



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. E 1 "Gewerbegebiet Elstal"- 2. Änderung

Planänderungsverfahren im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

PLAN und
PRAXIS

Manteuffelstraße 111
10997 Berlin
Tel: +49 (0)30 60031521
Fax: +49 (0)30 60031522
Mail: berlin@planundpraxis.de

Januar 2014

[illegible]

Inhalt

Seite

1.	EINFÜHRUNG	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Bebauung und Nutzung	8
2.3	Erschließung und Verkehr	8
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
2.4.1	Landschaftsraum	9
2.4.2	Boden, Wasser, Klima	9
2.4.3	Arten und Biotope / Flora und Fauna	10
2.4.4	Planungsalternativen	10
2.4.5	Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) S. 1 Nr. 2 BauGB, Anlage 2 zum BauGB	10
2.4.5.1	Merkmale des Bebauungsplans.....	10
2.4.6.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen ...	11
2.4.6.2	Bedeutung und Sensibilität der voraussichtlich betroffenen Gebiete auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes und der Bodennutzung.....	12
2.4.6.3	Auswirkungen auf Schutzgebiete	13
2.4.6.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	14
3.	PLANUNGSBINDUNGEN	15
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	15
3.2	Landes- und Regionalplanung	17
3.3	Flächennutzungsplanung	19
3.4	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	20
4.	PLANUNGSKONZEPT	21
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	21
5.	PLANINHALT	24
5.1	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
5.2	Änderung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften	29
5.3	Begründung der Festsetzungen	31
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	33
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	33
6.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	34
7.	VERFAHREN	35
7.1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	35
7.2	Behördenbeteiligung.....	35
7.3	Öffentliche Auslegung.....	35
7.4	Erneute Öffentliche Auslegung	35

7.5	Satzungsbeschluss.....	35
8.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	36
9.	Bebauungsplanentwurf Stand August 2013.....	37

ABBILDUNG 1:	ÄNDERUNGSBEREICH GE 4 UND GE-E 5 BZGL. ERWEITERUNG DER NUTZUNGSSTRUKTUR....	6
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD PLANGEBIET	8
ABBILDUNG 3:	ÄNDERUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. E 1 „GEWERBEGEBIET ELSTAL“	15
ABBILDUNG 4:	AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLANS NR. E 1 „GEWERBEGEBIET ELSTAL“	16
ABBILDUNG 5:	AUSZUG AUS DER FESTLEGUNGSKARTE 1 - GESAMTRAUM- DES LEP B-B	18
ABBILDUNG 6:	ENTWURF REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING 2020 - AUSZUG	19
ABBILDUNG 7:	AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WUSTERMARK	20
ABBILDUNG 8:	BISHERIGE FESTSETZUNGEN	23
ABBILDUNG 9:	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	23

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt großräumig zwischen der Bundesstraße B 5 im Süden, zweier Bahnlinien im Westen und Norden und der Ortslage Elstal im Osten. Für das Plangebiet existiert bereit der Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“, der am 12.10.1993 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wurde durch das vereinfachte 1. Änderungsverfahren aus dem Jahr 1995 für die Teilgebiet 1 -3 zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Änderung von Baugrenzen den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist vollständig erschlossen und in dem zu ändernden Bereich – GE 4 und GE-E 5 – zur Hälfte nach den Festsetzungen des Bebauungsplans plangemäß bebaut. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen vorwiegend als Stellplätze des südlich angrenzenden Sondergebietes. Eine Änderung der Stellplatznutzung durch eine gewerbliche Nachnutzung ist derzeit nicht zu erwarten. Gegenstand des geplanten Änderungsverfahrens sind deshalb die gewerblichen Teilflächen GE 4 und GE-E 5, deren planungsrechtliche Festsetzungen für die straßenständigen Gebäude nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulassen. Das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende planerische Konzept eines Gewerbeparks „Elstaler Karrees“, mit straßenbegleitenden öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungsgebäude und gewerblichen und handwerklichen Produktionsstätten im inneren des Karrees konnte sich im Planvollzug nicht durchsetzen. Folge dieser Entwicklung ist ein teilweiser Leerstand in den straßenbegleitenden Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden, der auch langfristig mit dieser eingeschränkten Nutzung keine Nachfrage findet. Eine von den Eigentümern im Jahr 2008 geplante und bauordnungsrechtlich beantragte Umnutzung der Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in eine andere typischerweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzung musste abgelehnt werden, weil die einschränkende Festsetzung keine anderen Nutzungen zulässt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

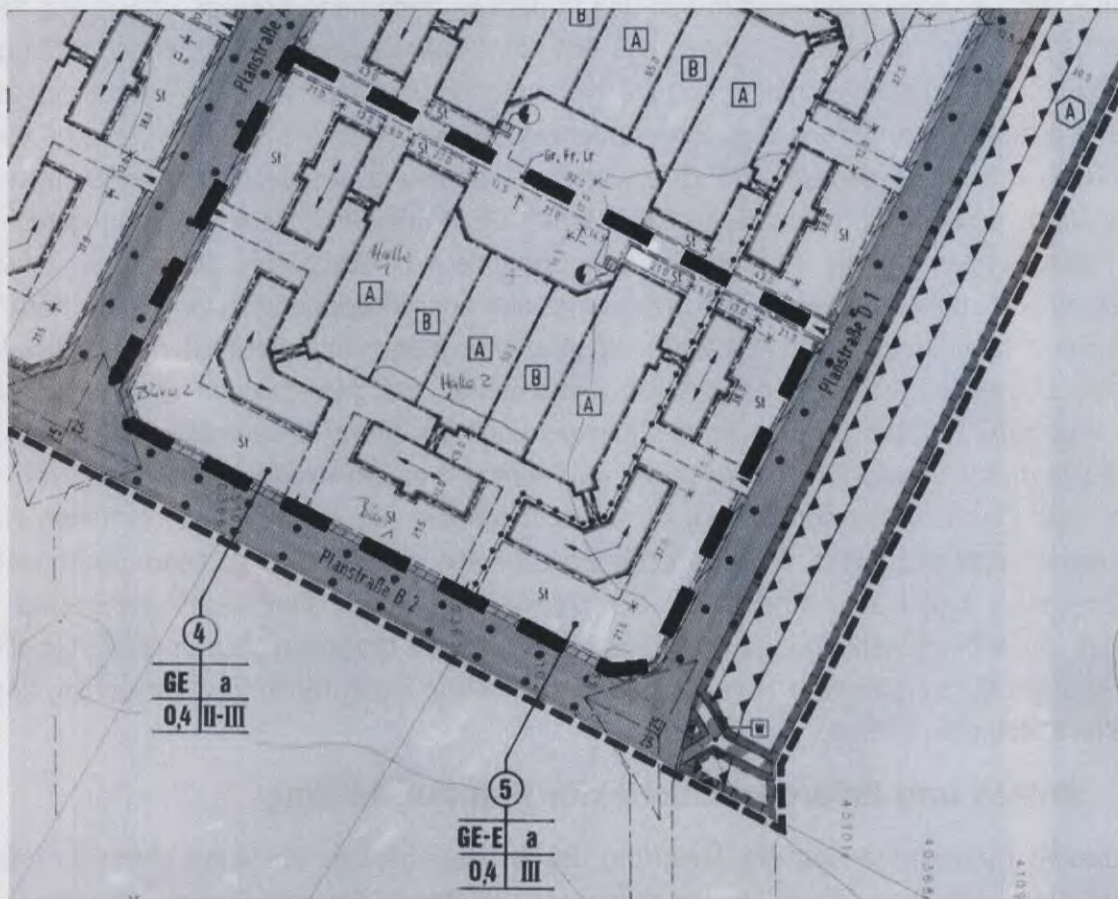
Vor diesem Hintergrund zielt die Änderung des Bebauungsplans im Sinne einer Sicherung gewerblicher Standorte darauf ab, die nutzungsstrukturellen Einschränkungen in den südlichen, bebauten Teilbereich GE 4 und GE-E 5 aufzuheben, um eine gebietstypische Nachnutzung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu überprüfen.

Die Änderungen beschränken sich auf die Nutzungsart in den südlichen Teilbereichen GE 4 und GE-E 5 durch eine zeichnerische Kennzeichnung. Es handelt sich um eine textliche Änderung der zulässigen Nutzungen auf den genannten Teilflächen, die im Planbild eine Neubezeichnung als GE 4-1 und GE-E 5-1 erfahren. Um den Änderungsbedarf so gering wie möglich zu halten und entsprechend des Planerfordernisses nur die tatsächlich eingeschränkten

und ausgeübten Nutzungen am Standort zusätzliche Entwicklungsoptionen zu eröffnen, werden nur die südlichen Teilflächen des GE 4 und GE-E 5 in den Änderungsbereich einbezogen.

Weiterer Änderungsbedarf besteht bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Dies gilt zum Einen für die Fassadengestaltung (Festsetzung Nr. 28) und zum Anderen für das Anbringen von Werbeanlagen (Festsetzung Nr. 29). Unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte ist zu prüfen, inwieweit die beiden Festsetzungen den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Abbildung 1: Änderungsbereich GE 4 und GE-E 5 bzgl. Erweiterung der Nutzungsstruktur



Aufgrund der gemeinderäumlichen Lage des Plangebietes in einen besiedelten und planungsrechtlich gesicherten Siedlungsraum mit Ortsteilqualität wird für die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a BauGB handelt es sich bei der geplanten Erweiterung der zulässigen Nutzungen um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums für die straßenseitigen Gebäude auf Teilflächen im Gewerbegebiet ändert das planerische Leitbild des Gewerbe parks „Elstaler Karrees“ nicht grundsätzlich. Vielmehr wird hierdurch die nutzungsstrukturelle Zielerreichung durch die Zulassung weiterer gewerblicher Nutzungen im Gewerbe park verbessert, bei gleichzeitiger Beibehaltung bauli-

chen Strukturen in Form des „Elstaler Karrees“. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 1 gilt aufgrund seiner Größe (ca. 2,1 ha Gesamtfläche und einer Grundfläche von 8400 qm) als kleiner Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Weitere Voraussetzung für ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist, dass durch die Planänderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet werden. Der Änderungsbereich gilt aufgrund seiner Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (GE-Bauflächen) als ein Vorhaben nach Nr. 18.8¹ der Anlage zum UVPG. Für Vorhaben dieser Art ist nach § 3 c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen. Diese Vorprüfung ist nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen. Diese Vorprüfung wird für die geplante Änderung des Bebauungsplans nach der Anlage 2 unter dem Gliederungspunkten 2.4.5 und 2.4.6 durchgeführt. Wenn die Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ergibt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gegenstand dieses 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ sind für den Teilbereich GE 4 und GE-E 5 die textlichen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 28 und Nr. 29 zu bauordnungsrechtlichen Regelungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geändert und ergänzt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ grenzt östlich an den Ortsteil Elstal, südlich an das Sondergebiet „Einkaufszentrum (Typus Factory-Outlet-Center)“ und westlich und nördlich an bestehende Bahnanlagen. Die Erschließung des Plangebietes durch die Bundesstraße B 5 und die Nähe zur Autobahn A 10 bzw. zu Bahnanlagen sind hervorragende Standortqualitäten für eine Nutzung als Gewerbegebiet. Die Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen schränken gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten kaum ein.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ beträgt 147.000 m², davon 95.000 m² Bruttobauflächen für Gewerbe, 23.000 m² für öffentliche Verkehrsflächen sowie 28.750 m² für Grün- und Ausgleichsflächen sowie 250 m² Bahnflächen.

Das Anfang der 90ziger Jahren geplante und erschlossene Gewerbegebiet ist weitgehend bebaut, überwiegend als Stellplatzanlage und in den südlichen Teilflächen GE 4 und GE-E 5 als Standort für gewerbliche Nutzungen.

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet²



2.2 Bebauung und Nutzung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen und nur im südlichen Teilgebiet GE 4 und GE-E 5 plangemäß bebaut. Infolge der planungsrechtlichen Nutzungseinschränkung der straßenorientierten Bebauung stehen die hier errichteten baulichen Anlagen im GE 4 und GE-E 5 seit geraumer Zeit überwiegend leer. Alle Versuche einer plankonformen Nachnutzung sind gescheitert. Die Teilfläche GE 3 wird als Stellplatzanlage genutzt, während die nördlichen Teilflächen im GE 4, GE-E 5 sowie die Flächen im GE 1 und GE 2 bisher nur teilweise plangemäßen Nutzung zugeführt werden konnten.

2.3 Erschließung und Verkehr

2.3.1 Individualverkehr

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch die Verkehrsflächen der Demex-Allee, den Dyrotzer-Ring und der Nauener Straße ausgezeichnet erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die leistungsstarke Bundesstraße B 5 und einen verkehrstechnisch gut ausgebauten Anschlussknotenpunkt mit der Kreisstraße 6304, der Nauener Straße. Die Verkehrserschließung ist somit optimal autogerecht ausgebaut, was die Ansiedlung gewerblicher und handwerklicher Nutzungen sehr begünstigt.

¹ Bau eines Vorhabens der in den Nummer 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwerter für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

² Quelle Luftbild http://maps.google.de/maps?hl=de&rlz=1T4NDKB_de_DE514&q=wustermark&um=1&ie=UTF-8&hq=&hnear=0x47a8fac36029e2d7:0x42120465b5e66c0,Wustermark&gl=de, Zugriff Januar 2013

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV sehr gut angebunden. Durch die Havelbus Verkehrsgesellschaft ist der Ortsteil Elstal mit den Regionalverkehrslinien 662 innerörtliche Buslinie, 663 Nauen-Dallgow/Döberitz und 667 Nauen-Brieselang an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Haltestelle befindet sich an der Nauener Straße.

Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Elstal über einen Regionalbahn Haltepunkt den Regionalbahnlinien RE 4 und RB 13 in den Richtungen Berlin bzw. Rathenow/Wustermark. In den Ortsteilen Wustermark und Priort besteht darüber hinaus die Regionalbahnlinie RB 21 in Richtung Potsdam.

2.3.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur vorhanden.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

2.4.1 Landschaftsraum

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt und wird etwa zur Hälfte plankonform genutzt. Der Versiegelungsgrad der genutzten gewerblichen Bauflächen ist durch die Dominanz von Stellplätzen vergleichsweise hoch.

2.4.2 Boden, Wasser, Klima

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum der Havelniederung. Die Fläche des Plangebietes ist anthropogen überformt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Folgenden wird Schutzgut bezogen auf die zu ändernden Teilflächen der Baufelder GE 4 und GE-E 5 eingegangen.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 22 ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Sickerschächten direkt dem Boden zuzuführen. Das auf Straßen- und Wegefläche anfallende Niederschlagswasser ist entweder über straßenbegleitende Mulden zu versickern oder über ein Trennsystem den im Norden angrenzenden Flächen für eine offene Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung zuzuführen. Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist erst nach mechanischer Vorklärung und Reinigung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in die Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung einzuleiten. An diesem System der Niederschlagswasserbehandlung werden keine Änderungen vorgenommen. Auch werden keine höheren Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Erhöhung der GRZ oder der Vergrößerung von Nebenanlagen vorgenommen. Durch die geplante Änderung der zulässigen Nutzungen im GE 4 und GE-E 5 sind keine ge-

genüber dem geltenden Baurecht erhöhten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten.

2.4.3 Arten und Biotope / Flora und Fauna

Im Bebauungsplan Nr. E 1 Gewerbegebiet Elstal wurden zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich planbedingter Eingriffe sowie zur Reduzierung von Immissionen festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 und 21 wurden Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einschließlich der Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen festgesetzt. Ergänzend wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 22 Flächen und Maßnahmen zum Umgang bzw. zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Auch diese Festsetzungen werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt. Folglich werden durch die geplante Erweiterung zulässiger Nutzungen im südlichen Bereich des GE 4 und GE-E 5 keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz sowie von Flora und Fauna verursacht. Auch sind höhere produktionsbedingte Emissionen auszuschließen, da die geplante Nutzungserweiterung flächenmäßig untergeordnet sind und aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur keine grundlegenden Änderungen erwarten lassen.

2.4.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen zur Innenentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes scheiden aufgrund des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung grundsätzlich aus. Da das Plangebiet nahezu ideale Standortvoraussetzung für die Ansiedlung von gewerblichen und handwerklichen Nutzungen aufweist, beschränkt sich die Alternativenprüfung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes sind begrenzt. Grundsätzlich wäre eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums auf allen gewerblichen Teilflächen denkbar. Diese Alternative ist jedoch aufgrund der bestandsrechtlich verfestigten und ausgeübten Nutzungen nicht erforderlich und planerisch nicht geboten. Eine mit der geplanten, auf wenige Teilflächen begrenzten Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Sinne einer Innenentwicklung entspricht dem städtebaulichen Konzept eines Gewerbeparks in Form des „Elstaler Karrees“. Andere Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen nicht zur Wahl.

2.4.5 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) S. 1 Nr. 2 BauGB, Anlage 2 zum BauGB

2.4.5.1 Merkmale des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. E 1 soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Da es sich um eine Erweiterung der in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen auf zwei Teilflächen handelt, die potentiell Vorhaben vorbereiten, die einer Pflicht

zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 2 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, ist eine Prüfung nach dem UVPG erforderlich. Das UVPG unterscheidet zwischen einer Umweltprüfung und einer Vorprüfung des Einzelfalls, abhängig von den in der Anlage genannten Prüfwerten. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich des B-Plans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ umfassen eine überbaubare Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 8.400 qm für gewerbliche Nutzungen. Da es sich um einen kleinen Bebauungsplan der Innenentwicklung in Form eines Angebotsbebauungsplans handelt, ist grundsätzlich keine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a (1) S. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich. Unabhängig hiervon wird eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, weil die Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zum angrenzenden Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (Typus Factory-Outlet-Center) eine über den räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplan hinausgehende Betrachtung aus gesamt-gemeindlicher Sicht rechtfertigt.

Da es sich um eine untergeordnete Änderung des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ handelt, in dem das bisher eingeschränkte Nutzungsspektrum der straßenseitigen Bebauung in den südlichen Teilflächen der Baufeldern GE 4 und GE-E 5 auf allgemein zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten erweitert wird, sind erhebliche schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen. Zugleich sollen die gestalterischen Festsetzungen Nr. 28 und Nr. 29 für diese Teilflächen aufgegeben werden, da diese der angestrebten gewerblichen Entwicklung entgegenstehen und gestalterische Anforderungen stellen, die ausschließlich auf die bisherige Nutzungseinschränkung für Büronutzungen abstellte. Da gestalterische Festsetzungen und Regelungen zu Werbeanlagen auf der Brandenburgischen Landesbauordnung basieren und die Art der zulässigen Nutzungen nicht berühren, haben sie keinen Einfluss auf die hier beachtliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung. Da alle anderen Festsetzungen unverändert bleiben, werden durch diese Änderungen keinerlei zusätzliche Umweltbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erzeugt. Die geplante Änderung vergrößert lediglich den Spielraum für die zulässigen Nutzungen auf untergeordneten Teilflächen innerhalb der Baufelder GE 4 und GE-E 5. Sie haben keine Auswirkungen auf andere Pläne oder Programme. Auch werden durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums keine zusätzlichen umweltbezogenen und gesundheitsbezogenen zusätzlichen Aspekte neu aufgeworfen oder gar neue Probleme in diesen Bereichen erzeugt.

2.4.6. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

2.4.6.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ werden die südlichen Teilflächen des GE 4 und GE-E 5 geringfügig verändert. Die unmittelbar den Straßenverkehrsflächen zugeordneten überbaubaren Grundstücksflächen im GE 4 und im GE-E 5 werden ergänzt um die nach § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Tankstellen und Vergnügungsstätten bleiben weiterhin unzulässig. Von den zulässigen Ausnahmen werden ergänzend die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Anla-

gen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. Diese Erweiterung des Nutzungsspektrum lässt lediglich zusätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke mit den gleichen Störgrad bereits im übrigen Geltungsbereich zulässiger Nutzungen ergänzend zu. Eine Erhöhung des Störpotentials und damit möglicher schädlicher Umweltauswirkungen ist bei zugleich unveränderter Bauweise nicht zu erwarten. Auch sind kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen aufgrund der lokalen Bedeutung und Größe des Gewerbegebietes auszuschließen. Durch die Erweiterung auf das in Gewerbegebieten typische Nutzungsspektrum erhöhen sich weder die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit. Die Lage des Plangebietes und die unveränderten Schutzfestsetzungen gegenüber dem östlich angrenzenden Ortsteil Elstal stellen sicher, dass der Umfang und die räumliche Ausdehnung der zusätzlich durch die Planänderung denkbaren Auswirkungen gering bleiben.

2.4.6.2 Bedeutung und Sensibilität der voraussichtlich betroffenen Gebiete auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes und der Bodennutzung

Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen nach Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit auf die Schutzgüter	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Wasser	Es ist keine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant, mit der Folge, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zugleich wird das Niederschlagswasser bebauter oder versiegelter Flächen auf dem Baugrundstück versickert bzw. in straßenseitigen Mulden geleitet. Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind nicht geplant. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.		X
Boden	Es ist keine Erhöhung der bisher zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geplant, mit der Folge, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.		X
Natur	Das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet, dessen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Hierdurch werden notwendige gewerbliche Bauflächen in Bestandsgebieten einem erweiterten Nutzungsspektrum in Form typischer Gewerbenutzungen zugeführt. Die auf bebaute Teilflächen beschränkte Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ändern den Gebietscharakter nicht und haben deshalb keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut Natur. Zum Schutzgut Natur zählt auch der Artenschutz. Das Plangebiet kann grundsätzlich Lebensraum für geschützte Arten sein. Da jedoch nur bereits genehmigte und ausgeübte bauli-		X

	chen Nutzungen eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrum erhalten, können Belange des Artenschutzes grundsätzlich nicht betroffen sein.		
Landschaft	Durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums innerhalb des baulichen Bestandes bzw. der bisher zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitgehend ausgeschlossen.		X
Abfallerzeugung	Die Abfallerzeugung kann sich theoretisch geringfügig erhöhen, ohne zusätzliche negative Auswirkungen zu erzeugen.		X
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Es ist lediglich eine Erweiterung der zulässigen gewerblichen Nutzungen geplant. Die geplante Erweiterung ist im Vergleich zum gewerblichen Bestand untergeordnet. Deshalb ist nur mit geringen zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belastungen zu rechnen. Folglich gehen von der Bebauungsplanänderung keine erheblichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen aus.		X
Unfallrisiko	Ein erhöhtes Unfallrisiko ist grundsätzlich nicht zu erwarten, da die Art der zulässigen Nutzungen nur geringfügig verändert wird. Auch durch die auf untergeordnete Teilflächen beschränkte Erweiterung des Nutzungsspektrums steigt das Unfallrisiko nur unmerklich an. Folglich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Nutzungskriterien	Es werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des B-Plans in Anspruch genommen. Durch die Festsetzungen, die der Innenentwicklung dienen, wird das Nutzungspotential des Gebietes besser ausgenutzt. Hierdurch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf bestehende Nutzungen zu erwarten.		X
Qualitätskriterien	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes werden durch die Erweiterung des Nutzungsspektrums nicht messbar beeinträchtigt.		X

2.4.6.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Merkmal	Kurzbeschreibung der Auswirkungen	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Natura 2000-Gebiet	Schutzgebiete Natura 2000 werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiete werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Nationalparke	Nationalparks werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X

Biosphärenreservate	Biosphärenreservate werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Naturdenkmäler	Naturdenkmäler werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Geschützte Landschaftsbestandteile	Geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Gesetzlich geschützte Biotop	Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
Gemeinschaftsvorschriften	Von den Festsetzungen sind keine Gemeinschaftsvorschriften betroffen.		X
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem kein bzw. nur gewerbebezogenes Wohnen vorhanden bzw. zulässig ist. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte werden durch die Planänderung nicht betroffen. Durch die Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte zu erwarten.		X
Denkmale	Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.		X

2.4.6.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Prüfkriterium	Kurzbeschreibung und Bewertung	Erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
Ausmaß der Auswirkungen	Das Ausmaß der Auswirkungen ist als sehr gering zu erachten.		X
Grenzüberschreiten der Charakter der Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar.		X
Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind als sehr gering zu erachten.		X
Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen ist als sehr gering zu erachten.		X
Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen sind als gering zu erachten.		X

Da von der geplanten Änderung des Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und gesetzlich geschützte Gebiete oder Bauten ausgehen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2012 mit Beschluss-Nr. B-116/2012 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ beschlossen und die Verwaltung mit der entsprechenden Änderung beauftragt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ 2. Änderung“ liegt in dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da die Änderung nur die südlichen Teilflächen GE 4 und GE-E 5 betreffen, beschränkt sich die Begründung auf diese Bereiche, da die übrigen Teilflächen des Bebauungsplans von der Erweiterung des Nutzungsspektrums nicht berührt werden.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 20.763 m² besteht aus den Flurstücken 27 (146 m²), 28 (7.414 m²), 5/31 (5.643 m²) und 5/32 (7.560 m²) der Flur 1 in der Gemarkung Elstal. Das Plangebiet ist umgeben von der Nauener Straße – Demex Allee – Dyrutzer Ring.

Abbildung 3: Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“

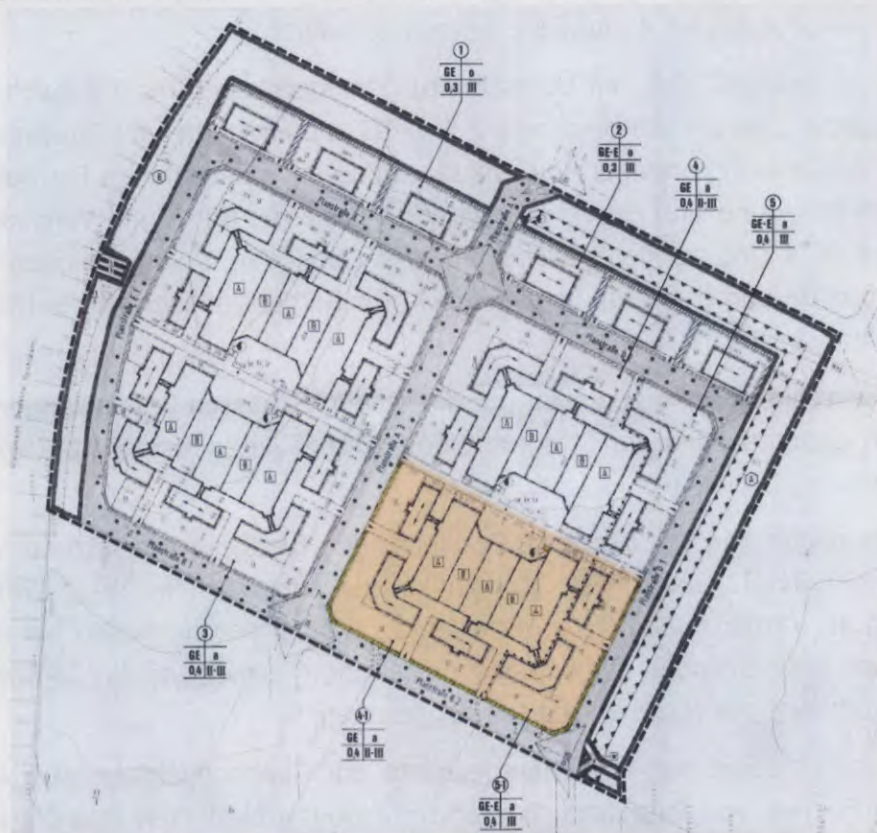
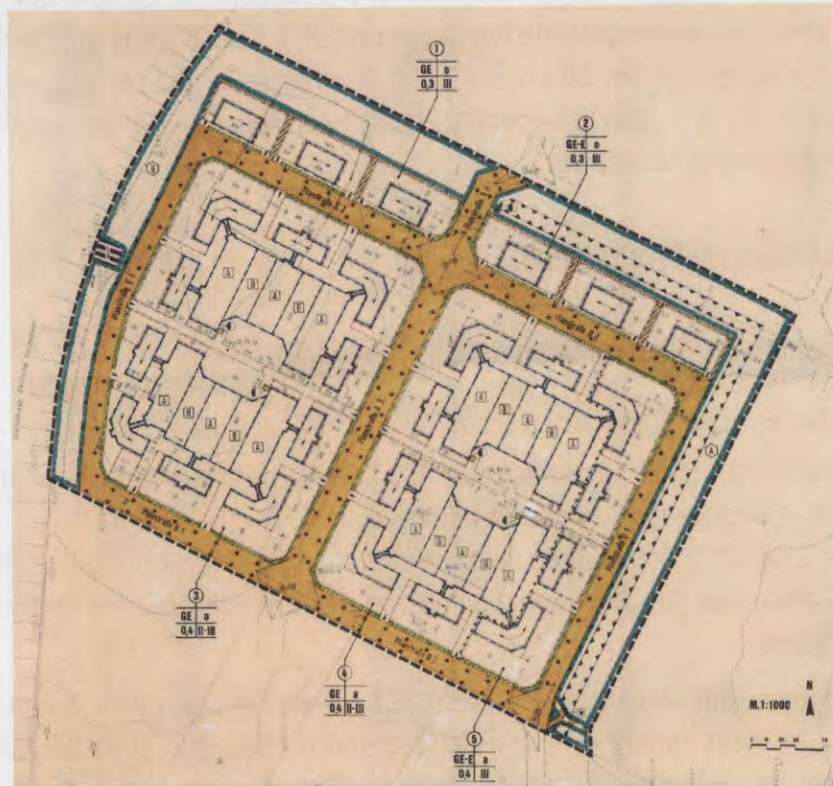


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“



Die geplanten Änderungsbereiche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ aus dem Jahr 1993 umfassen die südlichen Teilflächen GE 4 und GE-E 5. Im Gewerbegebiet GE 4 und GE-E 5 sind festgesetzt:

GE 4: Gewerbegebiet, GRZ 0,4, mit Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,8 durch Nebenanlagen und Stellplätze, Zahl der Vollgeschosse $Z = \text{II-III}$ und abweichender Bauweise als offene Bauweise der straßenseitig orientierten Gebäude. Im Bereich der offenen Bauweise der straßenorientierten Bebauung sind einschränkend nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im GE 4 sind bei den straßenständigen Gebäuden Wohnnutzungen im Dachgeschoss für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

GE-E 5: eingeschränktes Gewerbegebiet, mit direkt vergleichbaren Festsetzungen wie im GE 4 ist zusätzlich einschränkend der Störgrad eines Mischgebietes festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3).

Für beide Teilbereiche sind gestalterische Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 5, 8, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32) sowie Festsetzungen zu Werbeanlagen (Nr. 29) getroffen worden. Zur Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebiets wird Änderungsbedarf bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Festsetzung Nr. 28) und zum Anbringen von Werbeanlagen (Festsetzung Nr. 29) gesehen.

Die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums auf Gewerbebetriebe aller Art zielt darauf ab, diese Flächen von ihrer baulichen und nutzungsstrukturellen Ausrichtung den gewerblichen Bauflächen im Blockinnenbereich weitgehend gleichzustellen. Für die im Inneren

des Karrees zulässigen gewerblichen Nutzungen gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 28 nicht. Um die Teilflächen GE 4-1 und GE -E 5-1 den übrigen gewerblich zu nutzenden Bauflächen gleichzustellen und ihnen vergleichbare Entwicklungsoptionen zu eröffnen, wird auf diese Festsetzung verzichtet. Die textliche Festsetzung Nr. 29 zu Werbeanlagen wird dahingehend modifiziert, dass auf die Bestimmung der Größe der Anlagen verzichtet wird. Die Größe der Anlagen richten sich nunmehr nach den Regelungen der Landesbauordnung.

Eine Änderung des geltenden Baurechts für die südlichen Teilflächen des GE 4 und GE-E 5 ist zur Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen nur hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen i.S.d. § 1 (3) BauGB erforderlich und dient einer geordneten Sicherung und Entwicklung des Plangebiets.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)2 ist die Gemeinde Wustermark als so genannte Achsengemeinde J1 Dallgow-Döberitz, Wustermark klassifiziert. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Die Ortsteile Wustermark und Elstal stellen die Hauptortsteile in der Gemeinde Wustermark mit ausgewiesenem Gestaltungsraum für die Siedlungsentwicklung dar, in dem sich auch der Änderungsbereich befindet.

Die Siedlungsentwicklung soll nach dem Ziel 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

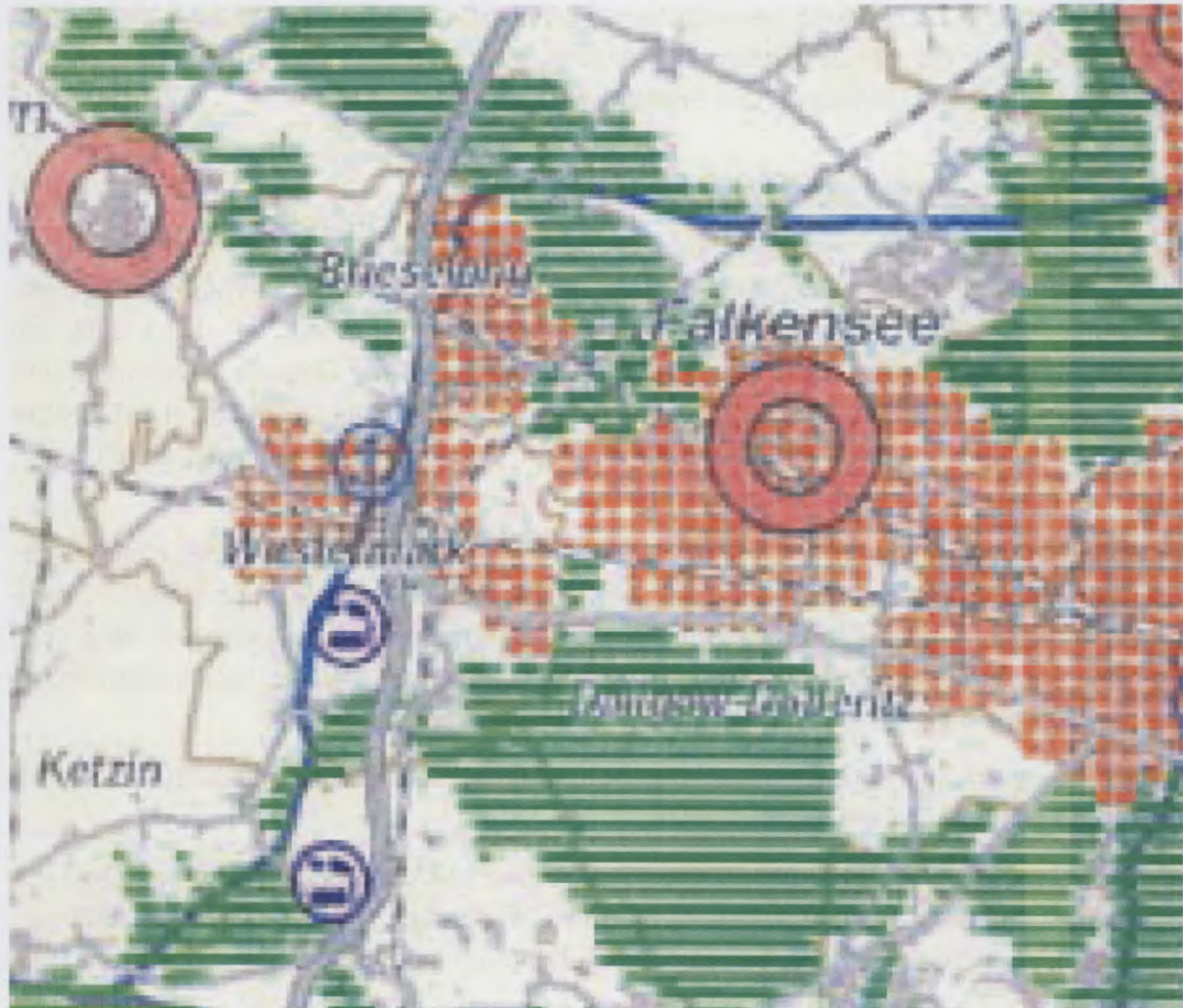
Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen:

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,

- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

Die geplanten Festsetzung und Ziele der Änderung des Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ sind an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale angepasst.

Abbildung 5: Auszug aus der Festlegungskarte 1 - Gesamttraum- des LEP B-B



Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012 sind die Ortsteile Wustermark und Elstal als Funktionsschwerpunkte für die Grundversorgung festgelegt. Für den Planbereich selbst trifft der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming keine Festlegungen.

Abbildung 6: Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 2020 - Auszug

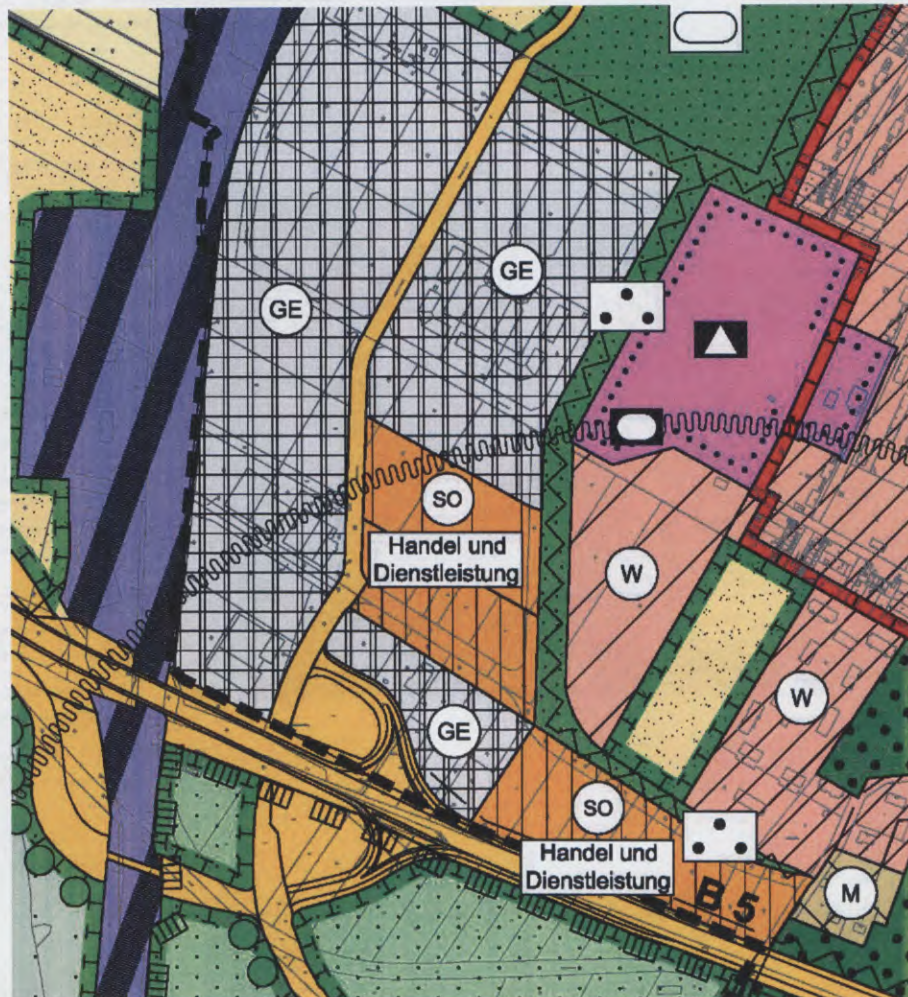


Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans sind damit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplanung

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juli 2006 wirksam. Die Gemeinde verfügt innerhalb ihres Gemeindegebietes entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans über drei gewerblich-industrielle Standorte. Dies sind das Gewerbegebiet Elstal am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Elstal sowie die Gewerbegebiete Nord und GVZ / Berlin-West nördlich der ICE-Strecke Hannover-Berlin. Die geplante Änderung im Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ sind aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark



3.4 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Im Leitbild der Gemeindeentwicklungskonzeption 2020³ werden vier Handlungsschwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung gesetzt: Wohnen + Bildung, Freizeit + Tourismus, Handel + Dienstleistung, Gewerbe und Logistik. Für den Schwerpunkt Gewerbe + Handel werden dabei folgende Leitziele formuliert:

- Ausbau der Gemeinde zum Regionalen Schwerpunkt Logistik,
- wirtschaftliche Stabilisierung der Gemeinde,
- Arbeitsplätze sichern und neu schaffen,
- Bedarfsgerechtes Angebot an Ansiedlungsflächen,
- Aufbau zukunftsfähiger Gewerbestrukturen.

³ Wustermark Gemeindeentwicklungskonzeption 2020, März 2006

Die Gemeinde verfügt über umfangreiche Entwicklungsflächen im Bereich Gewerbe und Logistik. Hierbei handelt es sich insgesamt um fünf Gewerbebereiche, die sich aufgrund ihrer Lage, der Größe und ihrer Eignung voneinander unterscheiden. Daraus ergibt sich für jeden Bereich ein unterschiedlicher Schwerpunkt in der Ausrichtung:

- GVZ Berlin West: Überregionaler Schwerpunkt Logistik,
- Gewerbegebiet Nord: Entwicklungsschwerpunkt produzierendes Gewerbe,
- Gewerbegebiet Elstal: Schwerpunkt Dienstleistung,
- Bahnhofsumfeld Elstal: Schwerpunkt Innovation + Kreativ-Werkstatt,
- Elstal Süd: Schwerpunkt freizeitorientiertes Gewerbe.

Nach dem Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark 2020 ist für das Gewerbegebiet Elstal ein Schwerpunkt zur Entwicklung in Richtung Dienstleistung geplant. Dieses Entwicklungsziel wird durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans in den südlichen Teilflächen des GE 4 und GE-E 5 geringfügig modifiziert, ohne die Grundzüge der Entwicklungsplanung zu berühren. Da die städtebauliche Figur des „Elstaler Karrees“, die auf eine Dienstleistungsansiedlung ausgerichtet ist, unverändert bleibt, ist die geplante Bebauungsplanänderung auch mit den entwicklungsplanerischen Zielen des Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark 2020 vereinbar.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Sicherung und Entwicklung wichtiger gewerblicher Standorte, einschließlich der Entwicklung betrieblicher Standorte ist für die Gemeindeentwicklung von großer Bedeutung. Die Anpassung von Bestandsbetrieben an den Stand der Technik, an veränderte Markt- und Produktionsbedingungen ist ein für die wirtschaftliche Existenz von Betrieben eine zwingend gebotene Daueraufgabe, um langfristig am Markt und am Standort zu existieren. Da die Bauleitplanung als Angebotsplanung nicht alle Entwicklungen vorhersehen kann, ist eine planerisch notwendige Anpassung des geltenden Baurechts an veränderte Rahmenbedingungen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die den genehmigten und ausgeübten Nutzungen gesicherte Investitionsmöglichkeiten am Standort eröffnen.

Für die südlichen Teilflächen des GE 4 und GE-E 5 wird das zulässige Nutzungsspektrum auf die in Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein und ausnahmsweise zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen erweitert. Unverändert sollen die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen bleiben. Die geänderten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Durch die Planänderung soll das Nutzungsspektrum für die straßenständigen Gebäude innerhalb des GE 4-1 und des GE-E 5-1 erweitert werden, da diese Gebäude u.a. in den Erdgeschosszonen aufgrund der bisherigen Nutzungseinschränkung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Leerstand haben. Durch die Erweiterung der Nutzungsoptionen erhofft sich die Gemeinde eine Belebung des Standortes im direkten Umfeld des FOC. Dies kann auch durch Einzelhandelsbetriebe erfolgen. Die Gemeinde Wustermark verfügt über zwei schützenswerte Nahversorgungsbereiche: Einkaufszentrum Wustermark (ca. 2.000 qm Verkaufsfläche) an der Hoppenrader Allee; Nahversorgungszentrum Elstal (ca. 800 qm Verkaufsfläche) an der Rosa-Luxemburg-Allee. Ergänzt werden beide Standorte in ihrem Umfeld durch einzelne, zumeist kleinere Geschäfte und Dienstleistungsangebote entlang der Hamburger Straße / Hoppenrader Allee und Am Markt (Ortsteil Wustermark) und dem Ernst-Walter-Weg (Ortsteil Elstal).

Bei der Gefährdungsabschätzung ist zwischen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-, mit zentren- und mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu unterscheiden. Von den Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind generell keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Ein Ausschluss ist nicht erforderlich. Bei Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist festzustellen, dass sich an den oben genannten Nahversorgungsbereichen einschließlich ihres näheren Umfeldes bereits heute nur vereinzelt entsprechende Läden befinden. Auch hier sind keine negativen Auswirkungen wahrscheinlich. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung kann eine Gefährdung nicht vollständig ausgeschlossen werden, auch wenn die heutige straßenständige Bebauungsstruktur eine Ansiedlung eines Nahversorgers eher entgegensteht. Um eine Schwächung der oben genannten Nahversorgungsbereiche zu vermeiden, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend geändert, dass innerhalb des GE 4-1 und des GE-E 5-1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Von einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb der Gemeindegrenzen ist nicht auszugehen. Die hierfür zuständigen Fachbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Regionale Planungsgemeinschaft) sowie die beiden Nachbargemeinden Potsdam und Nauen haben keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Abbildung 8: bisherige Festsetzungen

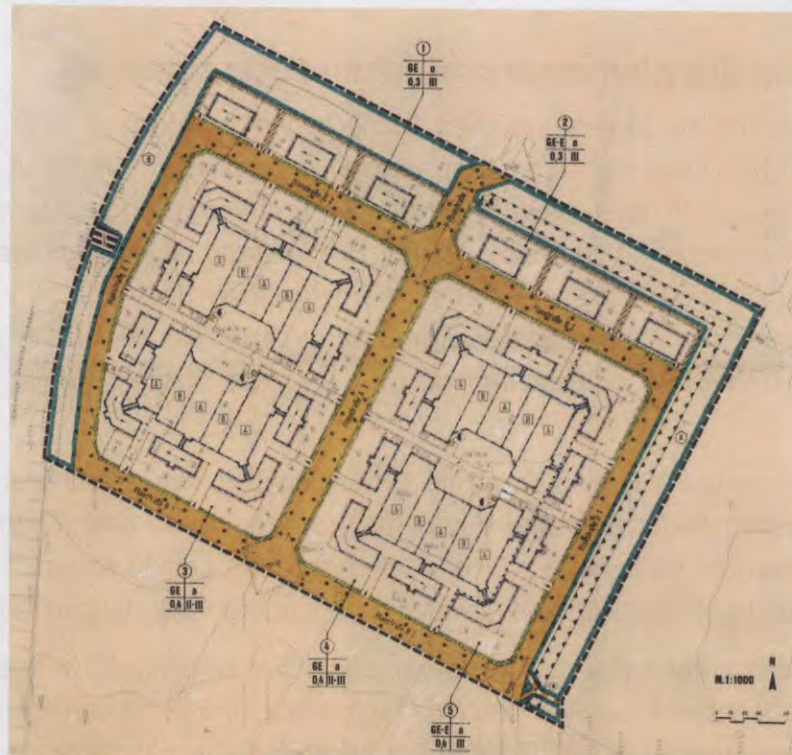
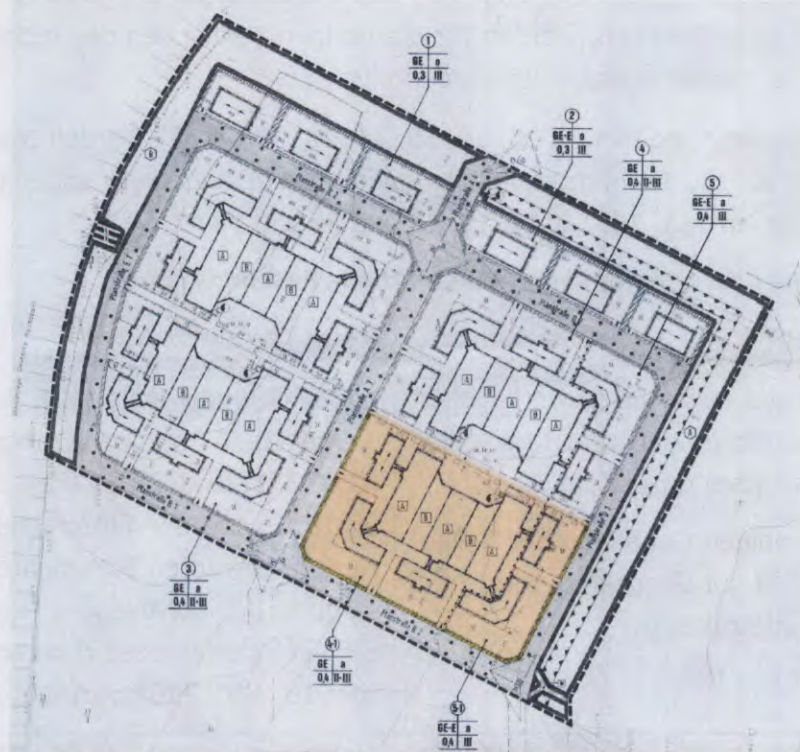


Abbildung 9: geplante Festsetzungen



5. PLANINHALT

5.1 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die geplanten Änderungen in den südlichen Teilflächen des GE 4 und GE-E 5 betreffen die Art der zulässigen baulichen Nutzung. Diese werden um typische Nutzungen in Gewerbegebieten erweitert. Ausgeschlossen bleiben Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie ergänzend Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung. Die so geänderten gewerblichen Teilflächen erhalten die neue Bezeichnung GE 4-1 und GE-E 5-1. Um die Änderung nachvollziehbar zu halten und den Vollzug des Bebauungsplans nach seiner Änderung handhabbar auszugestalten, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert.

1. Im Gewerbegebiet (GE 4-1) sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE-E 5-1) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10. April 2007 unzulässig.

Im GE 4-1 wird somit ein typisches, in seinen zulässigen Nutzungen weitgehend uneingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauVNO festgesetzt, um hierdurch die Nutzungsoptionen für die an den Planstraßen A 3, B 1 und D 1 liegenden Baugrundstücke zu erweitern. Im GE-E 5-1 bleibt die Einschränkung, dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um langfristig den angestrebten Charakter als Gewerbepark „Elstaler Karrees“ zu garantieren, werden für die übrigen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 1 keine Änderungen vorgenommen.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 5, 16, 18, 25, 26, 28, 29 und 32 werden planungsrechtlich konkretisiert bzw. auf die Abgrenzungen des geänderten Plangebiets angepasst. Die textlichen Festsetzungen Nrn. 11, 13, 14, 17, 19, 23 und 24 entfallen.

Gegenüberstellung alte und geplante neue textliche Festsetzungen

Alte Festsetzungen	Neue Festsetzungen
1. Im Gewerbegebiet sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. In den straßenständigen Gebäuden der Teilgebiete 3, 4 und 5 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.	1. Im Gewerbegebiet (GE 4-1) sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE-E 5-1) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10. April 2007 unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE-E 5-1) sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Bei den straßenseitigen Gebäuden im Gewerbegebiet sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen sind im Dachgeschoss Wohnungen allgemein für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.	3. In den straßenständigen Gebäuden im GE 4-1 und GE-E 5-1 sind im Dachgeschoss Wohnungen allgemein für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.																												
4. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 100 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,8.	4. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 100 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,8.																												
5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe / Oberkante Attika wie folgt festgesetzt:	5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe / Oberkante Attika wie folgt festgesetzt:																												
<table><tr><td></td><td>Traufhöhe</td><td>Firsthöhe</td></tr><tr><td>Straßenständige Gebäude (Teilgebiet 1 und 2)</td><td>10,50 m</td><td>14,00 m</td></tr><tr><td>Straßenständige Gebäude Teilgebiet 3, 4, und 5</td><td>9,50 m</td><td>14,50 m</td></tr><tr><td rowspan="2">Straßenabgewandte Gebäude</td><td>(A) 11,00 m</td><td>11,50 m</td></tr><tr><td>(B) 6,00 m</td><td>6,50 m</td></tr></table>		Traufhöhe	Firsthöhe	Straßenständige Gebäude (Teilgebiet 1 und 2)	10,50 m	14,00 m	Straßenständige Gebäude Teilgebiet 3, 4, und 5	9,50 m	14,50 m	Straßenabgewandte Gebäude	(A) 11,00 m	11,50 m	(B) 6,00 m	6,50 m	<table><tr><td></td><td>Traufhöhe</td><td>Firsthöhe</td></tr><tr><td>Straßenständige Gebäude (Teilgebiet 1 und 2)</td><td>10,50 m</td><td>14,00 m</td></tr><tr><td>Straßenständige Gebäude Teilgebiet 4-1 und 5-1</td><td>9,50 m</td><td>14,50 m</td></tr><tr><td rowspan="2">Straßenabgewandte Gebäude</td><td>(A) 11,00 m</td><td>11,50 m</td></tr><tr><td>(B) 6,00 m</td><td>6,50 m</td></tr></table>		Traufhöhe	Firsthöhe	Straßenständige Gebäude (Teilgebiet 1 und 2)	10,50 m	14,00 m	Straßenständige Gebäude Teilgebiet 4-1 und 5-1	9,50 m	14,50 m	Straßenabgewandte Gebäude	(A) 11,00 m	11,50 m	(B) 6,00 m	6,50 m
	Traufhöhe	Firsthöhe																											
Straßenständige Gebäude (Teilgebiet 1 und 2)	10,50 m	14,00 m																											
Straßenständige Gebäude Teilgebiet 3, 4, und 5	9,50 m	14,50 m																											
Straßenabgewandte Gebäude	(A) 11,00 m	11,50 m																											
	(B) 6,00 m	6,50 m																											
	Traufhöhe	Firsthöhe																											
Straßenständige Gebäude (Teilgebiet 1 und 2)	10,50 m	14,00 m																											
Straßenständige Gebäude Teilgebiet 4-1 und 5-1	9,50 m	14,50 m																											
Straßenabgewandte Gebäude	(A) 11,00 m	11,50 m																											
	(B) 6,00 m	6,50 m																											
Ausnahmsweise sind für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung Überschreitungen der Firsthöhe / Oberkante Attika zulässig. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß (Verbindungsbrücke) ist als Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.	Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche. Ausnahmsweise sind für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung Überschreitungen der Firsthöhe / Oberkante Attika zulässig. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß (Verbindungsbrücke) ist als Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.																												

6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind die straßenständigen Gebäude in offener Bauweise, die straßenabgewandten Gebäude in geschlossener Bauweise, zulässig.	6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind die straßenständigen Gebäude in offener Bauweise, die straßenabgewandten Gebäude in geschlossener Bauweise, zulässig.
7. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 2,0 m, aber nicht mehr als 10,0 m ² pro Gebäude, ist ausnahmsweise zulässig.	7. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 2,0 m, aber nicht mehr als 10,0 m ² pro Gebäude, ist ausnahmsweise zulässig.
8. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.	8. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.
9. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	9. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie von Bewuchs, der 80 cm Höhe (von der Fahrbahnoberkante aus gemessen) überschreitet, freizuhalten.	10. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie von Bewuchs, der 80 cm Höhe (von der Fahrbahnoberkante aus gemessen) überschreitet, freizuhalten.
11. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. - Die Fläche (A) ist mit einer geschlossenen Kulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen; die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. - Die Fläche (B) ist mit einer aufgelockerten Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Je 200 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen; die restlichen Flächen sind	11. entfällt

aufgelockert mit Laubsträuchern zu bepflanzen.	
12. Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.	12. Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
13. Ein Lärmschutzwall von mindestens 1,4 m, maximal 1,6 m Höhe ist innerhalb der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes auszuführen.	13. entfällt
14. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.	14. entfällt
15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.	15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
16. Die aufgelockerte Bepflanzung ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege mit einheimischen Laubsträuchern in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Der Pflanzstreifen an den Straßen in den Teilgebieten 1 und 2 kann als Hecke bis 1,0 m Höhe ausgebildet werden.	16. Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Aufgelockerte Bepflanzung“ ist als Teil der Baugebiete GE 4-1 und GE-E 5-1 mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege je angefangene 3 m ² mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.
17. Die dichte Bepflanzung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Teilgebiete 1 und 2 ist mit einheimischen Laubsträuchern in einer Breite von mindestens 2,0 m je Grundstück anzulegen. An der seitlichen Grundstücksgrenze ist zusätzlich je angefangene 50 m ² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm und einer Mindesthöhe von 3,0 m anzupflanzen.	17. entfällt

18. Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zu mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.	18. Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit mehr als 30 m ² sind zu mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.
19. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m (maximal 25 m) alleearartig zu pflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig. Die zulässige Baumart ist aus der folgenden Baumliste ersichtlich: -Planstraßen A3/A4: Tilia cordata Winter-Linde -Planstraßen B1/B2: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn -Planstraßen E1/E2: Betula pendula Hänge-Birke -Planstraßen D1/D2: Fraxinus excelsior Gemeine Esche	19. entfällt
20. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muss 7,5 m ² betragen.	20. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muss 7,5 m ² betragen.
21. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.	21. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
22. In Abstimmung mit der Trinkwasserschutzkommission ist das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu behandeln: -Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Sickerschächte direkt auf dem jeweiligen Grundstück	22. In Abstimmung mit der Trinkwasserschutzkommission ist das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu behandeln: -Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Sickerschächte direkt auf dem jeweiligen Grundstück

dem Boden zuzuführen. - Auf Straßen- und Wegeflächen anfallendes Niederschlagswasser ist entweder über straßenbegleitende Mulden zu versickern oder über ein Trennsystem den im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung zuzuführen. -Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist erst nach mechanischer Vorklärung und Reinigung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in die Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung einzuleiten.	dem Boden zuzuführen. - Auf Straßen- und Wegeflächen anfallendes Niederschlagswasser ist entweder über straßenbegleitende Mulden zu versickern oder über ein Trennsystem den im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung zuzuführen. -Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist erst nach mechanischer Vorklärung und Reinigung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in die Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung einzuleiten.
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.	23. entfällt
24. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.	24. entfällt

5.2 Änderung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Die textlichen Festsetzungen Nr. 28 und Nr. 29 zu bauordnungsrechtlichen Regelungen sollen für die Gewerbegebiete GE 4-1 und GE E 5-1 wegen des erweiterten Nutzungsspektrums nicht mehr gelten bzw. modifiziert werden, weil sie der geplanten baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung unverhältnismäßig einschränken würden.

Gegenüberstellung alte und geplante neue textliche Festsetzung zur Gestaltung

Alte gestalterische Festsetzungen	Neue gestalterische Festsetzungen
25. Bei straßenständigen Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig: - in den Teilgebieten 1 und 2 mit 15°-20° Neigung - in den Teilgebieten 3, 4 und 5 mit 35°-40° Neigung.	25. Bei straßenständigen Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig: - in den Teilgebieten 1 und 2 mit 15°-20° Neigung - in den Teilgebieten 4-1 und 5-1 mit 35°-40° Neigung.

Bei den straßenabgewandten Gebäuden sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5°Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.	Bei den straßenabgewandten Gebäuden sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5°Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
26. Bei geneigten Dächern sind in den Teilgebieten 1 und 2 rote bis rotbraune Farbgebungen zulässig; bei den straßenständigen Gebäuden sind in den Teilgebieten 3, 4 und 5 in Ziegel-bzw. Betondachsteineindeckungen mit roten bis rotbraunen bzw. rotbunten Farbgebungen zulässig.	26. Bei geneigten Dächern sind in den Teilgebieten 1 und 2 rote bis rotbraune Farbgebungen zulässig; Bei geneigten Dächern sind bei den straßenständigen Gebäuden in den Teilgebieten 4-1 und 5-1 Ziegel-bzw. Betondachsteineindeckungen mit roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Farbgebung zulässig.
27. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein; ausgenommen sind Treppenhausgauben. Schleppgauben sind unzulässig, ebenso Dacheinschnitte für Dachterrassen.	27. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein; ausgenommen sind Treppenhausgauben. Schleppgauben sind unzulässig, ebenso Dacheinschnitte für Dachterrassen.
28. Für die Fassadengestaltung der straßenständigen Gebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Putz mit heller Farbgebung (weiß bzw. weiß leicht abgetönt) zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen sind andere Material- und Farbgestaltungen zulässig. Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind unzulässig.	28. Für die Fassadengestaltung der straßenständigen Gebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Putz mit heller Farbgebung (weiß bzw. weiß leicht abgetönt) zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen sind andere Material- und Farbgestaltungen zulässig. Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind unzulässig.
29. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 0,8 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.	29. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 0,8 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.
30. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen durch Zäune unzulässig	30. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen durch Zäune unzulässig
31. Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind aus-	31. Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind aus-

schließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster, Betonrasensteine sowie Rasengittersteine zulässig.	schließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster, Betonrasensteine sowie Rasengittersteine zulässig.
32. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.	32. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und mit standortgerechten Sträuchern in einem Abstand von maximal 1 m zu umgeben.

5.3 Begründung der Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gegliedert. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen (Teilgebiet 4-1).

An der östlichen Grenze zu den geplanten Wohngebieten wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E 5-1) festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der empfindlichen Wohnnutzung weitgehend zu vermeiden. Die Festsetzung GE-E entspricht im Störungsgrad der Mischgebiets-Kategorie (§ 6 Abs. 1 BauNVO) "nicht störendes Gewerbe". Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird den aus der veränderten textlichen Festsetzung Nr. 1 resultierend wie folgt angepasst: *Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE-E 5-1) sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Innerhalb der beiden Gewerbegebiete sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10. April 2007 unzulässig. Hierzu zählen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (52.11/52.2), Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (52.3) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (52.47). Um eine Schwächung der gemeindlichen Nahversorgungsbereiche zu vermeiden, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend geändert, dass in den straßenständigen Gebäuden innerhalb des GE 4-1 und des GE-E 5-1 Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten ausgeschlossen werden.

Folge der Feingliederung durch die neue Bezeichnung der Teilflächen GE 4-1 und GE-E 5-1 ist eine redaktionelle Anpassung in der textlichen Festsetzung Nr. 3: *In den straßenständigen Gebäuden im GE 4-1 und GE-E 5-1 sind im Dachgeschoss Wohnungen allgemein für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.*

Maß der baulichen Nutzung

Die differenzierten Aussagen zu Geschossigkeit sowie Trauf- und Firsthöhe der Gebäude berücksichtigen die Funktion des Gewerbegebietes als Entree zum vorhandenen Siedlungsgebiet Elstal, die bauliche Anpassung an die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung und den geplanten Charakter des Gewerbegebietes als Gewerbepark. Sonderbauten und -bauteile sind von der Höhenbeschränkung der Gebäude ausgenommen.

Für die Teilgebiete 4-1 und 5-1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese ausgewiesenen Grundflächenzahlen entsprechen den in Gewerbegebieten üblichen Ausnutzungen. Für die Gesamtversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Hofflächen ist eine Gesamtgrundfläche von 0,8 zulässig. Damit soll eine möglichst flächensparende Bauweise gefördert und die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsteile vermieden werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung,

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) wird der Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen, insbesondere von Lager- und Produktionshallen, Rechnung getragen.

Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen stellt Mindestabstände zu angrenzenden Flächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen im Gebiet sicher.

Entlang der Straßen wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und die zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Anordnung der Gebäude orientiert sich am Vorbild der Eisenbahnersiedlung; dort verläuft die Firstrichtung parallel zur Straße.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anordnung der Stellplätze zwischen den Straßen und den straßenständigen Gebäuden (Teilgebiete 4-1 und 5-1) ermöglicht es, den Verkehr innerhalb der Karrees auf den Lieferverkehr zu beschränken und die internen Verkehrs und Hofflächen mehreren Betrieben zur gemeinsamen Nutzung freizugeben.

Grünfestsetzungen

Die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Dazu tragen auch die Festsetzungen der Bepflanzung an den Grenzen der Baugrundstücke sowie zur Mindestbepflanzung der Stellplätze und der privaten Grünflächen bei. Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich standortgerechte Arten zulässig.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in den Landschaftsraum wird für vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit mehr als 30 m² eine mindestens 50 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt.

Für die dichten und aufgelockerten Anpflanzungen sind Sträucher unterschiedlicher Wuchshöhe vorzusehen. Weiterhin ist innerhalb der aufgelockerten Bepflanzung der Erhalt von

nicht mit Sträuchern bepflanzten Freiflächen zu gewährleisten. Die Flächen für aufgelockerte Strauchpflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes und durch die Intensität der Bepflanzung gleichzeitig als potentieller Lebensraum für die wildlebende Flora und Fauna. Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

Die Festsetzungen für die Niederschlagswasserbehandlung dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Festsetzung zur Baukörpergliederung, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Werbeanlagen usw. dienen der besseren Integration des Baugebietes in die Landschaft, vor allem aber der Einpassung des Gewerbegebietes in das durch die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung geprägte Ortsbild.

Durch die unterschiedlichen Baukörper wird dem neuen Baugebiet ein differenziertes Erscheinungsbild verliehen, das aufgrund gemeinsamer Gestaltungsmerkmale (gleiche Gebäudehöhen entlang der Straßen, korrespondierende Baukörperlängen usw.) eine gewisse Einheitlichkeit wahrt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Infolge der angestrebten Erweiterung der zulässigen Nutzungen auf den Teilflächen GE 4-1 und GE-E 5-1 sind keine baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, da der relativ neue Baubestand mit großer Wahrscheinlichkeit durch Nutzungserweiterung unverändert bleibt.

6.2 Nutzungsstrukturelle Auswirkungen

Nutzungsstrukturelle Auswirkungen durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums sind kaum zu erwarten. Durch die Erweiterung auf ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen auf den vergleichsweise kleinen gewerblichen Teilflächen GE 4-1 und GE-E 5-1 ist eine Ansiedlung räumlich begrenzt und vom zulässigen Umfang auch durch § 15 BauNVO auf kleine Vorhaben beschränkt. Die Ansiedlung kleiner Nahversorgungseinrichtungen bis maximal 800 qm Verkaufsfläche ist aufgrund der Nähe zum DOC und der Überversorgung der Gemeinde mit vergleichbaren Einrichtungen unwahrscheinlich. In der Vergangenheit sind im Gewerbegebiet Elstal derartige Vorhaben nicht beantragt worden.

6.3 Städtebauliche Entwicklung in Wustemark

Da durch die geplanten geringfügige Nutzungserweiterung auf den Teilflächen GE 4-1 und GE-E 5-1 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Planungsziele der Nutzungsintensivierung dienen, ist die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. E 1 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

6.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auswirkungen der Änderung des bestehenden Baurechts auf genehmigte und ausgeübte Nutzungen sind nicht zu erwarten, da durch die Nutzungserweiterung keine Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzungen vorgenommen werden.

7. VERFAHREN

7.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.10.2012 mit Beschluss-Nr. 5-116/2012 gemäß § 2 (1) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ beschlossen.

7.2 Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. März 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben insgesamt neun eine Stellungnahme abgegeben, von denen zwei Anregungen und zwei Hinweise zum Bebauungsplanverfahren Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ 2. Änderung enthielten.

7.3 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in den Schaukästen gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Wustermark ortsüblich bekannt gemacht und ist in der Zeit von 04.04.2013 bis einschließlich 08.05.2013 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ 2. Änderung eingegangen.

7.4 Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Schaukästen gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Wustermark ortsüblich bekannt gemacht und ist in der Zeit von 04.11.2013 bis 18.11.2013 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die von den Änderungen/Ergänzungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben insgesamt drei eine Stellungnahme abgegeben. Es gab keine Anregungen oder Hinweise zu den Änderungen/Ergänzungen.

7.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.02.2014 den Bebauungsplan Nr. E 1 „Gewerbegebiet Elstal“ 2. Änderung als Satzung beschlossen.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

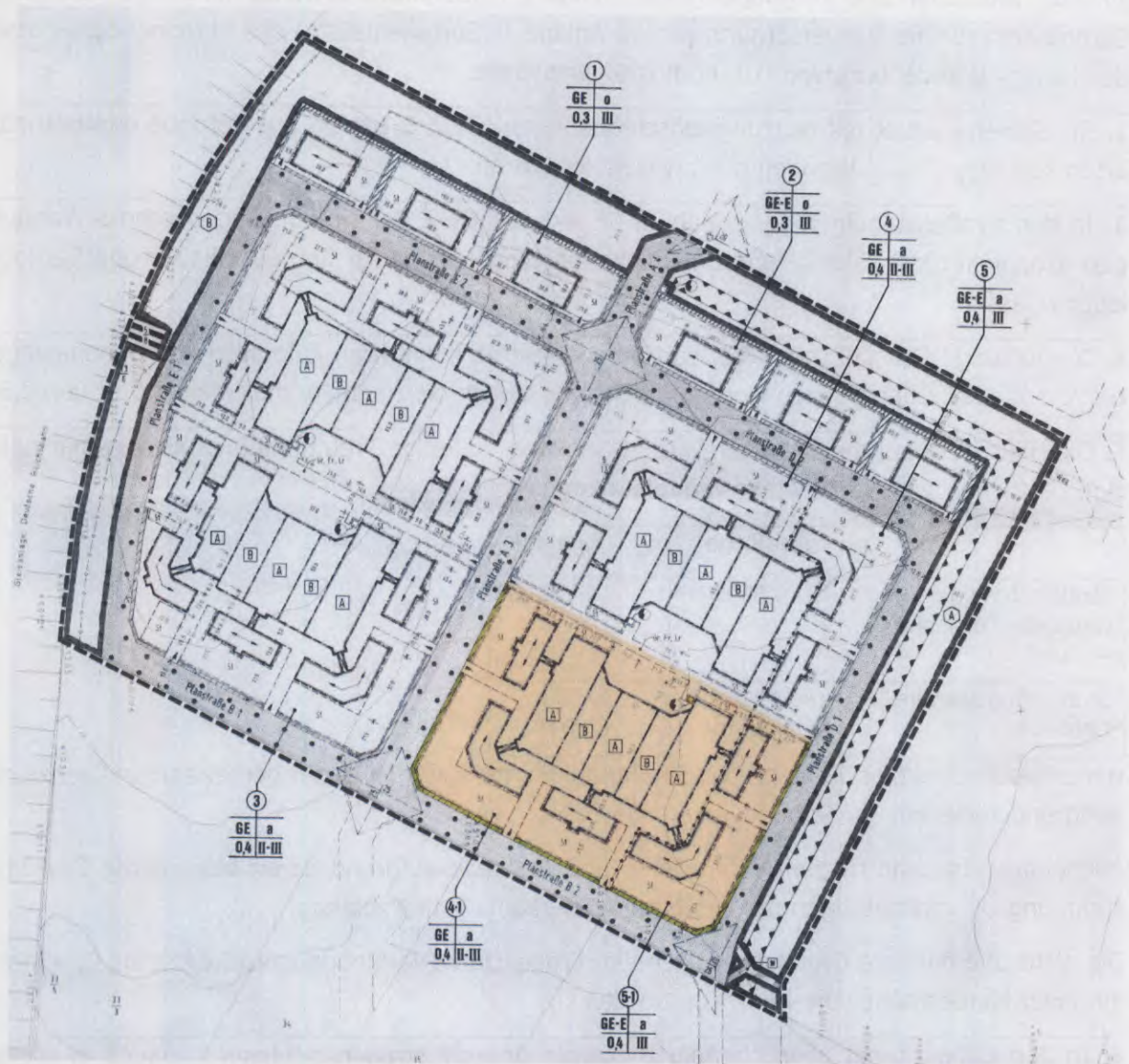
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, Nr. 17).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, ber. Nr. 21)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

9. Bebauungsplan Stand Januar 2014



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet (GE 4-1) sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE-E 5-1) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10. April 2007 unzulässig.

2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE-E 5-1) sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. In den straßenständigen Gebäuden im GE 4-1 und GE-E 5-1 sind im Dachgeschoss Wohnungen allgemein für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

4. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 100 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,8.

5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe / Oberkante Attika wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Straßenständige Gebäude Teilgebiet 4-1 und 5-1	9,50 m	14,50 m
Straßenabgewandte Gebäude	(A) 11,00 m (B) 6,00 m	11,50 m 6,50 m

Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche.

Ausnahmsweise sind für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung Überschreitungen der Firsthöhe / Oberkante Attika zulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß (Verbindungsbrücke) ist als Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.

6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind die straßenständigen Gebäude in offener Bauweise, die straßenabgewandten Gebäude in geschlossener Bauweise, zulässig.

7. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 2,0 m, aber nicht mehr als 10,0 m² pro Gebäude, ist ausnahmsweise zulässig.

8. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.

9. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie von Bewuchs, der 80 cm Höhe (von der Fahrbahnoberkante aus gemessen) überschreitet, freizuhalten.

11. entfällt
12. Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
13. entfällt
14. entfällt
15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
16. Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Aufgelockerte Bepflanzung“ ist als Teil der Baugebiete GE 4-1 und GE-E 5-1 mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege je angefangene 3 m ² mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.
17. entfällt
18. Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit mehr als 30 m ² sind zu mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.
19. entfällt
20. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muss 7,5 m ² betragen.
21. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
22. In Abstimmung mit der Trinkwasserschutzkommission ist das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu behandeln: - Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Sickerschächte direkt auf dem jeweiligen Grundstück dem Boden zuzuführen. - Auf Straßen- und Wegeflächen anfallendes Niederschlagswasser ist entweder über straßenbegleitende Mulden zu versickern oder über ein Trennsystem den im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung zuzuführen. - Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist erst nach mechanischer Vorklärung und Reinigung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in die Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung einzuleiten.
23. entfällt
24. entfällt

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BauO

25. Bei straßenständigen Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig: - in den Teilgebieten 4-1 und 5-1 mit 35°-40° Neigung. Bei den straßenabgewandten Gebäuden sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
26. Bei geneigten Dächern sind bei den straßenständigen Gebäuden in den Teilgebieten 4-1 und 5-1 Ziegel-bzw. Betondachsteindeckungen mit roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Farbgebung zulässig.
27. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein; ausgenommen sind Treppenhausgauben. Schleppgauben sind unzulässig, ebenso Dacheinschnitte für Dachterrassen.
28. Für die Fassadengestaltung der straßenständigen Gebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Putz zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen sind andere Material- und Farbgestaltungen zulässig. Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind unzulässig.
29. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
30. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen durch Zäune unzulässig
31. Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster, Betonrasensteine sowie Rasengittersteine zulässig.
32. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und mit standortgerechten Sträuchern in einem Abstand von maximal 1 m zu umgeben.

Anlage 1 (Sortimentsliste) des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10. April 2007

1 Zentrenrelevante Sortimente¹

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 52.41 Textilien
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 51.15.4 Aus dieser Unterklasse: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- 51.53.7 Aus dieser Unterklasse: Sanitärkeramik
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf
- 52.48.1 Tapeten- und Bodenbeläge

- 52.49.1 Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- 52.49.8 Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- 51.51.3 Mineralölerzeugnisse

¹ Gruppen/Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt, 2003