



Stadt Zossen

(Landkreis Teltow – Fläming)

3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße

Begründung

Genehmigung
gemäß § 6 Baugesetzbuch

Stand: 19. Januar 2021

(Ergänzung gem. der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.2021
Aktenzeichen 80.01.21)

Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Anlass und Ziel der Planänderung	5
1.2	Lage des Gebietes und Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP	6
2.	Bestand und Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Stadttechnische Erschließung.....	8
2.4	Denkmale	9
2.5	Kampfmittelbelastung und Altlasten.....	9
3.	Planerische Vorgaben, überörtliche Planungen, sonstige Konzepte	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	10
3.1.2	Regionalplan 2020	15
3.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	15
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Zossen Stand: 2. Änderung vom Juni 2018.....	16
3.3	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen	19
4.	Geplantes Nutzungs- und Erschließungskonzept	29
5.	Darstellung der Planänderung und Abwägung	30
5.1	Plandarstellung	30
5.2	Hinweise (H), Nachrichtliche Übernahmen (N).....	30
6.	Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung).....	31
7.	Flächenbilanz	31
8.	Verfahren	32
8.1	Aufstellungsbeschluss/Offenlagebeschluss	32
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	32
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	32
8.4	Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden	32
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	33
8.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	33
8.7	Abwägungs- und abschließender Beschluss.....	33
9.	Wesentliche Auswirkungen	33
9.1	Verkehrliche Auswirkungen	33

9.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	33
9.3	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	34
9.4	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur.....	34
10.	Rechtsgrundlagen	34

Anlage

Abwägungstabelle (Anlage zum Abwägungsbeschluss)

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der öffentlichen Sitzung am 13.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen. Die 3. Änderung umfasst insgesamt 39 Änderungsflächen verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Der Bereich der Berliner Allee / Gutstedtstraße im Ortsteil Wünsdorf wird als Änderungsfläche Nr. 27 geführt, die im FNP 2. Änderung (Stand Juni 2018) als gemischte Baufläche dargestellt ist und damit nicht mehr den Planungszielen an diesem Standort entspricht.

Während die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ bereits bis zum Satzungsbeschluss (Beschluss der Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 13.03.2019) vorangetrieben wurde, konnte die 3. Änderung nach dem Aufstellungsbeschluss aufgrund der Vielzahl von unterschiedlichen Änderungsbereichen mit unterschiedlichsten Anforderungen inhaltlich noch nicht weiterbearbeitet werden. Da aber für die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingend die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist und um eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, hat sich die Stadt entschieden, die Änderungsfläche Nr. 27 aus dem Verfahren für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans herauszunehmen und als 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans zu bearbeiten.

Da mit dem Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB in diesem Änderungsverfahren, entgegen der bisherigen Auffassung doch nicht verzichtet werden. Aus diesem Grund wird die bisher durchgeführte Beteiligung zur 3.1 Änderung des FNP als frühe Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Eine neue Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zum ergänzten Entwurf.

Unabhängig vom förmlichen Verfahren stimmen die Planungsziele mit denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) überein.

Während in den letzten Jahren zahlreiche Wohnprojekte im Ortsteil Wünsdorf und insbesondere in der Waldstadt (Sanierung und Neubau von Konversionsflächen) abgeschlossen werden konnten und dazu beitrugen, dass die Einwohnerzahl von Zossen in den vergangenen Jahren durch einen positiven Wanderungssaldo kontinuierlich gestiegen ist, steht die Stadt nun vor der Aufgabe die Versorgung und die Ausgestaltung der Ortsteilzentren voranzubringen.

Im Zuge dieses Prozesses soll sich die geordnete funktionale und räumliche Entwicklung auch auf den Aspekt der Nahversorgung erstrecken. Das Angebot der Nahversorgung im OT Wünsdorf soll über die bestehenden Lebensmittel-Discounter hinaus zusätzlich qualitativ erweitert bzw. insgesamt abgerundet werden, um somit auch das Ortsteilzentrum zu stärken. Damit ist es im Interesse der Stadt Zossen die Initiative eines Vorhabenträgers zur Errichtung eines Vollversorgers (z. B. Rewe-Markt, Edeka-Markt usw.) und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen am Standort Berliner Allee / Gutstedtstraße zu unterstützen.

Da ein Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² bzw. einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² geplant ist, gelten solche Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „großflächig“, für das in diesem Falle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig ist.

Wobei bezogen auf die Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung als Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung als vorbereitender Bauleitplan verwendet wird.

Da die Einzelhandelsnutzung raumordnerisch besondere Bedeutung zukommt, wurde zwar die 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Änderungsverfahren zur 3. Änderung des FNP herausgelöst, soll aber trotzdem die gesamtstädtischen Belange berücksichtigen. So wurde durch die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen für die gesamte Stadt Zossen die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung geschaffen. Auch konnte durch eine Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen werden, dass es durch die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen der Stadt Zossen und der betroffenen Nachbargemeinden entstehen werden.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Flächen nicht dargestellt („Weißflächen“). Die Stadt Zossen beabsichtigt, in der 4. Änderung hierfür die Darstellung und Abwägung einzustellen. Hierbei handelt es sich um die Straßenverkehrsfläche in Dabendorf und die Straßenverkehrsfläche in Wünsdorf. Zwei weitere weiße Flächen sind die Windflächen, hierfür werden die Abwägung und Darstellung in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt. In der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zu den genannten Flächen keine Entscheidung getroffen.

Im Rahmen des vBP werden konkrete Festsetzungen zum Sortiment getroffen, die den Schwerpunkt auf die Nahversorgung legen. Es wird Baurecht geschaffen.

Mit der 3.1 Änderung des FNP wird kein Baurecht begründet.

1.2 Lage des Gebietes und Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP

Die Änderungsfläche für die 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen befindet sich im OT Wünsdorf. Die ca. 1,2 ha große Fläche östlich an der Berliner Allee und südlich der Gutstedtstraße, liegt in der Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf.

Der Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP entspricht dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“.

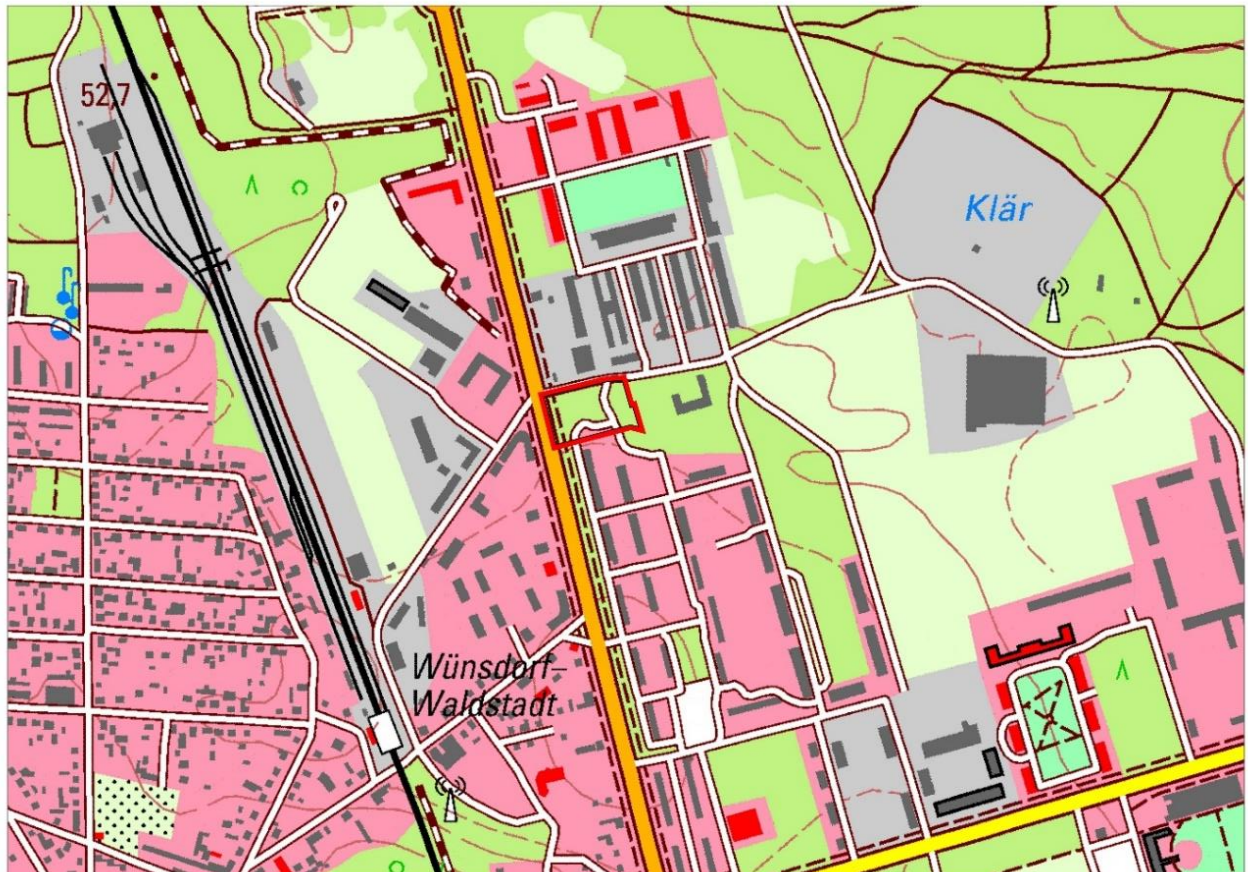


Abbildung 1 Auszug DTK 25 (Quelle: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2017)
rote Umgrenzung = Geltungsbereich der Änderungsfläche FNP 3.1. Änderung

2. Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Die Fläche, die ehemals bebaut war, ist überwiegend mit Wald bewachsen. Die vorhandene Anliegerstraße teilt das Plangebiet. Am südlichen Rand befinden sich Stellplätze mit deren Zufahrten, für die es keine offizielle Nutzungszuordnung gibt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und andere gewerbliche Nutzungen an der Gutstedtstraße.

Im Süden schließt sich eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern an. Westlich der Berliner Allee (Bundesstraße B 96), die das Plangebiet begrenzt, gibt es ein Seniorenheim sowie Wohn- und Geschäftshäuser, die Bestandteil des Wünsdorfer Ortszentrums sind. Östlich grenzen Waldflächen an, die ehemals bebaut waren.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt östlich an die Berliner Allee (Bundesstraße B 96) und direkt südlich an die Gutstedtstraße (gemeindliche Anliegerstraße). Auch wenn das Plangebiet im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 96 liegt, hat diese keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Die Anbindung erfolgt über die Gutstedtstraße als Anliegerstraße.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Anliegerstraße von der Gutstedtstraße in Richtung Süden, die das angrenzende Wohngebiet am Glashüttenring anbindet. Über diese Anliegerstraße sind auch die im südlichen Teil des Plangebiets befindlichen Pkw-Stellplätze angeschlossen. Die Pkw-Stellplätze werden durch die Anlieger des angrenzenden Wohngebiets genutzt, sind diesem allerdings nicht zugeordnet.

Entlang der Berliner Allee verläuft ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg.

2.3 Stadttechnische Erschließung

Trink- und Schmutzwasser

Der Ortsteil Wünsdorf (einschließlich der Waldstadt) der Stadt Zossen ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal sowie eine Trinkwasserleitung über die grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung möglich ist.

Im Weiteren sind im nördlichen Seitenbereich der „Gutstedtstraße“ zwei Abwasserdruckleitungen vorhanden.

Während sich diese Leitungen und Anlagen innerhalb der öffentlichen Straßenräume befinden, verläuft im westlichen Teil des Änderungsbereichs eine Trinkwasserleitung, die zu erhalten und zu sichern ist.

Von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal sind bereits zwei SW-Hausanschlussleitungen, einschließlich Übergabeschächte auf die FNP-Änderungsfläche vorgestreckt.

TW-Hausanschlüsse sind im Änderungsbereich der FNP-Änderungsfläche im Bestand nicht vorhanden bzw. auf den Änderungsbereich vorgestreckt.

Der Anlagenbestand ist hinreichend zu beachten. Detaillierte Aussagen und Festsetzungen dazu wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ getroffen.

Regenwasser

In der Gutstedtstraße verläuft ein Regenwasserkanal, der aber nicht für die Entsorgung des Regenwassers aus dem Plangebiet genutzt werden kann.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt.

Im Rahmen von Bauanträgen sind konkrete technische Lösungen nachzuweisen.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die angemessene Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.

Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen von Bauanträgen ist die bedarfsgerechte Löschwasserbereitstellung nachzuweisen.

Energieversorgung

In den angrenzenden Straßen Berliner Allee und Gutstedtstraße sind Gas- und Stromleitungen vorhanden, die zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden können.

2.4 Denkmale

Im Änderungsbereich selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Fläche das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf. Die Verwaltungsgebäude und Garagen stehen unter Denkmalschutz.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will. Demnach wären Details bei der Errichtung von Gebäuden (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Änderungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. 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.) bestehen trotzdem die Verpflichtungen nach §§ 11 Abs. 1 bis 4 und § 12 BbgDSchG.

2.5 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Eine Munitionsfreigabe kann daher nicht bescheinigt werden. Sie ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittlräumung durch eine Fachfirma erreichbar.

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von konkreten Altlastenverdachtsflächen für die o. g. Fläche vor. Es liegt ein Gutachten vom Ing.-Büro Markau vom 19.01.2018 über neue erfasste ungeordnete Ablagerungen für dieses Gebiet vor. Das Gutachten ist spätestens Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Das schließt jedoch nicht aus, dass vom Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall spätestens im Baugenehmigungsverfahren konkrete Forderungen zum Schutz des Bodens oder des Grundwassers erhoben werden. Das betrifft z. B. die Beseitigung von Altlasten, sofern vorgefunden) oder zusätzliche Untersuchungen im Bereich von Niederschlagswasserversickerungsanlagen. Das bedeutet, es könnte sich dadurch spätestens im Baugenehmigungsverfahren erhöhte finanzielle Aufwendungen ergeben.

3. Planerische Vorgaben, überörtliche Planungen, sonstige Konzepte

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung durch die Landes- und Regionalplanung für den Änderungsbereich sind in den folgenden Raumentwicklungsprogrammen und -plänen formuliert:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i. V. m. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Anfang April hatten die Landesregierungen die Rechtsverordnung für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beschlossen. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen. Jedoch zählt der Ortsteil Wünsdorf zur Stadt Zossen, die in der Festlegungskarte zum LEP HR als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Gemäß Ziel 3.6 (1) zählt Zossen zu den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum. Nach Ziel 3.6 (4) sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu ist das Waren- und Dienstleistungsangebot des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Östlich des Plangebietes wird ein Freiraumverbund dargestellt. Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 6.2 (1) räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.



Abbildung 2 Auszug Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg - rote Umgrenzung = Standort Berliner Allee / Gutstedtstraße

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.07.2020

Zur 3.1 Änderung des FNP wurde keine gesonderte Stellungnahme durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg abgegeben. Per E-Mail wurde auf die Gültigkeit der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verweisen.

Nachfolgend die Stellungnahme vom 16.07.2020 und deren Abwägung zum vBP als Information:

„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.

[...]

Erläuterungen:

Planungsziel des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von 2 sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer max. Verkaufsfläche von knapp 3.000 m² bzw. nach einem „...vorläufigen Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers...“ 2.650 m² Verkaufsfläche. Davon sind 1.800 m² für einen Vollversorger, 600 m² für einen Laden für Tierbedarf und 250 m² für einen weiteren Laden vorgesehenen.

Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP vom 11.01.2019 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Das Urteil des OVG Berlin —Brandenburg zur Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 ist rechtswirksam. Eine Bezugnahme auf diesen Regionalplan in der Planbegründung muss daher entfallen.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot): Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot): Schutz benachbarter Zentren
- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.
- Z 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.
- Z 2.13 Abs.1 und 2 LEP HR: Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.
- G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.
- Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche
- Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes im OT Wünsdorf und der Nutzungsstruktur im Umfeld (u.a. Einzelhandel) kann der Standort möglicherweise einem faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Dieses ist in der Planbegründung zu belegen. Zentrale Versorgungsbereiche im Mittelzentrum Zossen sind bei der Planung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch ein kommunal beschlossenes Einzelhandelskonzept bzw. begründete konzeptionelle Befassung, z.B. im FNP festzusetzen. Dies gilt insbesondere bei der hier vorgesehenen Agglomeration verschiedener groß- und kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. für Tierbedarf) gemäß Z 2.14 und Z 2.13 Abs. 1 und 2 LEP HR.

Gemäß Grundsatz 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Da Ziel 2.7 LEP HR auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dient (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot), ist im weiteren Verfahren nachvollziehbar (ggf. gutachterlich) darzulegen, dass es durch die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.

In der Planbegründung müssen die aktuellen landesplanerischen Regelungen aufgegriffen werden. Eine Zielanpassung kann erst nach entsprechenden Darlegungen festgestellt werden.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen,

Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),

Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);

Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;

- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@ql.berlin-brandenburg.de.

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://ql.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-d1-5.pdf>.

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen und dem Verträglichkeitsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung gegeben ist (siehe Abschnitt 3.3).

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.12.2020 zum Entwurf der 3.1. Änderung des FNP (Stand 10.09.2020)

Nachfolgend die Stellungnahme vom 16.12.2020 zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans:

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung (zwei Betriebe mit ca. 1.600 qm und ca. 640-750 qm Vkf) liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Wünsdorf“ gemäß vorliegendem Entwurf des Einzelhandels- und

Nahversorgungskonzeptes der Stadt Zossen vom 08.09.2020 und entspricht damit Z 2,13 Abs. 1 LEP HR.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten „Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort“ wird belegt, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden und die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden führt. Damit steht die Planung im Einklang mit G 2.11 LEP HR und in Übereinstimmung mit Ziel 2,7 LEP HR,

Die in unserer letzten Stellungnahme von 16.07.2020 dargelegten Bedenken sind damit ausgeräumt.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)

Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 2. April 2020 (ABl. Nr. 28, S. 629)

Bindungswirkung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise:

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),

- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die

Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);

- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem

(PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;

- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: g15.post gl.berlin-brandenburg.de,

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:

<https://g1.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-ql-5.pdf>.

Damit entspricht die 3.1. Änderung des FNP den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.1.2 Regionalplan 2020

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

In ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wie folgt beschlossen:

„Beschluss über die Aufstellung des Regionalplans Havelland Fläming 3.0 auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 RegBkPIG Beschlussantrag:

„Die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschließt die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 beinhaltet insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.“

Nachdem Aufstellungsbeschluss wurden im Dezember 2019 insgesamt 326 öffentliche Stellen aufgefordert, über Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können.

Dieser seit dem Jahr 2017 im § 9 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes vorgeschriebene Verfahrensschritt geht dem bekannten Beteiligungsverfahren zum Planentwurf voraus und dient dem Zweck, frühzeitig mögliche Planungskonflikte zu erkennen, Abstimmungsbedarf sichtbar zu machen und die Planungen anderer öffentlicher Stellen in den Erarbeitungsprozess einfließen zu lassen.

In der Zeit vom 19.12.2019 bis 08.04.2020 gingen von 109 der aufgeforderten Stellen Mitteilungen bei der Regionalen Planungsstelle ein.

Die Stadt Zossen hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 17.06.2020 um Stellungnahme gebeten. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat mit Schreiben vom 03.07.2020 folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I

Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havel-land-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

2. Regionalplanerische Belange

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,

zum vorbeugenden Hochwasserschutz,

zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,

zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,

zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und

zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zossen Stand: 2. Änderung vom Juni 2018

Für das Plangebiet besteht die rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen von Juni 2018. Diese stellt für den Bereich eine Fläche für Gemischte Baufläche dar.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für eine überörtlichen und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich wird eine Gemischte Baufläche, südlich eine Wohnbaufläche sowie eine Öffentliche Grünfläche und westlich eine Verkehrsfläche für Bundes- und Landesstraßen (nachrichtlich übernommen) dargestellt.

Abbildung 3 Auszug Flächennutzungsplan (Fassung 2. Änderung Juni 2018) - weiße Umgrenzung = Geltungsbereich der Änderungsfläche FNP 3.1. Änderung)



Leitbilder der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen in seiner 2. Änderung stützt sich auf 11 Leitbilder¹, die die vorgesehene Entwicklung des Stadtgebietes allgemein und grob definieren. Die formulierten Leitbilder dienen als gesamträumliches, städtebauliches Entwicklungskonzept zur Orientierung für die vorbereitende Bauleitplanung.

Grundsätzlich soll sich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am Bestand orientieren, dessen Qualitäten weiterentwickeln sowie bestehende bzw. zu erwartende Probleme möglichst mindern oder beseitigen.²

1. Die Stadt Zossen hat eine vergleichsweise hohe Lagegunst. Die Stadt ist insbesondere von Berlin aus gut erreichbar und liegt eingebettet in einem vielfältig strukturierten ländlichen und naturnahen Landschaftsraum. Die sich aus den harten und weichen Standortfaktoren ergebenden Potentiale gilt es im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden herauszuarbeiten, zu nutzen und weiterzuentwickeln.
2. Die Stadt Zossen plant eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Stärkung seiner Funktion als Mittelzentrum.
3. Die Stadtentwicklung muss sich neuen Herausforderungen stellen. Ein Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung erfordert neue geeignete Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklungspolitik.
4. Zossen ist eine attraktive Stadt mit eigenem unverwechselbarem Profil. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit/Erholung und Kultur in vielfältig gestalteten und genutzten Räumen ergeben das unverwechselbare Gefüge der Gesamtstadt. Die Stadtentwicklung soll die Identität und die Attraktivität von Zossen stärken.
5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. die Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt: Eine Nachfrage nach Flächen für das Wohnen und die wirtschaftliche Entwicklung wird es auch weiterhin geben. Dafür ist ein angemessenes Flächenangebot bereitzustellen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber das attraktive Erscheinungsbild der Stadt nicht beeinträchtigen, umweltverträglich sein und keine unangemessenen Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur nach sich ziehen. Priorität hat daher die Nutzung von Wachstumsreserven auf vorhandenen städtebaulich integrierten Siedlungsflächen.
6. Sowohl die Teile der Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt als auch die Dörfer sind wesentliche Bestandteile der Stadt. Die verschiedenen Teilräume sind unabdingbar für den strukturellen und funktionalen Zusammenhalt der Stadt und die Identifikation der Bürger. Die vorhandenen städtebaulichen Eigenarten der einzelnen Teilräume sollen daher erhalten und gefördert werden. Dazu gehört insbesondere die Sicherung der gewachsenen Strukturen in den historischen Ortskernen. Die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen soll weiterhin erkennbar bleiben.

¹ Stadt Zossen (März 2020): 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen - Begründung zum Vorentwurf, S. 8f

² Ebenda, S. 8

7. Als Mittelzentrum hat Zossen die Aufgabe für seinen Mittelbereich (bestehend aus den Gemeinden Zossen, Rangsdorf, Baruth/Mark, Am Mellensee) die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu gehören insbesondere:
 - Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
 - Einzelhandelsfunktionen,
 - Kultur- und Freizeitfunktionen,
 - Verwaltungsfunktionen,
 - Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
 - überregionale Verkehrsknotenfunktionen.Dazu sollen die vorhandenen Angebote dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und wenn nötig in den defizitären Bereichen qualifiziert werden.
8. Die Entwicklung der ehemals „verbotenen Stadt“ Wünsdorf/ Waldstadt stellt eine besondere städtebauliche Herausforderung dar, der sich die Stadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung stellt. Die erfolgreich begonnene Entwicklung der Garnisonsstadt zu einem lebenswerten Teil der Stadt Zossen mit überregionaler Bedeutung insbesondere als Kulturstandort, aber auch als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Freizeit, soll u.a. durch die stetige Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf Zehrendorf (EWZ) unterstützt werden.
9. Zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zossen gehört auch, den Aspekten des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Eine intakte Umwelt ist die Grundlage nicht nur für das menschliche Leben. Außerdem ist sie ein immer wichtig werdender weicher Standortfaktor. Die Stadt Zossen will ihre naturräumlichen Potenziale bewahren und entwickeln. Dazu zählt u.a. der Erhalt von Kaltluftschneisen, von Lebensräumen für geschützte Arten und (Nah-) Erholungsgebieten, aber auch die Förderung regenerativer Energien (insbesondere durch Solaranlagen). durch die Darstellung von entsprechenden Sondergebieten.
10. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des nahe gelegenen Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) an der südlichen Stadtgrenze Berlins wird Zossen als Unternehmensstandort und Wohnort in der Hauptstadtregion eine noch wichtigere Rolle spielen. Die erwarteten Entwicklungsimpulse sollen aufgenommen werden und finden ihre Entsprechung insbesondere in der Vorhaltung neuer Wohnbau- und gewerblicher Bauflächen.
11. Die naturräumlichen Potenziale, insbesondere die Seenlandschaft, aber auch das kulturelle Erbe, insbesondere auf dem Gebiet der Waldstadt Wünsdorf sollen zukünftig touristisch noch besser als bisher erschlossen und genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung der 3.1. Änderung des FNP der Stadt Zossen zur Änderung einer bisher dargestellten gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel, soll insbesondere die Zielstellungen der Leitbilder Nr. 5, 7 und 8 verwirklicht werden. Die Stärkung bzw. Steigerung der Attraktivität des Ortsteilzentrums Wünsdorf der Stadt Zossen kann durch die planungsrechtliche Sicherung insbesondere eines Vollversorgers weiter vorangebracht werden.

3.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen

Die Stadt Zossen hat zur Steuerung der verträglichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen das Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept“ durch das Gutachterbüro Dr. Lademann &

Partner erstellen lassen, das im Entwurf von 08.09.2020 vorliegt und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung als eine Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen werden soll.

Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung und Bewertung/Analyse der vorhandenen Situation wurden Schwächen und Potentiale für die Handelsentwicklung herausgearbeitet sowie Zentrale Versorgungsbereiche und Handlungsempfehlungen vorgeschlagen. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept und fassen die wesentlichen Ergebnisse auch in Bezug auf das geplante Vorhaben im Ortsteilzentrum Wünsdorf zusammen:

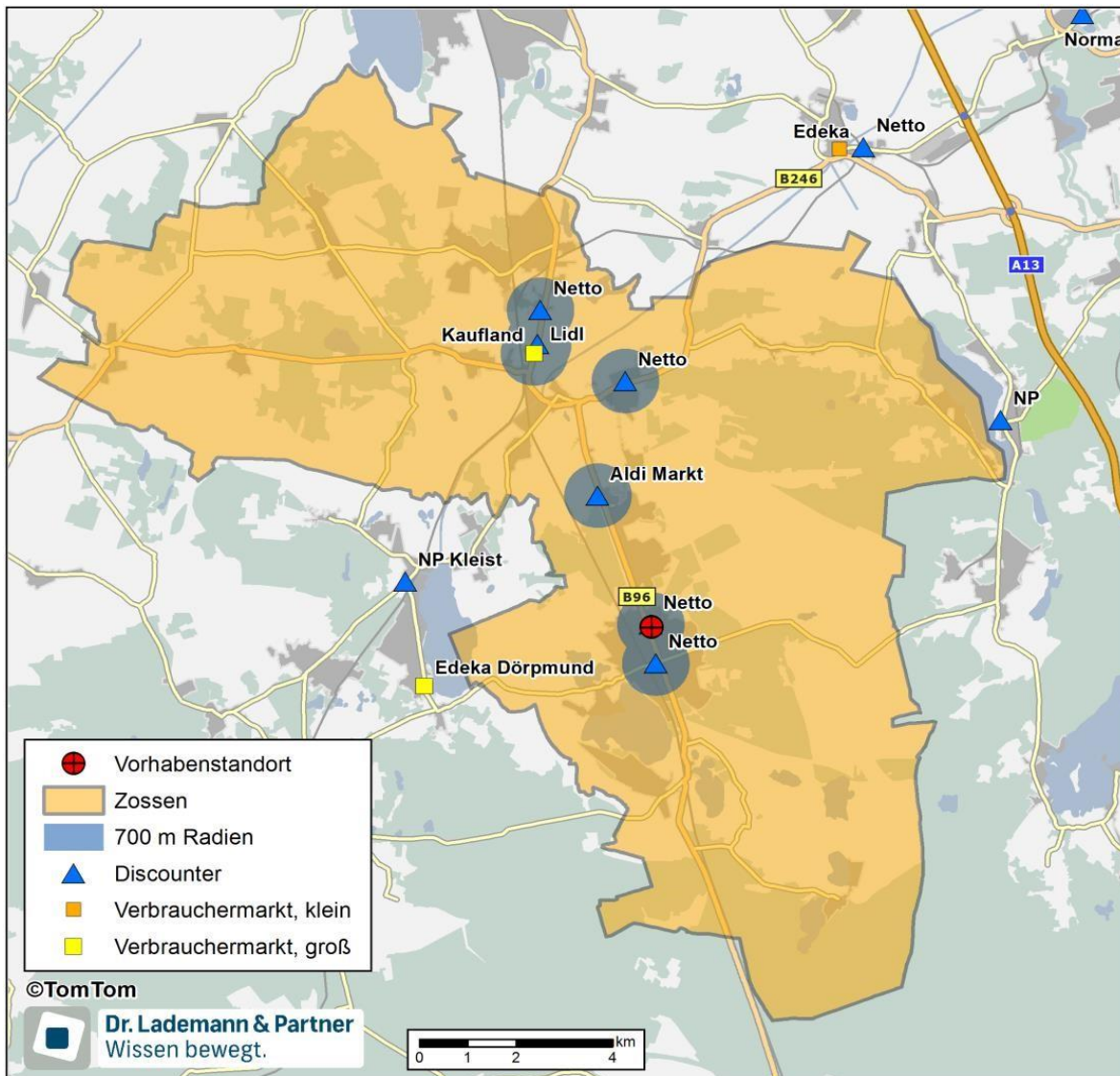
„Die Verkaufsflächendichte in der Stadt Zossen weist mit einem Wert von etwa 960 qm je 1.000 Einwohner einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Rein quantitativ ist für ein Mittelzentrum demnach ein geringes Angebot vorhanden. Verschärft wird dieses Defizit noch durch die perspektivisch wachsende Einwohnerzahl. ...

Die Innenstadt von Zossen verfügt mit rd. 2.400 qm Verkaufsfläche über lediglich rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Diese entfällt (funktionsgerecht) überwiegend auf mittelfristige Sortimente. Insgesamt ist die City-Dichte auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau.

Die Zossener Innenstadt wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der Multifunktionalität zu einer Frequentierung und Belebung der Innenstadt führen. In der Zossener Innenstadt wurden im Kern 44 Betriebe erfasst.

Dabei sind es vor allem gesundheitliche Einrichtungen, gastronomische Einrichtungen und Kreditinstitute, die das breit aufgestellte Angebot prägen. Die Multifunktionalität des Standortbereichs ist wichtig und bringt zusätzliche Frequenzen für die Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt.

Rein quantitativ betrachtet, verfügt die Stadt Zossen über eine gut ausgebaute nahversorgungsrelevante Ausstattung. Die räumliche Abdeckung des Stadtgebiets mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist allerdings als nicht gut zu bewerten. Ein gewisses Defizit lässt sich zudem hinsichtlich eines modernen und attraktiven Vollsortimenters mit hoher Service- und Frischekompetenz erkennen.



Per Saldo fließen derzeit rd. 40 % der lokalen Nachfrage an Einkaufsstandorte außerhalb des Zossener Stadtgebiets ab. Zwischen den einzelnen Sortimenten sind jedoch deutliche Zentralitätsunterschiede zu konstatieren. Während die (saldierten) Nachfrageabflüsse im kurzfristigen Bedarf mit rd. 11 % tendenziell geringer ausfallen, fließt in Teilsegmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs die Kaufkraft aus Zossen in einem erheblichen Umfang ab. Insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen ergeben sich in allen Branchen noch Entwicklungsspielräume.

Der lokale Einzelhandel kann rd. 53 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 9,0 Mio. € von außen zu (Umland sowie Streuumsätze/Potenzialreserven). Eine Sicherung und ein behutsamer Ausbau der Nachfragebindung vor Ort in der Stadt Zossen sollte daher vorrangiges Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

Für die weitere Entwicklung der Stadt Zossen als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Zossen insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Wachstumskräfte (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- Defizitfaktoren (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige

Versorgungslücken). Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Zossen heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die Einwohnerzahlen werden, der Prognose von MB-Research folgend, perspektivisch weiter steigend sein. Hieraus können Impulse für die Einzelhandelsentwicklung erwartet werden. Die demografische Entwicklung bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung. Hier gilt es geeignete Standorte in den Fokus zu nehmen.
- Von der Kaufkraftentwicklung werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Es ist kein signifikanter Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus zu erwarten. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Die Betriebstypendynamik ist auch für Zossen zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Die Einzelhandelszentralität bewegt sich insgesamt mit rd. 60 % auf einem niedrigen Niveau. In allen Sortimentsbereichen gibt es Nachfrageabflüsse/Zentralitätsdefizite, die entsprechend des mittelzentralen Versorgungsauftrags, jedoch unter zeitgleicher Würdigung der ggf. nicht „rückholbaren“ Abflüsse in den Online-Handel abgebaut werden sollten.
- Die Flächenausstattung liegt branchenübergreifend unterhalb der Spannweite von Mittelzentren.
- Darüber hinaus sind strukturelle Defizite in Zossen feststellbar: v.a. der zu geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (aufgrund einer kleinteiligen Ladenstruktur) sowie die Discountlastigkeit in der Nahversorgung.
- Zum Teil sind räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Zossen ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030 von insgesamt rd. 9.500 bis 10.100 qm Verkaufsfläche.

Kurzfristiger Bedarf: 2.500 qm bis 2.700 qm Verkaufsfläche

Dieser Entwicklungsrahmen sollte schwerpunktmäßig zur Ansiedlung eines attraktiven und leistungsfähigen Vollsortimenters genutzt werden, um dem erheblichen Überhang an discountorientierten Angeboten im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Räumlich sollte sich eine solche Ansiedlung auf den südlichen Ortsteil Wünsdorf fokussieren, da in der Kernstadt von Zossen bereits ein (discountorientierter) Vollsortimenter vorhanden ist. Darüber hinaus bestehen v. a. Spielräume für Erweiterungen von Bestandsbetrieben. Diese sollten aber aus Tragfähigkeitsaspekten auf bereits bestehende Nahversorgungsbetriebe beschränkt bleiben, die für die wohnortnahe Grundversorgung eine maßgebliche Rolle spielen.

Mittelfristiger Bedarf: 3.100 qm bis 3.300 qm Verkaufsfläche

Das bestehende Angebot sollte durch Erweiterungen und gezielte Neuansiedlungen qualifiziert werden. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte vor allem im Sortiment Bekleidung gelegt werden. Die räumliche Bündelung von Angeboten kann zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des

Einzelhandelsstandorts Zossen beitragen. Dabei kommen bereits bestehende oder absehbare Leerstände als Potenzialflächen in Frage.

Der mittelfristige Bedarf sollte vorrangig in der Innenstadt angesiedelt werden. Ausnahmsweise können auch der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße und das Ortsteilzentrum Wünsdorf für Vorhaben des mittelfristigen Bedarfs dienen, die sonst aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht in die Innenstadt integriert werden können (sofern verträglich).

Langfristiger Bedarf: 3.900 qm bis 4.100 qm Verkaufsfläche

Diese sind aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an bestehenden Agglomerationen und an (einzelhandelsseitig vorgeprägten) Verkehrsachsen anzusiedeln. Entwicklungsspielräume ergeben sich dabei u. a. bei Möbel und Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Sofern durch ein Vorhaben der verdrängungsneutrale Flächenrahmen überschritten wird, ist in jedem Falle eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes zu orientieren.



Abbildung 29 : Strategische Orientierungsprinzipien

Das Prinzip der dezentralen Konzentration lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die zentralörtliche Position der Stadt Zossen sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für das Umland gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Die Bemühungen zielen dabei insbesondere darauf ab, die Innenstadt sowie das Ortsteilzentrum zu stärken und Erosionstendenzen zu stoppen bzw. umzukehren.

Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche des Einzelhandels anzusteuern:

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Zossen

**Strategieempfehlung: „Stärken stärken“ –
Strategie der räumlich funktionalen Arbeitsteilung:**
Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

Innenstadt Zossen als multifunktionaler Einzelhandelsstandort: Konzentration der beratungsintensiven, zentrenrelevanten Angebote mit Fachgeschäftscharakter.	+	Ortsteilzentrum Wünsdorf als ergänzende Wohngebietsversorgung (v.a. Nahversorgung)	+	Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße als fachmarktorientierte Standortlage (großflächiger* Angebote) *sofern verträglich
---	---	--	---	---

Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen (Ausnahmen: städtebaulich integrierte Lagen mit Vorhaben, die die Nahversorgung stärken bzw. sichern und nicht-zentrenrelevante Sortimente)

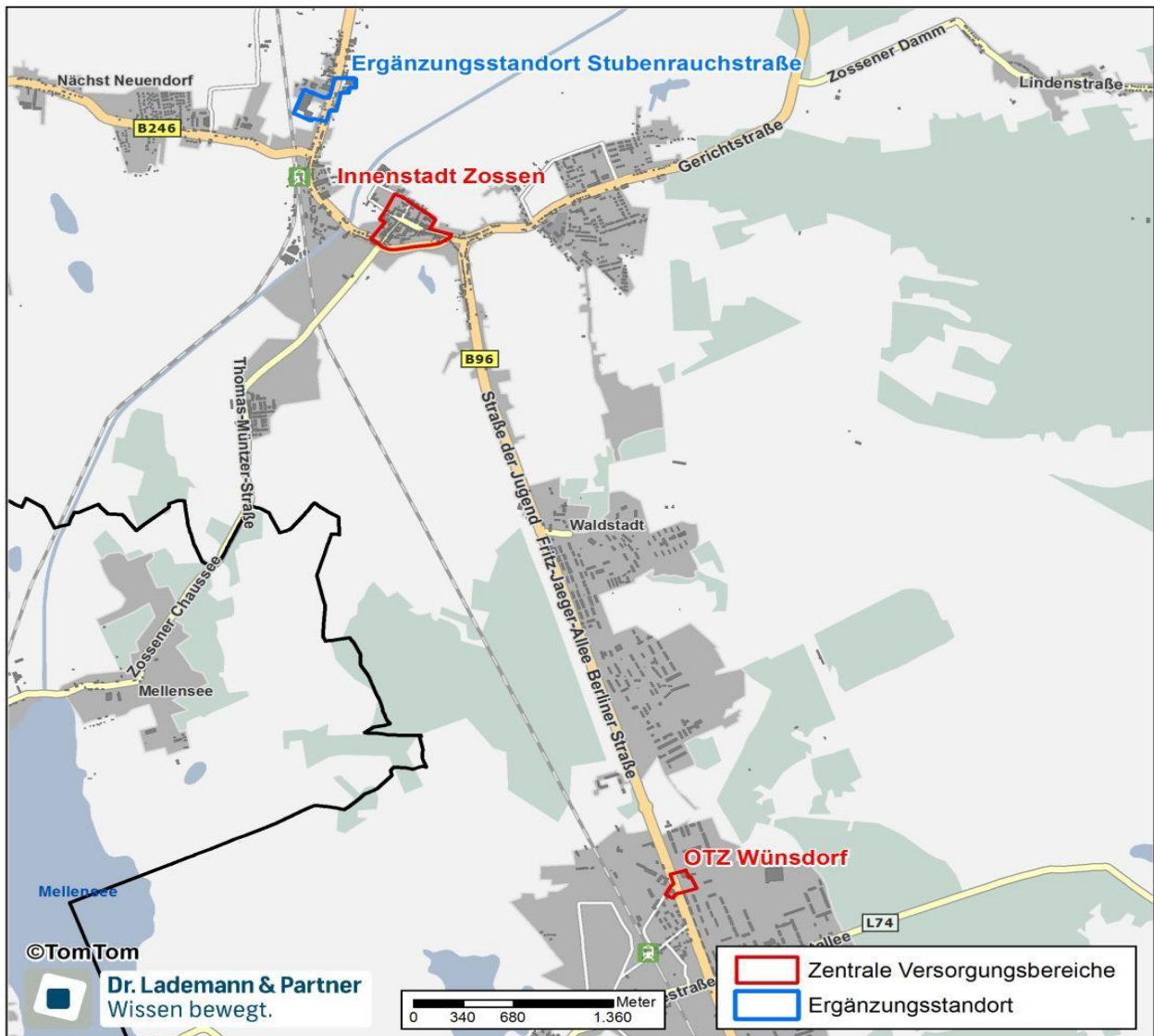
Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
www.dr-lademann-partner.de

Grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Stärken stärken“

Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. „Lustkauf“ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (überwiegend mittelfristiger Bedarf) und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen etc.) sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden.

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Ortsteilversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur nachgeordnet durch zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielt der Standort eine wichtige Rolle und sollte daher auch als solcher gesichert und gestärkt werden. Dies gilt auch für die solitär gelegenen Nahversorgungsstandorte mit eindeutigen Wohnbezug und signifikantem fußläufigen Einzugsbereich, die in ihrer Versorgungsfunktion ebenfalls gesichert werden sollten.

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße ist als fachmarktorientierter Standort zu behandeln. Da dem Sonderstandort eine erhebliche zentralitätsbildende Funktion innerhalb des Einzelhandelsgefüges zukommt, sollte dieser trotz seiner Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt langfristig gesichert werden. Insbesondere Groß- und Mittelflächen, die räumlich nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können, tragen zur Funktionsergänzung dieser Lage bei.



Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen oder aber aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den o. g. Standortlagen nicht integrierbar sind.

Bezogen auf das Ortsteilzentrum führt das Gutachten u. a. folgendes aus:

Die Abgrenzung des Ortsteilzentrums umfasst den Bereich um die Kreuzung der Berliner Allee mit der Bahnhofstraße und Gutstedtstraße. Hier befinden sich ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter inklusive Fleischerei und Bäckerei sowie mehrere Dienstleister. Nach derzeitigen Planungen ist innerhalb des Zentrums die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts sowie eines Fachmarkts oder ggf. mehrere Fachmärkte geplant. Insgesamt verfügt das Ortsteilzentrum Wünsdorf über eine Verkaufsfläche von rd. 700 qm, die nahezu vollständig auf den kurzfristigen Bedarf entfällt.



Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Stadt Zossen ist liegt ein einzelhandelsrelevantes Planvorhaben vor, welches im Folgenden kurz skizziert wird:

An der Kreuzung Berliner Allee / Gutstedtstraße im Ortsteil Wünsdorf ist die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts und weiterer Fachmärkte geplant. Nach den vorliegenden Unterlagen mit Stand Juli 2020 wird das Vorhabenkonzept aufgeteilt auf zwei Komponenten max. 2.240 qm VKF umfassen (aktuelle Flächenberechnung: Verbrauchermarkt 1.600 qm und Fachmarkt 640 qm). Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Das Vorhaben ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts vollständig in Einklang zu bringen. Bei dem Vorhaben handelt es sich mit dem Edeka-Markt um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb, welcher durch einen (kleinflächigen) Fachmarkt ergänzt wird. Beide Betriebe sind im Ortsteilzentrum Wünsdorf räumlich und funktional richtig verortet. Zudem ordnen sie sich mit ihren Verkaufsflächen in den bestehenden Entwicklungsrahmen der Stadt ein.

Das Vorhaben trägt dazu bei, die Versorgungslücke bezüglich Vollsortimenter in der Stadt Zossen zu schließen sowie Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen und das Ortsteilzentrum zu stärken. Mit der Realisierung des EDEKA-Verbrauchermarkts soll ein in dieser Form im Ortsteil Wünsdorf noch nicht vorhandenes hochwertiges Frischeangebot

etabliert werden. Der Markt setzt sich somit von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern im Ortsteil Wünsdorf ab. Im Verbund mit dem bereits bestehenden Netto Stavenhagen-Discounter und dem geplanten Fachmarkt würde hier ein attraktiver und anziehungsstarker Standort entstehen. Verbundstandorte aus Vollversorger und Discounter erfreuen sich bei den Konsumenten aktuell einer hohen Beliebtheit. Einen solchen Verbundstandort gibt es in Zossen bislang nicht. Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich. Eine geeignete Standortalternative konnte in der Innenstadt nicht identifiziert werden. Ob das Vorhabenkonzept des Vorhabenträgers auch städtebaulich und raumordnerisch als verträglich zu bezeichnen ist, ist über einen gesonderten Nachweis (= Verträglichkeitsanalyse) zu führen.

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen Folgendes festhalten:

Die Stadt Zossen ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Zossen induzieren aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses und der steigenden Touristenzahlen zusätzliche Potenziale für die Einzelhandelsentwicklung. Die niedrige Kaufkraftkennziffer sowie die hohe Auspendlerquote der Stadt senken die Potenziale der

Entwicklungsmöglichkeiten hingegen wiederum. Die Stadt steht überdies im Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren Ludwigsfelde Blankenfelde-Mahlow sowie der Metropole Berlin, den Grundzentren und dem Online-Handel.

Im Marktgebiet der Stadt Zossen lebten Anfang 2020 rd. 42.300 Personen. Perspektivisch ist für das Marktgebiet mit einem Wachstum der Bevölkerungsplattform und einem damit verbundenen steigenden einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial zu rechnen.

Aktuell beträgt die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Zossen rd. 19.200 qm. Die Branchenstruktur weist qualitative und quantitative Angebotsschwächen in nahezu allen Sortimentsbereichen auf. Umsatzseitig wird der Einzelhandel durch den kurzfristigen Bedarf dominiert, auf den gut 70 % des Umsatzes entfallen. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität weisen in Zossen gegenüber vergleichbaren Mittelzentren unterdurchschnittliche Werte auf. Nachfrageabflüsse in allen Bedarfsbereichen sind die Folge.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:

Für die Stadt Zossen errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsrahmen von rd. 9.500 bis rd. 10.100 qm VKF. Dieses Potenzial sollte zur konsequenten Schärfung des komplementären Profils (Strategie „Stärken stärken“) genutzt werden.

Es gilt die Angebote auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Zossen und Ortsteilzentrum Wünsdorf sowie den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße zu konzentrieren, um eine Zersplitterung der Angebote zu vermeiden. Die Sortimentsliste für die Stadt Zossen dient dabei i. V. mit Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.

Neben einer quantitativen Stärkung der Innenstadt durch gezielte Angebotsarrondierungen und dem Ersatz mindergenutzter Flächen/ Betriebe, sollten die Gewerbetreibenden in Zossen für die Zukunft „fit gemacht werden“, um für die Einwohner im

Marktgebiet auch langfristig attraktiv zu bleiben. Die Innenstadt sollte im Kern zugleich

durch einen breiten Mix an ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in der Multifunktionalität gesichert und gestärkt werden.

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf als moderner Standort für die qualifizierte Nahversorgung sollte zur Absicherung der wohnortnahen Nahversorgung für die Einwohner im Ortsteil Wünsdorf weiterentwickelt und gestärkt werden. Die ermittelten Entwicklungspotenziale im nahversorgungsrelevanten Bereich können dazu genutzt werden.

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße sollte in seinem zum Kernbereich der Innenstadt arbeitsteiligen Profil stabilisiert werden. Sofern keine nachteiligen Wirkungen auf den Innenstadt-Kernbereich induziert werden, sind weitere Fachmarktnutzungen kompatibel. Das Profil der Standortlagen muss sich allerdings noch mehr vom Profil der Innenstadt absetzen, um Überschneidungen weitgehend zu vermeiden.

Einzelhandel in Streu- und Gemengelagen ist möglichst restriktiv zu behandeln. Hierfür dienen die Steuerungsregeln nach Zentrenrelevanz der Sortimente in Verbindung mit der Sortimentsliste der Stadt Zossen.

Zentrenrelevanz von Sortimenten - „Zossener Liste“

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Bücher, Papier, Schreibwaren	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten/Kunst
Drogerie-, Kosmetikartikel	Dekoartikel, Wohnaccessoires	Bau- und Heimwerkerbedarf
Getränke	Fahrräder und Zubehör	Bettwaren, Matratzen
Nahrungs- und Genussmittel	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
pharmazeutischer Bedarf (Apotheke)	Glas, Porzellan, Keramik	Campingartikel und -möbel
Sanitätswaren und orthopädischer Bedarf	Hausrat/Haushaltswaren	Gartenbedarf, Pflanzen
Schnittblumen	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	Kfz-Zubehör
Zeitungen, Zeitschriften	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Kinderwagen
	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel	Möbel, Küchen
	Lederwaren, Schuhe	Tierbedarf
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	Weißer Ware/Haushaltselektronik
	Parfümeriewaren	
	Spielwaren	
	Sportartikel und -bekleidung	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	
	Waffen und Jagdbedarf	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

4. Geplantes Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die Änderung erfolgt entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee / Gutstedtstraße“. Die Stadt Zossen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) am 05.10.2016 (Beschluss-Nr. 053/16)

beschlossen und mit dem Satzungsbeschluss am 13.03.2019 abgeschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde Bestandteil des vBP.

Ziel des vBP ist die Schaffung von Baurecht für großflächigen und sonstigen Einzelhandel, wobei das Hauptaugenmerk auf einem Vollversorger zur qualitativen und quantitativen Stärkung der Nahversorgung liegt. Die Lage des Plangebiets im Zentrum des Ortsteils Wündorf trägt zur Stärkung des Ortszentrums und der Einzelhandelsstruktur bei. Ergänzende Nutzungen und erforderliche Nebenanlagen sollen ermöglicht werden.

Die vorhandene Anliegerstraße, die das Plangebiet teilt, soll verlegt werden, so dass die Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollversorger erfüllt werden können. Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets soll weiterhin gesichert werden. Die Verlegung der Anliegerstraße wurde im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Eine gesonderte Darstellung der geplanten Anliegerstraße erfolgt nicht im FNP. Diese wird im vBP festgesetzt.

5. Darstellung der Planänderung und Abwägung

5.1 Plandarstellung

Sonderbaufläche für Einzelhandel

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Entsprechend des geschilderten Planungsziels wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Damit wird die Grundlage für die Festsetzung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bzw. „Einzelhandelsbetrieb“ in der verbindlichen Bauleitplanung: hier vorhabenbezogener Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“, geschaffen.

5.2 Hinweise (H), Nachrichtliche Übernahmen (N)

Kampfmittelbelastung (H)

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der nachfolgende Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt:

1. Kampfmittelbelastung (H)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.

Bau- und Bodendenkmale (N/H)

Im Plangebiet selbst gibt es keine Bau- und Bodendenkmale.

Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Baudenkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf.

Die nachfolgende Nachrichtliche Übernahme wird auf der Planzeichnung vermerkt:

2. Baudenkmale (N)

Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

3. Bodendenkmal (H)

Im Plangebiet selbst sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß 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.) bestehen jedoch folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung 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).

6. Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung)

7. Flächenbilanz

Sonderbaufläche für Einzelhandel 11.690 m²

Geltungsbereich insgesamt 11.690 m²

8. Verfahren

Da durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung berührt sind, wird das Planverfahren im Regelverfahren durchgeführt. Die erste durchgeführte Beteiligung wird als frühe Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

8.1 Aufstellungsbeschluss/Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in Ihrer Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 03 vom 25.03.2019 bekanntgemacht. Aufgrund der Erforderlichkeit des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der Teilbereich Berliner Allee/Gutstedtstraße vorgezogen und als Änderung 3.1 in einem gesonderten Verfahren fortgeführt. Die Aufstellung bzw. die erste Offenlage der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel in ihrer Sitzung am 27.05.2020 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der 3.1. Änderung des FNP zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht vom 23.06. bis 24.07.2020.

Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 07 am 15.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.06./30.07.2020 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Legende und die Hinweise ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechen der Anregungen und des Verfahrensstandes angepasst und ergänzt.

8.4 Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2020 wurde der Entwurf (Stand 10.09.2020) zur erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 17 vom 23.11.2020

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.12.2020 bis einschließlich zum 18.01.2021 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 17 vom 23.11.2020

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 16./23.11.2020 erneut beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen sowie Nachbargemeinden wurden geprüft. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung (siehe Anlage zur Begründung) ergänzt.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist keine neue Offenlage erforderlich.

8.7 Abwägungs- und abschließender Beschluss

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen. Die Planzeichnung wurde hinsichtlich der Rechtsgrundlagen angepasst und die Begründung wurde entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Der Umweltbericht wurde angepasst und ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, erforderlich wurden, wurde der Feststellungsbeschluss in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 gefasst. Die Begründung und der Umweltbericht einschließlich der Anlagen wurden gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung einzureichen und nach Vorliegen der Genehmigung diese ortsüblich bekannt zu machen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2021

9. Wesentliche Auswirkungen

9.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Berliner Allee – Kreuzung Gutstedtstraße. Wohngebiete werden nicht belastet.

Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen überwiegend der Nahversorgung dienen, wird davon ausgegangen, dass auch ein großer Teil der Kunden das Fahrrad nutzen.

Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets an die Gutstedtstraße bleibt auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans gesichert.

9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und

eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben (vgl. Umweltbericht, Teil II der Begründung

Die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz wurden im Bebauungsplan und dem dazugehörigen im Durchführungsvertrag gesichert.

9.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Da alle mit der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger getragen werden (Kostenübernahme wurde erklärt), entstehen der Stadt Zossen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen.

9.4 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten der Stadt Zossen, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen werden soll und des Verträglichkeitsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnte nachgewiesen werden, dass durch die Ansiedlung der geplanten großflächigen und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen keine unzumutbaren Auswirkungen im Einzugsbereich zu erwarten sind und der Standort den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Anlage