umgesetzt.

Vorhandene Anpflanzungen sind weitestgehend zu erhalten. Stellplatzflächen sind unter Verwendung von wasserdurchlässigem Material herzustellen. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Gelände zu versickern.

Die doppelte Festsetzung der Nutzungsart für Grünflächen wird aufgehoben.

Die in der nachfolgend ermittelten Flächenbilanz stellen keine Eingriffe in den Natur- und Pflanzenhaushalt im Planbereich dar. Es handelt sich dabei ausschließlich um die planerische Erfassung der vorhandenen Nutzung.

<b>Flächenbilanz der Nutzungen aus</b>		
Grünfläche neu	2.465 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche neu		--
Grünfläche neu	561 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche neu		344 m <sup>2</sup>
Grünfläche neu	611 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche neu		-- m <sup>2</sup>
Grünfläche neu	-- m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche neu		600 m <sup>2</sup>
Grünfläche neu	221 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche neu		148 m <sup>2</sup>
Summen	3.858 m <sup>2</sup>	944 m <sup>2</sup>
<b>Differenz / Grünfläche neu</b>	<b>2.914 m<sup>2</sup></b>	

- Grünflächen im nordwestlichen Plangebiet  
Eine im nordwestlichen Plangebiet, im Gewerbebereich gelegene Grünfläche war im rechtsgültigen VEP Nr. 10 - Gemeinde Stahnsdorf als Stellplatzanlage ausgewiesen. Auf deren bauliche Umsetzung wurde vom Vorhabenträger verzichtet. Die Grünfläche und die darauf befindliche Bepflanzung werden wie vorhanden genutzt und werden als solche im Plan aufgenommen.
- Verkehrs- und Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet  
An die unter 6.2.4.1 genannte Grünfläche nordwestlich im Plangebiet des Gewerbebereichs angrenzend liegt eine Verkehrs- und Grünfläche, für die im rechtsgültigen VEP Nr. 10 - Gemeinde Stahnsdorf eine andere Form ausgewiesen ist. Auf deren bauliche

Umsetzung wurde vom Vorhabenträger verzichtet. Die Flächen und die vorhandene Bepflanzung werden wie vorhanden genutzt und werden als solche im Plan aufgenommen.

- Verkehrs- und Grünfläche im südlichen Plangebiet

Eine im südlichen Plangebiet, im Einzelhandelsbereich gelegene Grünfläche war im noch rechtsgültigen VEP Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf als Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf deren bauliche Umsetzung wurde vom Vorhabenträger verzichtet. Die Grünfläche und die darauf befindliche Bepflanzung werden wie vorhanden genutzt und werden als solche im Plan aufgenommen.

- Verkehrsflächen im südöstlichen Plangebiet

Eine im südöstlichen Plangebiet, im Einzelhandelsbereich gelegene Stellplatzfläche mit 21 Stellplätzen war im noch rechtsgültigen VEP Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf als Verkehrs- und Grünfläche ausgewiesen. Auf deren bauliche Umsetzung wurde vom Vorhabenträger verzichtet. Die Flächen und die vorhandene Bepflanzung werden wie vorhanden genutzt und werden als solche im Plan aufgenommen.

- Stellplatzflächen im westlichen Plangebiet - Wochenmarkt

Im westlichen Abschnitt der Stellplätze wird eine ca. 960 m<sup>2</sup> große, wasserdurchlässig befestigte Stellplatzfläche künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Wochenmarkt, Sonderverkauf und Werbeaktionen genutzt werden. Für diese Nutzungen können auf ca. 300 m<sup>2</sup> Überdachungen errichtet werden.

Im Bereich dieser beschriebenen Fläche werden ca. 148 m<sup>2</sup> Stellplatzbegrünung aufgenommen und wasserdurchlässig befestigt.

Stellplatzbegrünung, neu

Im gesamten Abschnitt der Stellplätze an der Ruhlsdorfer Straße werden 221 m<sup>2</sup> neue Grünflächen hergestellt und mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 bepflanzt.

### 6.3 Pflanzbindungen

Die 1. Änderung beinhaltet als bauliche Erweiterung lediglich Vordächer oder Überdachungen vorhandener Wege als Wetterschutz über vorhandenen befestigten Flächen. Ausgleichsmaßnahmen oder Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden dadurch nicht ausgelöst. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen wird die bestehende Vegetation erhalten. Vorhandene Anpflanzungen sind weitestgehend zu erhalten. Vorhandene Gehölze werden in die Pflanzung integriert.

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Sorten nach Artenliste 1 zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen dem Flurstück 292 / 3, der Anlieferung Nahversorgung und der Ruhlsdorfer Straße werden im Bereich der Stellplatzanlagen zur Neugestaltung Baumpflanzungen durchgeführt.

Die dafür neu zu pflanzenden Bäume sind der Artenliste 1 zu entnehmen.

### 6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die 1. Änderung bedeutet keine Eingriffe in den bestehenden Natur- und Pflanzenhaushalt im Planbereich, die Ausgleichsmaßnahmen auslösen könnten, weil die vorhandenen begrünten Flächen nicht versiegelt werden. Ersatzpflanzungen werden nicht ausgelöst.

## 6.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die Gemeinde Stahnsdorf ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“. Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschl. Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 28. April 2006.

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 01.09.2005)

## 6.6 Hinweise

### 6.6.1 Denkmalschutz

Auf die Hinweise des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im Abschnitt 2.7 wird verwiesen.

### 6.6.2 Munition

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 06.12.2010 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

Der Bauträger und die –ausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Die Anträge sind rechtzeitig zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung mit aufgenommen.

### 6.6.3 Baumschutz

Grundsätzlich gilt bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich die bis zum 31.12.2011 geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009). Die im Geltungsbereich befindlichen Bäume fallen gemäß § 77 BbgNatSchG unter den Schutz der genannten Verfügung.

## 7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet insgesamt		55 033	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet		20 568	m <sup>2</sup>
Sondergebiete Handel/ Nahversorgungszentrum		34 465	m <sup>2</sup>
Private Grünflächen		18 015	m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsflächen		18 734	m <sup>2</sup>

## 8. Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 9. Verfahren

09. September 2010	Beschluss über die Einleitung der 1. Änderung des VEP Nr. 10
10. November 2010 bis 26. November 2010	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
12. Oktober 2010	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
09. Februar 2011 bis 11. März 2011	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
25. Januar 2011	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
30. Juni 2011	Beschluss des Vertrages über die 1. Änderung des VEP Nr. 10
30. Juni 2011	Abwägungsbeschluss
30. Juni 2011	Entwurfsbeschluss (Planfassung Mai 2011)
18. Juli 2011 bis 01. August 2011	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

## 10. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (BGBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 39).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Untere Naturschutzbehörde (UNB), im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 11.11.2010 sowie auch im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 10.03.2011 wurden keine Forderungen zu einer detaillierten Umweltprüfung vorgetragen.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Anlass der 1. Änderung des Vorhaben – und Erschließungsplans Nr. 10 (im Sprachgebrauch „GREEN PARK“) ist die Umnutzung des Hauses 52 und die dazugehörigen Freiflächen, da seit Ende Dezember 2009 der Baumarkt mit Gartencenter (OBI) aus dem Erdgeschoss des Gebäudes 52 weggezogen ist.

Zielsetzung ist der Fortbestand des Gebiets für Handelsbetriebe mit anderen Sortimenten. Ergänzt werden soll die bisherige Nutzungsart um ein Nahversorgungszentrum für die wohngebietsbezogene Versorgung.

Die 1. Änderung des VEP Nr. 10 (im Sprachgebrauch „GREEN PARK“) der Gemeinde Stahnsdorf bezieht sich auf die Festlegungen der Nutzung im Haus 52 sowie die Neustrukturierung der dazugehörigen Frei- und Außenflächen innerhalb des Plangebietes.

Geändert werden soll die Art der Nutzung im Erdgeschoss in Einzelhandel Nahversorgung, die Erweiterung der Nutzung im 1. OG um gastronomische Einrichtungen sowie die Erweiterung der Nutzung im 2. OG um Sport-, Freizeit- und Carthanlagen. Die überbauten Grundstücksflächen werden durch Hinzufügen eines Vordaches an der Eingangsfassade sowie Überdachungen zum wettergeschützten Erreichen des Gebäudes geändert.

Die Frei- und Außenflächen innerhalb des Plangebietes ergeben sich aus dem im Rahmen der Vermessung erfassten Bestand an Grünflächen und Stellplatzanlagen. Alle übrigen Bereiche wurden aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 von 1996 übernommen. Dabei wurde der Inhalt einiger Festsetzungen aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 übernommen aber der Bestimmtheit und Eindeutigkeit wegen umformuliert.

#### **1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Die Festsetzungen für die Nachnutzung der Flächen im Erdgeschoss des Hauses orientieren sich im Wesentlichen am Ziel 4.7 Absätze 5 und 6 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Demnach können vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zum Ziel 4.7, Absätze 1 bis 4 stehen (Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten, keine Schwächung benachbarter zentraler Orte, Unzulässigkeit von Hersteller-Direktverkaufszentren), verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung in ein Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Punkt 4.7, Absatz 4 erfolgen.

#### **1.3 festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Mit der Umnutzung verbunden ist die Neustrukturierung der dazugehörigen Frei- und Außenflächen im Geltungsbereich. Vorhandene Anpflanzungen sind weitestgehend zu erhalten. Stellplatzflächen sind unter Verwendung von wasserdurchlässigem Material herzustellen. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Gelände zu versickern.

Aus der Flächenbilanz der Nutzungen, siehe 6.2, ergeben sich 2.914 m<sup>2</sup> zusätzliche Grünflächen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahmen**

Die Genehmigung des Umweltamtes Potsdam Mittelmark Nr. 179 vom 11.02.1994 zum VEP Nr. 10 Stahnsdorf ist umgesetzt. Die Belange des Umweltschutzes im Planbereich werden durch die Ziele der 1.Änderung nicht verändert. Eine erneute detaillierte Umweltprüfung wird durch die Veränderung der Sortimente nicht ausgelöst.

### **2.2 Prognosen**

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam – Mittelmark vom 17.11.2010, Fachdienst Naturschutz, ergeben sich keine neuen Einwände oder Hinweise durch die 1. Änderung des Planes.

Der Fachdienst Gesundheit teilt mit, dass das Vorhaben betreffs Umweltbezogener Gesundheitsschutz- und damit verbundener Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung geprüft wurde. Zur Prüfung lagen Begründung und Planzeichnung vor.

Im VEP Nr. 10 Gemeinde Stahnsdorf wird das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow liegend ausgewiesen. Weder die alte, noch die neue bestätigte Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow wird jedoch vom Vorhaben tangiert oder betroffen. Daher wird die Ausweisung ersatzlos gestrichen.

Mit der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung West, vom 24.11.2010, ergeben sich ebenfalls keine neuen Einwände oder Hinweise, die eine erneute detaillierte Umweltprüfung durch die 1. Änderung des Planes erforderlich machen würde.

Die Anregung der Stadt Teltow, im Rahmen der Umweltprüfung die verkehrlichen Belange und deren Belastungen für die Umwelt, insbesondere für die westlichen Wohngebiete Teltows an der Ruhlsdorfer – und Iserstraße darzustellen, wurde geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die 1.Änderung des VEP Nr. 10 keine neuen Immissionskonflikte entstehen.

Grundlage der Untersuchung waren die Bayerische Parkplatzlärmstudie von 2007, 6. Auflage, Untersuchungen zum Kaufkraftindex nach GfK sowie Einzelhandelsstudien zur Entwicklung von Verkaufsflächen pro Einwohner in der Nahversorgung (Weeber + Partner, Stuttgart, 2001, und Dr. Ruth Vierbuchen, 2009, Megatrend).

Für die Verkaufsfläche 1 mit 3.500 m<sup>2</sup> ist im Mittel eine gleiche Stellplatzwechselrate pro qm Verkaufsfläche und Verweildauer des Einzelkunden anzusetzen. Für die Verkaufsfläche 2 mit 2500 m<sup>2</sup> mit 71 ausgewiesenen Stellplätzen kann eine bis zu 4-fache Stellplatzwechselrate (Fahrbewegungen/Stellplatz x Stunde) entstehen. Dies entspricht 9 Fahrbewegungen zusätzlich. Dagegen steht eine Reduzierung der gegenwärtigen Stellplätze von 363 auf 268, eine Verminderung um 95 Stellplätze. Dies entspricht auf die Verkaufsfläche 2 mit 2500 m<sup>2</sup> bezogen 7 Fahrbewegungen weniger.

In der Bilanz verbleiben 2 Fahrbewegungen / Stunde zusätzlich.

Diese Fahrbewegungen entstehen jedoch im Einzugsgebiet. Dazu gehören zunächst die neuen Wohngebiete in Stahnsdorf, die über 1.200 Beschäftigten in den Betrieben des „GREEN-PARK“, die anderen Orte innerhalb der weitläufigen Gemeinde Stahnsdorf und erst zuletzt die westlichen Wohngebiete Teltows.

Dem gegenüber wird das Stadtgebiet des Mittelzentrums Teltow um Fahrbewegungen aus den genannten Gebieten künftig um die zur Oder- und Potsdamer Straße entlastet. Diese Entlastungen liegen deutlich höher als 2 Fahrbewegungen / Stunde. Damit entsteht für die Umwelt der Stadt Teltow insgesamt eine Entlastung durch den aufgezeigten Individualverkehr.

### **2.3 geplante Maßnahmen**

Die vom Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung West, vom 24.11.2010, genannten Belange des Immissionsschutzes wurden durch Planeintragungen berücksichtigt.

Schutzbedürftige Nachbarnutzungen i. S. DIN 4109

Die bauliche Anlage auf dem vom Plangebiet halb umschlossenen Flurstück 293/3 wird gewerblich genutzt. Als gegenwärtige Hauptnutzer weisen sich 3 Bauunternehmen aus. Im Erdgeschoss werden zur Ruhlsdorfer Straße hin gelegen 4 Räume für gesundheitliche Zwecke genutzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

Die baulichen Anlagen nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Ruhlsdorfer Straße werden ebenfalls rein gewerblich genutzt. Die nordöstliche Anlage hat einen Fensteranteil von weniger als 25%, am Giebel zur Straße weniger als 10%. Die nordwestliche Anlage hat einen Fensteranteil am Giebel zur Straße von weniger als 20%. Diese beiden Anlagen werden gewerblich als Warenumschlaghalle von der Post genutzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

Ein weiter westlich gelegenes Gebäude, zur Ruhlsdorfer Straße hin giebelständig, gehört zur Liegenschaft des Vorhabenträgers und steht überwiegend leer. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

Die Nutzungsart auf den genannten Immobilien entsprechen der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO, weil sie vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient und ausnahmsweise Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässt. Schutzbedürftige Nachbarnutzungen i. S. DIN 4109 mit einem mischgebietsadäquaten Schutzanspruch bestehen somit nicht.

Schallminderungsmaßnahmen

Der Forderung des Landesumweltamtes in ihrer Stellungnahme vom 24.11.2010 entsprechend wurden die Zu- und Abfahrten sowie die Stellplätze für den Nahversorger in den nordwestlichen Planbereich verlegt und separiert. Die Zu- und Abfahrt der Andienzone für den Nahversorger erfolgt über die westlich im Plangebiet gelegene Erschließung von der Ruhlsdorfer Straße. Damit wird sichergestellt, dass kein mischgebietsadäquater Schutzanspruch mit schutzbedürftiger Nutzungen i. S. DIN 4109 Umkreis von 40m vorhanden ist oder entstehen kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht erforderlich. An den dem Sondergebiet Einzelhandel zugewandten Plangebiet werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude selbst bereits günstige Verhältnisse erreicht.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß der DIN 4109 und dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ werden bei schutzbedürftigen Nutzungen im Hochbau zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche gegenüber Außenlärm zugrunde gelegt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Beurteilungspegel zur Tageszeit. Weitere Anforderungen sind nicht zu stellen.

Weitere Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen. Mit der Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Vorhandene Grünflächen werden nicht versiegelt, die baulichen Anlagen nicht wesentlich erweitert. Dementsprechend sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **2.4 anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planänderung dient der wirtschaftlichen Anpassung des Standortes. Für vorhandene



Synergien aus Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sind die Ziele der 1. Änderung des VEP Nr. 10 unerlässlich. Alternative Planungen kommen daher nicht in Betracht.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Das wichtigste angewandte technische Verfahren war die vermessungstechnische Bestandsaufnahme mit zugehöriger Baumliste. Auch nach Vektorisierung des rechtsgültigen VEP Nr. 10 Stahnsdorf konnte der Bestand nicht zweifelsfrei bestimmt werden. Mit hinreichender Sicherheit kann festgestellt werden, dass seine Festsetzungen nach Plausibilität getroffen wurden. Daher ist künftig die Anwendung der vorliegenden 1. Änderung zu empfehlen.

#### **1.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde Stahnsdorf.

Für die vorliegende 1. Änderung des VEP Nr. 10 wird die Überwachung der innerhalb des Plangebietes verursachten und geplanten Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmbelastungen erforderlich.

#### **1.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Bedeutung des Standortes begründet sich durch die Lage im Ort Stahnsdorf, die raumordnerischen Belange innerhalb benachbarter Siedlungsgebiete sowie seinem direkten Bezug zu den Wohngebieten Stahnsdorfs und den westlichen Wohngebieten Teltows.

Inhalt und Ziel der 1. Änderung des Vorhaben – und Erschließungsplans Nr. 10 (im Sprachgebrauch „GREEN PARK“) ist die Weiternutzung des leerstehenden Erdgeschossbereichs des Gebäudes 52, Nutzungsergänzungen in den beiden Obergeschossen sowie den angeschlossenen Freiflächen.

Vermieden werden sollen der Verlust von Arbeitsplätzen innerhalb der Region, die Vermeidung zunehmenden Leerstandes sowie die Gefahr einer Industriebrache.

Zielsetzung der Neustrukturierung ist der umweltverträgliche Fortbestand des Standortes für Handelsbetriebe mit anderen Sortimenten und einem Nahversorgungszentrum für die wohngebietsbezogene Versorgung sowie die Beschäftigten der ansässigen Gewerbebetriebe.

GEMEINDE STAHNSDORF		
BM		KSD
HA	15. NOV. 2011	PERS
FIN		ÖA
BAU	Bot 16.11.2011	WF
SOZ	T. Babelow	Beig

Landkreis Potsdam-Mittelmark · Postfach 1138 · 14001 Bad Döberitz

gegen Empfangsbekanntnis

Gemeinde Stahnsdorf  
Der Bürgermeister  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

vorab per FAX an 03329-646333



Landkreis Potsdam-Mittelmark  
Der Landrat

Fachbereich 4  
Recht, Bauen, Kataster und Vermessung  
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,  
Denkmalschutz

**Herr Franke**  
Kreisverwaltungsrat

Besucheradresse: Potsdamer Straße 18 A  
14513 Teltow

Telefon: 03328-318556

Fax: 03328-318559

E-Mail: matthias.franke@potsdam-mittelmark.de

Unser Zeichen: 13/11

Ihr Zeichen: VEP10.1Ä-017

Datum: 14. November 2011

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 (Green Park) der Gemeinde Stahnsdorf; beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertreter vom 15.09.2011**

**Antrag auf Genehmigung vom 20.09.2011**

Sehr geehrter Herr Albers,

hiermit ergeht auf Antrag der Gemeinde Stahnsdorf folgende

### **Genehmigung:**

Die am 15.09.2011 beschlossene 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsvertrages Nr. 10 der Gemeinde Stahnsdorf wird genehmigt, §§ 10 Abs. 2, 6 Abs. 2 BauGB.

Es wird darum gebeten, dem **Fachdienst Technische Bauaufsicht I** zum Nachweis des Wirksamwerdens der Satzung eine Kopie des Teiles der Planurkunde, aus dem sich die ordnungsgemäße Ausfertigung ergibt sowie ein Exemplar des Amtsblattes, in dem die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgt ist, zu übersenden. Ihrer diesbezüglichen Post wollen Sie darüber hinaus bitte eine für den Landkreis Potsdam-Mittelmark bestimmte Mehrfertigung des ausgefertigten und bekannt gemachten Planes nebst Begründung beilegen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Franke

Anlage:

Planzeichnung mit Begründung (Stand: jeweils August 2011) - Zeichnung gesiegelt -