# Gemeinde Wustermark

# Ortsteil Elstal

## Bebauungsplan Nr. W 6
## “Gewerbegebiet Dyrotz”

## 1. Änderung

November 2007

# Gemeinde Wustermark

## Ortsteil Elstal

## Bebauungsplan Nr. W 6
## “Gewerbegebiet Dyrotz”

1. Änderung


**Gemeinde Wustermark**

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark
Tel: (033234) 73-0
Fax: (033234) 73-250
www.wustermark.de

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
W. Uwe Rilke • Paul M. Lösse • Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. G. Wernicke
CAD - Bearbeitung: J. Haack

Umweltbericht:

STEFAN WALLMANN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Schönfließer Str. 84 · 16548 Glienicke (Nb.) · Fon 033056 · 94520 · Fax 033056 · 94540

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. M. Gramsch


November 2007

**INHALT** **SEITE**

**I PLANUNGSGEGENSTAND**

**1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT 7**

**2 PLANGEBIET 7**
2.1 Geltungsbereich der Änderung 7
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
2.3 Ergänzende Situationsanalyse 16
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen 16
2.3.1.1 Denkmale 18
2.3.1.2 Altlasten / Kampfmittel 19
2.3.2 Verkehr 19
2.3.3 Umwelt, Natur und Landschaft 20
2.3.3.1 Schutzgebiete 21
2.3.4 Technische Infrastruktur 21

**II PLANINHALT**

**1. INTENTION DER PLANÄNDERUNG 23**

**2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / VERKEHR 23**
2.1 Städtebauliches Konzept 23
2.2 Verkehr 25
2.2.1 Schalltechnische Untersuchung 26
2.3 Einzelhandelsgutachten 29

**3. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 33**
3.1 Änderungen der Planzeichnung (Teil A) 34
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 34
3.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 36
3.1.3 Verkehrsflächen 37
3.1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung 38
3.1.5 Grünordnerische Festsetzungen 38
3.1.6 Sonstige zeichnerische Festsetzungen 39
3.1.7 Sonstige redaktionelle Änderungen/Ergänzungen 40

3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen (Teil B) 40
3.2.1 Art der baulichen Nutzung 40
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung 42
3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 43
3.2.4 Grünordnerische Festsetzungen 43

3.2.5 Streichung von textlichen Festsetzungen 45
3.2.6 Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen 46
3.2.7 Änderung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 46

**III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 48**

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 51**

**3 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE 52**

**4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG 53**

**5 VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT 54**

**6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 55**
6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 55
6.2 Flächen für das Anpflanzen und die Bindung für die Erhaltung vonBäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 55
6.3 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen 56
6.4 Mindestbepflanzung der Grundstücke 56
6.5 Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen 56

**7 IMMISSIONSSCHUTZ 57**

**8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO) 58**

**9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 58**

**10 HINWEISE 58**

**11 FLÄCHENBILANZ 59**

**IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**1 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASS-NAHMEN 60**
1.1 Ausgangssituation 60
1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe 63
1.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 64

**2 BODENORDNUNG 68**

**3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN 68**

**V VERFAHREN**

**1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS 69**

**2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND BÜRGERBETEILIGUNG 69**

**3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG 70**

**4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BESCHRÄNKTE BEHÖRDENBETEILIGUNG 72**

**VI RECHTSGRUNDLAGEN 73**

**VII PLANZEICHNUNG (TEIL A) / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) 74**

**PLÄNE:**
Bebauungsplan 83

**ABBILDUNGEN:**
Abb. 1: Abgrenzung Änderungsbereich 8
Abb. 2: Auszug aus dem LEPeV 9
Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark 12
Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. W6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ 14
Abb. 5: Luftbild (Situation 2004) 17
Abb. 6: Lage der Maßnahme 69a 68

| | | |
|---|---|---|
| **VIII** | **UMWELTBERICHT** | |
| **1** | **INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS** | **85** |
| **2** | **FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG** | **85** |
| **3** | **UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG** | **87** |
| **4** | **INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG** | **87** |
| **5** | **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES** | **88** |
| 5.1 | Lage und Naturraum | 88 |
| 5.2 | Schutzgut Mensch | 88 |
| 5.3 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 92 |
| 5.3.1 | Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft | 92 |
| 5.3.2 | Biotopbestand | 94 |
| 5.3.3 | Fauna | 94 |
| 5.4 | Schutzgut Boden | 95 |
| 5.5 | Schutzgut Wasser | 95 |
| 5.6 | Schutzgut Klima / Luft | 98 |
| 5.7 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung | 98 |
| 5.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 99 |
| 5.9 | Wechselwirkungen | 99 |
| **6** | **PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES** | **100** |
| 6.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch | 100 |
| 6.2 | Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere | 100 |
| 6.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 101 |
| 6.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 101 |
| 6.5 | Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft | 101 |
| 6.6 | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild | 101 |
| 6.7 | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter | 102 |
| 6.8 | Wechselwirkungen | 102 |
| **7** | **NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN** | **102** |
| 7.1 | Eingriffe | 102 |
| 7.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe | 110 |
| 7.3 | Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz | 111 |
| 7.4 | Eingriffs- / Ausgleichsbilanz | 115 |

**8 PLANUNGSALTERNATIVEN 117**
8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 117
8.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 117

**9 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELT-PRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF 117**

**10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 117**

**11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 118**

**12 QUELLENVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN 119**

**PLÄNE:**

Situation 97

**ABBILDUNGEN:**

Abb. 1: Lage der Maßnahme im Raum 113
Abb. 2: Lage der Maßnahme 69a 114

# I PLANUNGSGEGENSTAND

## 1 VERANLASSUNG / ERFORDERLICHKEIT

Für das Planungsgebiet wurde Anfang der 1990er Jahre von der damaligen Gemeinde Wustermark der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ aufgestellt.

Durch die DEMEX-Systembau GmbH wurde der Gewerbepark Dyrotz bzw. Elstal entwickelt. Neben verschiedenen Betrieben haben sich hier eine Tankstelle und eine Filiale einer Fast-Food-Kette niedergelassen. Ende der 1990er Jahre entstand im südöstlichen Teil des Planungsgebietes das B5-Designer-Outlet-Center (DOC Wustermark). Nordwestlich des Alten Spandauer Weges ließen sich in den letzten Jahren weitere Einrichtungen mit namhaften Sportartikelherstellern nieder.

Im Jahr 2005 wurde der überwiegende Teil des Änderungsbereiches von einem neuen Eigentümer übernommen, die eine Umstrukturierung des B5-Designer-Outlet-Centers plant.

Zwischen dem Land Berlin und dem Landkreis Havelland waren in den vergangenen Jahren eine Reihe von Verwaltungsstreitverfahren anhängig, in denen das Land Berlin gegen erteilte Baugenehmigungen für Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches Widerspruch erhoben hat. Zur Beilegung der Streitigkeiten konnte inzwischen eine außergerichtliche Einigung[1] herbeigeführt werden, in dem u.a. die Überarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ festgehalten ist. Um dieser vertraglichen Vereinbarung nachzukommen, wurde durch die Gemeinde Wustermark der Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ gefasst.

## 2 PLANGEBIET

### 2.1 Geltungsbereich der Änderung

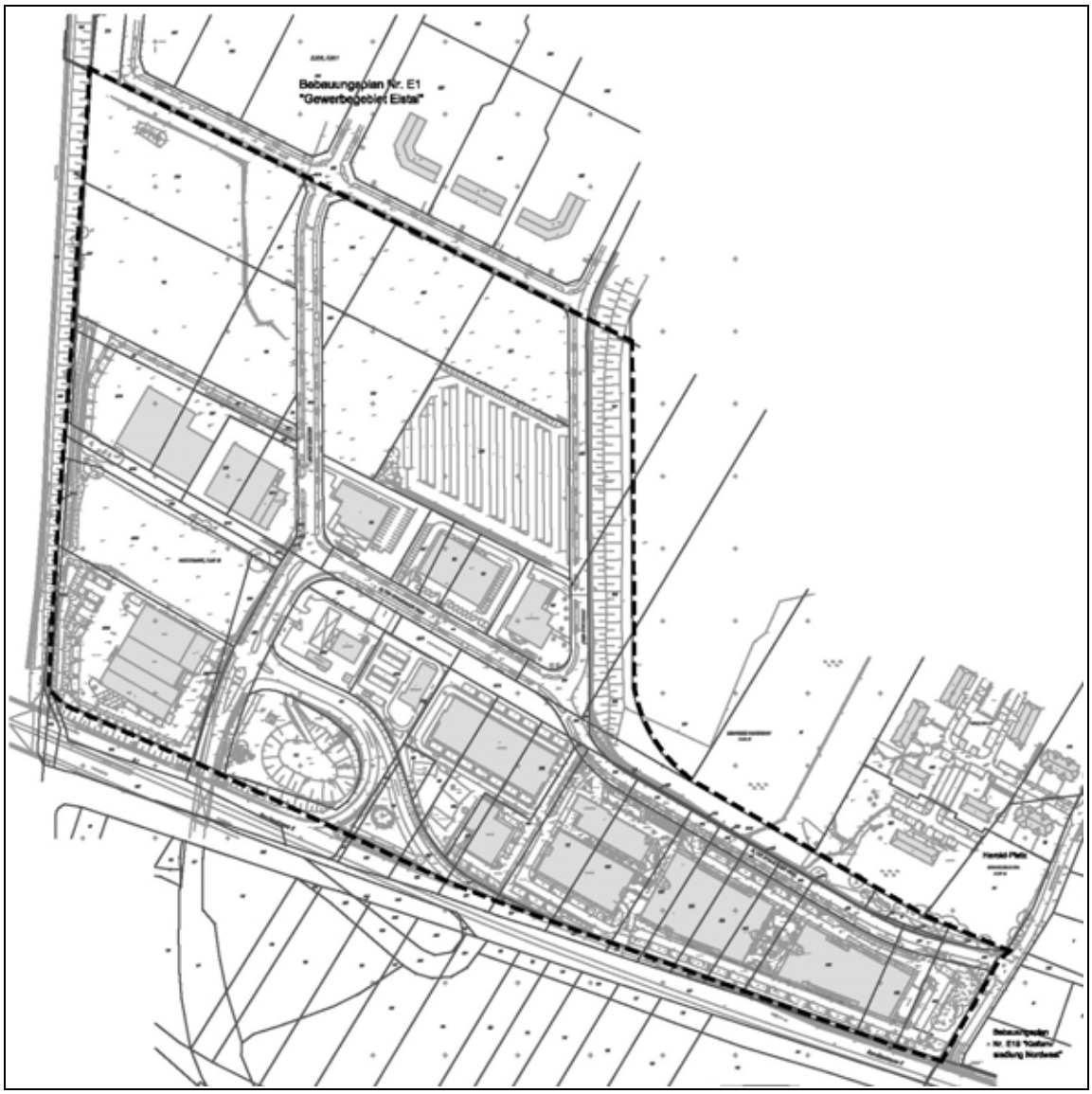
Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes, umfasst eine Fläche von ca. 19,6 ha und erstreckt sich zwischen der Demex-Allee im Norden, dem begrünten Wall (Dyrotzer Ring) im Osten, der Bundesstraße B5 im Süden (einschl. der Abfahrt Elstal / B5-DOC) und den Gleisanlagen des Berliner Außenringes im Westen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 1993 liegt der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ein komplett neuer amtlicher Lageplan zugrunde.

Es erfolgte inzwischen eine Neubildung bzw. -bezeichnung von Flurstücken / Grundstücken auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Neueinmessung der inzwischen errichteten Gebäude, der Außenanlagen, des erhaltenen und neu gepflanzten Baumbestandes und sämtliche neu errichteten Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen. Darüber hinaus erhielten die neuen Straßen Namensbezeichnungen.

[1] Außergerichtliche Einigung FOC Wustermark vom 23.12.2005

**Abb. 1: Abgrenzung Änderungsbereich**




Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet jetzt folgende Flurstücke der Flur 15 in der Gemarkung Wustermark:
33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/12, 34/1, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 35/1, 35/2, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/13, 35/12, 36/1, 36/2, 36/5, 36/6, 36/7, 37/2, 37/3, 38/2, 38/3,
44, 45/3, 45/4, 45/5, 46/3, 46/4, 46/5, 47/3, 47/4, 47/5, 48/3, 48/4, 48/5, 49/3, 49/4, 49/5, 50/3, 50/4, 50/5, 51/3, 51/4, 51/5, 52/3, 52/4, 52/5, 53/3, 53/4, 54/3, 54/5, 54/6, 54/7, 55/5, 55/7, 55/6, 58/6, 58/9, 58/10, 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 59/6, 59/7, 59/9, 59/10, 59/14, 59/15, 60/10, 60/11, 60/12, 60/13, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109,110, 112, 113, 114, 115,155,158,159, 160, 162, 163, 166.

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

**Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01. 2004 (GVBl. I S. 11)**

Artikel 16 Abs. 6 LEPro enthält nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung des Inhalts, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Zentren zuzulassen sind, die der Versorgungsfunktion des betreffenden Betriebs entspricht.

Die Gemeinde geht davon aus, dass dies nicht die Umstrukturierung und bedarfsgerechte Entwicklung bestandskräftig genehmigter bestehender Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans beschränkt. Ein Zielkonflikt besteht danach mit der bestehenden Planung nicht. Im übrigen teilt die Gemeinde die Auffassung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, dass der bestehende Bebauungsplan nach Art. 22 Abs. 5 LEP eV als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt gilt und daher Umstrukturierungen innerhalb des Plangebietes, die ihrerseits keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen haben, raumordnungsrechtlich unbedenklich sind.

**Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV)**

Die Gemeinde Wustermark wird dem Verdichtungsraum der Metropole Berlin innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg zugeordnet. Die beiden Ortsteile Elstal und Wustermark in der Gemeinde Wustermark sind als potentielle Siedlungsbereiche mit Handlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Der Änderungsbereich selbst ist als Siedlungsgebiet dargestellt.

**Abb. 2: Auszug aus dem LEPeV**

**Regionalplan Havelland-Fläming**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09. Oktober 2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist derzeit mit der Neuaufstellung des Regionalplanes befasst.

**Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung für das Vorhaben**

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg-Berlin vom 23. Dezember 2005 liegt für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Bewertung vor:

„Planungsabsicht
Der o.g. Bebauungsplan soll auf der Grundlage der außergerichtlichen Einigung vom 23.12.2005 geändert werden.
…
Bewertung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt gemäß LEP eV im Siedlungsbereich innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches Wustermark / Elstal.
Innerhalb des Siedlungsbereiches ist die Siedlungstätigkeit unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 bis 1.0.7 LEPeV, II 1.1 ff. LEPeV und II1.2 ff LEPeV möglich.
Der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ gilt nach Artikel 22 Abs. 5 Landesplanungsvertrag als an die Ziele der Raumordnung angepasst.
Aufgrund dieses Bebauungsplanes gibt es einen planungsrechtlichen Bestand von Verkaufsflächen. Von den nun entsprechend außergerichtlicher Einigung vom 23.12.2005 vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden landesplanerische Belange nicht berührt. …“

**Städtebaulicher Inhalt der Außergerichtlichen Einigung FOC Wustermark vom 23.12.2005**

Zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümern im Änderungsbereich des Bebauungsplans einerseits und dem Land Berlin andererseits bestanden seit geraumer Zeit Meinungsunterschiede über die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet. Die Beteiligten haben diesen Streit im Dezember 2005 durch eine außergerichtliche Einigung beigelegt, die aktuell nochmals angepasst wurde. Die Einigung besagt im Wesentlichen, dass sich das Land Berlin nicht rechtlich gegen einen Bebauungsplan wenden wird, der insgesamt nicht mehr als 16.500 $m^2$ Verkaufsflächen in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel festsetzt sowie den Bestand außerhalb der Sondergebiete festschreibt. Eine vertragliche Bindung der Gemeinde auf ein bestimmtes Planungsergebnis ist damit nicht begründet.

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark**

Seit dem 18. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juni 2006[2] wirksam.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Östlich der Nauener Straße und südlich des Alten Spandauer Weges sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Handel und Dienstleistung (Bestand und Planung) ausgewiesen. Die Abgrenzung der Sondergebiete berücksichtigt die Flurstücke bzw. Teilgebiete der vertraglich vereinbarten außergerichtlichen Einigung.

Östlich des Dyrotzer Ringes und nördlich des Alten Spandauer Weges ist eine sonstige Grünfläche dargestellt, in der Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der östlich angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung bzw. Gemeinbedarfsfläche (Schule) zu treffen sind.

Darüber hinaus ist für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal zu beachten.

Die Abfahrt Elstal / B5-DOC ist als überörtliche und die Nauener Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

[2] Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13/Nr. 4 vom 17. Juni 2006

**Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark**

**<u>Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes</u>**

Für die im Osten des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit einer Flächengröße von ca. 0.9 ha), in der entlang des Dyrotzer Ringes ein Lärmschutzwall errichtet wurde, ist zukünftig die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(E)) vorgesehen. Hierbei sollen aber die möglichen Nutzungen darauf beschränkt werden, dass angrenzende Wohnnutzungen (Herold-Platz, Eisenbahner-Siedlung) nicht wesentlich gestört werden.

Aus städtebaulicher Sicht steht die geplante neue Nutzung nicht im Widerspruch zu der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten sonstigen Grünnutzung (einschl. Lärmschutzmaßnahmen). Innerhalb des beabsichtigten eingeschränkten Gewerbegebietes können bei bestehender Notwendigkeit ebenfalls bauliche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der östlichen angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung getroffen werden. Es wird somit davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf angrenzende sensible Nutzungen zu erwarten sind.[3]

[3] Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet; siehe dazu Kapitel 2.2.1

Weiterhin wird eine Teilfläche westlich der Nauener Straße als Sonstiges Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ ausgewiesen. Diese Teilfläche (mit einer Flächengröße von ca. 0,5 ha) ist im Flächennutzungsplan und im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier soll der Bestand und die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche planungsrechtlich gesichert werden, so dass hier auf eine Sondergebietsausweisung zurückgegriffen wurde.

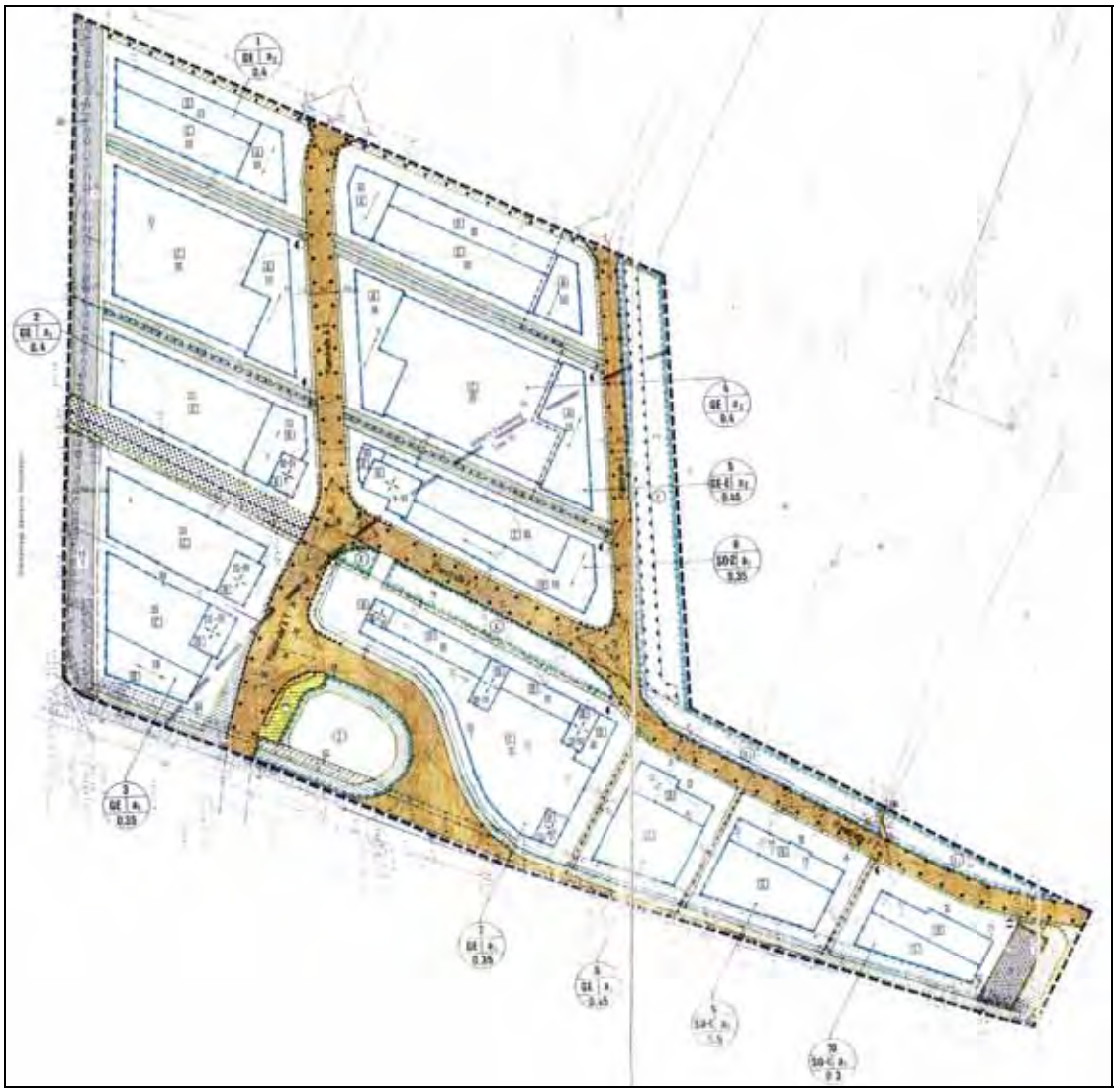
Gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplanes können u.a. andere Flächen und Baugebiete bis max. 2,0 ha entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist mit den beabsichtigten Nutzungen gesichert.

Damit wird weiterhin dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

**Bebauungsplan Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ in der Fassung vom Oktober 1993 erlangte am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 29.06.1994 Rechtskraft.

**Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“**



Neben der Festsetzung des zum damaligen Zeitpunkt komplett neu zu errichtenden öffentlichen Straßennetzes (einschl. des neuen Anschlußknoten an die B5) wurde der überwiegende Teil der Flächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Westlich entlang des Dyrotzer Rings (ehemals Planstraße C1) wurde eine Teilfläche (Teilgebiet 5) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) festgesetzt.

Für die Teilgebiete 6, 9 und 10 erfolgte eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO-1 und SO-2), in denen sich jetzt das B5-DOC befindet.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die GE- und GE-E-Gebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bis 0,45 festgesetzt. Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 ist eine GRZ von 0,3 / 0,5 und SO2 eine GRZ von 0,35 ausgewiesen. Die Geschossigkeit wurde für das Planungsgebiet überwiegend mit 3 Vollgeschossen festgelegt, wobei in Teilflächen der Teilgebiete 2, 3, 6 und 7 auch eine 4- bis 6-geschossige

Bebauung zur städtebaulichen Betonung des zukünftig neuen „Eingangsbereichs“ von Elstal zugelassen wurde.

Der vorhandene Gehölzbestand entlang des Alten Spandauer Weges (ehemals Planstraße F1 bzw. F2) wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen X und X1) ausgewiesen. Im Westen wurde der verbliebene Gehölzstreifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vorhandener Vegetationsbestand „Alter Spandauer Weg“) festgesetzt.

Weiterhin wurden weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie die Fläche Y östlich entlang des Dyrotzer Rings (in der zusätzlich die Errichtung eines Walls festgesetzt ist) und innerhalb des „Ohres“ der Zu- und Abfahrt zur B5 die Fläche Z ausgewiesen.

Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung von diversen Anpflanzungsflächen entlang von Grundstücksgrenzen, von Vorgartenzonen und entlang der Böschungskante zu den Gleisanlagen (östliche Geltungsbereichsgrenze). Innerhalb der Anpflanzungsflächen wurden zusätzlich Flächen für die Niederschlagswasserversickerung ausgewiesen.

**Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“**

Zwischenzeitlich wurden durch die Gemeinde Wustermark folgende Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt:

- **B-Plan Nr. 6a, 1. vereinfachte Änderung**
  Änderungsbeschluss vom 05.06.1996
  Geltungsbereich der vereinfachten Änderung: Teilgebiet 7, Flurstücke 58/8 und 59/81 der Flur 15 Gemarkung Wustermark (alt: Gemarkung Dyrotz, Flur 5)
  Wesentliche Planinhalte: Zulässigkeit einer Tankstelle einschl. dazugehöriger Nebenanlagen bzw. -einrichtungen; Anpassung der Baugrenzen; Regelung der Zufahrt über eine textliche Festsetzung; tlw. Aufhebung der zeichnerischen Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.
  (Verfahren wurde nicht beendet)

- **B-Plan Nr. 6b, 2. vereinfachte Änderung Teilgebiete 7 tlw., 8, 9 und 10**
  Änderungsbeschluss vom 08.10.1997
  Wesentliche Planinhalte: leichte Verschiebung der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Teilgebieten 7 und 8; Anpassung der Baugrenzen; Wegfall der Versorgungsflächen Gas und Strom; Ergänzung der textlichen Festsetzung zur zulässigen Dachart und -eindeckung; Anpassung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe einschl. Festsetzung einer Bezugsebene; Ergänzung einer Festsetzung um eine einzuhaltende Mindestdurchfahrts-/-durchgangshöhe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss; Zulassung einer höheren Überschreitung von Baugrenzen von 10 auf 30m$^2$; leichte Veränderung der gliedernden Baum- und Strauchpflanzungen zwischen den Teilgebieten 8, 9 und 10; Zulassung von Drainleitungen für die Versickerung des Regenwassers; Anpassung der Geltungsbereichsgrenzen an die planfestgestellten Grenzen der B5.

(Bekanntmachung veröffentlicht im Amtsblatt vom 23.12.1997; nach der Bekanntmachung am 24.12.1997 in Kraft getreten)

- **B-Plan Nr. 6c, 3. vereinfachte Änderung Teilgebiete 1 tlw. und 2**
  Änderungsbeschluss vom 11.03.1998
  Wesentliche Planinhalte: Anpassung der Bauweise an die beabsichtigte Bebauung; Verschieben des Pflanzstreifens einschl. Versickerungsmulden um ca. 10 m nach Norden.
  (Verfahren wurde nicht beendet)

Bei den o.a. vereinfachten Änderungen 1 bis 3 handelte es sich um Änderungen für nur einzelne Teilgebiete, die in der vorliegenden umfassenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit berücksichtigt wurden.

## 2.3 ERGÄNZENDE SITUATIONSANALYSE

### 2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Elstal und liegt nördlich direkt am Anschlußknoten Elstal / B5-DOC der Bundesstraße B5.

**Innerhalb des Änderungsbereiches**
Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte die vollständige Herstellung der komplett neuen Erschließung und die Entwicklung der Bauflächen. Derzeit sind ca. 65 % des Änderungsbereiches bebaut, wobei sich die Bebauung vor allem auf den südlichen Teil des Gebietes konzentriert.

Neben Gewerbebetrieben (wie z.B. ein Vertrieb von Spielwaren, Vertrieb von Medikamenten und medizinischen Einrichtungen, einer Holztreppenfirma, Vertrieb von Glas- und Marmormosaik) und verschiedene Dienstleistungsbetriebe / Büros haben sich hier eine Tankstelle und die Filiale einer Fast Food-Kette etabliert.

Entwicklungsschwerpunkt war Ende der 1998er Jahre mit Baubeginn des B5-Designer-Outlet-Centers südöstlich des Alten Spandauer Weges. Dabei handelt es sich um 3 modern interpretierte, hallenartige Gebäude (überwiegend II-geschossig mit Bogen- oder Flachdach) und 2 Parkhäuser (III-geschossig mit Parkdeck) im Südosten zwischen dem Alten Spandauer Weg und der B5. Im westlichen Teil befinden sich die gewerblich genutzten Gebäudekomplexe des B5-Designer-Outlet-Centers, in dem Gastronomiebereiche, das Centermanagement, die Parkhäuser und diverse Dienstleistungsangebote für die Kunden (z.B. Kidsland) untergebracht sind.

Das B5-DOC wurde im Mai 2000 eröffnet.

**Abb. 5: Luftbild (Situation 2004)**

Nördlich entlang des Alten Spandauer Weges (zwischen Nauener Straße und Dyrotzer Ring) siedelten sich in den letzten Jahren namhafte Sportartikelhersteller in ebenfalls neu errichteten modernen Gebäuden (II-geschossig mit Bogen- oder Flachdach) an, so dass hier inzwischen eine Bebauung mit einzelnen Gebäuden bzw. Geschäften entstanden ist. In diesem Zusammenhang entstand nordöstlich dieser Einrichtungen auch eine zusätzliche ebenerdige Stellplatzanlage.

Östlich des Dyrotzer Rings wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein bepflanzter Wall mit einer Höhe von ca. 3 m zum Schutz vor gewerblichen Lärmbeeinträchtigungen gegenüber der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnbebauung (Heroldplatz, Eisenbahnersiedlung) errichtet.

Die Bauflächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes und der Gehölzbestand der ehemaligen alten Wegeverbindung Spandau-Nauen stellen die einzigen Flächen dar, die noch unbebaut bzw. weitgehend unverändert geblieben sind.

Innerhalb der Fläche der Zu- bzw. Abfahrt zur B5 befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ein inzwischen neu errichteter Mobilfunkmast, der gleichzeitig als Werbepylon (Höhe von ca. 50m) fungieren soll.

**Außerhalb des Änderungsbereiches**

Nördlich der Demex-Allee grenzt direkt an den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Elstaler Gewerbepark (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E1 „Gewerbegebiet Elstal“) an. Die Demex-Allee markiert dabei die ehemalige Gemeindegrenze zwischen den ehemals eigenständigen Gemeinden Elstal und Wustermark. Im Nordosten grenzen unbebaute Flächen an.

Nordwestlich des Kreuzungsbereiches Alter Spandauer Weg / Gartenstraße befindet sich der Herold-Platz. Der vorhandene Gebäudebestand (ehemalige Kasernen bzw. Offiziersunterkünfte) wurde saniert und einer Wohnnutzung zugeführt. Der Herold-Platz grenzt im Norden direkt an den südwestlichen Teil der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung von Elstal.

Im Südosten (direkt angrenzend an den Änderungsbereich) befand sich die ehemalige Ortszufahrt nach Elstal von der B5 aus. Mit dem niveaufreien Ausbau der B5 wurde diese direkte Zufahrt aufgehoben. Bestand hat aber weiterhin der parallel zur B5 geführte Radweg, der auf dieser alten Zufahrt zum Alten Spandauer Weg gelenkt wird.

Östlich dieser Zufahrt grenzt der Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernsiedlung Nordwest“ an, der sich derzeit noch im Verfahren befindet.

Im Süden verläuft die 4-spurig ausgebaute B5, die im Westen im Bereich der Nauener Straße über ein Brückenbauwerk geführt wird.

Im Westen tangieren Gleisanlagen des Berliner Außenringes den Änderungsbereich. Die Gleise verlaufen in einem Talkessel, so dass entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geländesprung von ca. 4-5 m zu verzeichnen ist.

#### 2.3.1.1 Denkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen sowie keine ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen eventuell zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 aufmerksam gemacht: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Die denkmalgeschützte Eisenbahner-Siedlung[4] befindet sich etwa 200m nordöstlich des Änderungsbereiches.

#### 2.3.1.2 Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Planungsgebietes der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Altlastenflächen vorhanden.

Mit Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg vom 28.03.2007 wurde mitgeteilt, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen.

### 2.3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan komplett neu erschlossen. Zu nennen sind hier die Nauener Straße, der Alte Spandauer Weg und der Dyrotzer Ring.

Im Rahmen des 4-spurigen Ausbaus der B5 erfolgte auch die Errichtung des neuen Anschlussknotens in Richtung Berlin und Nauen, so dass das Gebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

Der Alte Spandauer Weg stellt heute die einzige Hauptzufahrt zu den westlichen Siedlungsbereichen von Elstal dar. Die Nauener Straße führt in Richtung Norden über den Bahnhof Elstal und über die Hauptstraße im Bereich Radelandberg zum östlich gelegenen zweiten Anschlußknoten im Ortsteil Elstal an die B5.

Fußwege sind entweder ein- oder beidseitig entlang der Straßen vorhanden. Unbefestigte Wege (Trampelpfade) haben sich in den letzten Jahren vom Alten Spandauer Weg aus zum Herold-Platz und zur Eisenbahnersiedlung herausgebildet.

Weiterhin befindet sich in östliche Verlängerung des Alten Spandauer Weges innerhalb des Bebauungsplangebietes „Kiefernsiedlung Nordwest“ eine weitere derzeit noch inoffizielle Wegeverbindung zum Ferbitzer Weg bzw. weiter in die östlich gelegenen Siedlungsbereiche von Elstal. Mit der Anbindung dieses Weges an den Ferbitzer Weg besteht auch eine Verbindung zur B5-Unterführung zum südlich gelegenen Bereich der Döberitzer Heide einschl. dem kürzlich eröffneten Schaugatter der Sielmann-Stiftung.

Nördlich entlang der B5 befindet sich ein Radweg, der im Bereich der ehemaligen Zufahrt Elstal auf den Alten Spandauer Weg in Richtung Wustermark geführt wird.

[4] Per gemeindlicher Satzung unter Schutz gestellter Denkmalbereich i.S.d. Nummer 2 des § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BbgDSchG

**Stellplätze**
Öffentlich Stellplätze befinden sich im Straßenraum. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände des B5-Designer-Outlet-Centers südlich des Alten Spandauer Weges 2 Parkhäuser, die für die Kunden und Besucher zur Verfügung stehen. Südlich entlang der Grundstücksgrenze zur B5 befinden sich weitere Stellplätze, die aber hauptsächlich von den Beschäftigten des B5-DOC genutzt werden.

Nordöstlich des Kreuzungsbereiches Alter Spandauer Weg / Dyrotzer Ring befindet sich eine ebenerdige Stellplatzanlage, die vom Dyrotzer Ring aus erschlossen ist.

Die erforderlichen Stellplätze innerhalb der gewerblich genutzten Flächen befinden sich auf den Grundstücken selbst.

**ÖPNV**
Durch die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (HVG) ist der Ortsteil Elstal mit den Regionalverkehrslinien 663 Nauen-Dallgow-Döberitz und 667 Nauen-Brieselang an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Beide Linien bedienen derzeit das Planungsgebiet mit Haltestellen im Alten Spandauer Weg.

Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Elstal über einen Regionalbahn-Haltepunkt mit Anbindung nach Berlin bzw. Rathenow / Wustermark. In den Ortsteilen Priort und Wustermark besteht darüber hinaus ein Bahnanschluss in Richtung Potsdam.

### 2.3.3 Umwelt, Natur und Landschaft

**Innerhalb des Änderungsbereiches**
Auf den noch unbebauten Flächen einschl. der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser im Anschlußknoten an die B 5 hat sich inzwischen eine Ruderalflur mit Gräsern und Stauden entwickelt. Bäume sind auf diesen Flächen nicht vorhanden.

Die bebauten Flächen sind überwiegend versiegelt. Ein Teil der Stellplätze wurde mit einem versickerungsfähigen Aufbau hergestellt. Die Stellplatzflächen der einzelnen Gewerbetriebe sind durch Baumpflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen gegliedert.

Die Randbereiche der einzelnen bebauten Flächen wurden mehr oder weniger stark begrünt. Es wurden Bäume gepflanzt und Strauch- und Rasenflächen angelegt. Bei den Gehölzpflanzungen wurde hauptsächlich Winter-Linde (Tilia cordata) verwendet. Strauchpflanzungen erfolgten in Mischung aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen.

Direkt nördlich der Abfahrt von der B5 befindet sich eine Fläche mit Pflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. Dabei handelt es sich um eine inzwischen grundbuchrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche.

Die neuen Erschließungsstraßen wurden als Alleen (Alter Spandauer Weg, Nauener Straße) bzw. mit Baumreihen (Dyrotzer Ring) gestaltet. Es wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Arten Winter-Linde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) und Hainbuche (Carpinus betulus) verwendet.

Der Wall entlang des Dyrotzer Rings wurde fast flächendeckend und überwiegend mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Der Gehölzbestand der historischen Wegeverbindung Spandau-Nauen wurde weitgehend erhalten. Lediglich im Bereich der Tankstelle bzw. Fast-Food-Filiale wurde nachträglich eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt vom Alten Spandauer Weg aus errichtet.

Der Robinienbestand im Osten des ehemaligen Teilgebietes 10 (direkt an der ehemaligen Zufahrt nach Elstal gelegen) wurde erhalten.

**Außerhalb des Änderungsbereiches**
Östlich der Gartenstraße schließt sich außerhalb des Änderungsbereiches ein zusammenhängender Kiefern-Mischwaldbestand an (Bebauungsplan Nr. E 19 “Kiefernsiedlung Nordwest“).

Nördlich des Alten Spandauer Weges bzw. westlich des Herold-Platzes grenzt auf einer ungenutzten Ruderalflur ein inzwischen aufgewachsener Gehölzbestand aus Eichen und Robinien an.

Östlich des Dyrotzer Rings bzw. des bepflanzten Walls grenzen ungenutzte Freiflächen an, die ruderal geprägt sind.

Nordwestlich der Demex-Allee befinden sich ebenfalls noch unbebaute und ruderal geprägt Flächen.

Weitere detailliertere Ausführungen inner- und außerhalb des Änderungsbereiches sind dem Umweltbericht (Abschnitt VIII) zu entnehmen.

#### 2.3.3.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Der größte Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal, das südlich der B5 liegt.

### 2.3.4 Technische Infrastruktur

**Trink- und Abwasser / Versickerung Niederschlagswasser**
Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung des gesamten Siedlungsbereiches von Elstal und somit des Änderungsbereiches selbst untersteht dem Wasser- und Abwasserverband Havelland.

Im westlichen Teil des Zu- und Abfahrtsohres zur B5 befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie ein Schmutzwasserpumpwerk, eine unterirdische Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung und diverse Schaltschränke einschl. die entsprechend benötigten Zufahrten zu diesen Anlagen. Der östliche Teil der Fläche dient u.a. der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der angrenzenden Straßen.

**Erdgas**
Südwestlich des Kreuzungsbereiches Alter Spandauer Weg / Gartenstraße (außerhalb, aber direkt an der östlichen Änderungsbereichsgrenze) befindet sich eine Gasreglerstation, von der aus die komplette Versorgung des gesamten Siedlungsbereiches von Elstal gesteuert wird. Von dieser Reglerstation aus verlaufen Leitungen: innerhalb des Änderungsbereiches in südliche Richtung entlang der Grundstücksgrenze, in Richtung Priort und in nordwestliche Richtung mit weiterem Verlauf innerhalb des Fußweges des Alten Spandauer Weges.

Die Gasleitungen zur Versorgung des Gebietes sind innerhalb der Gehwege der im Änderungsbereich befindlichen Straße verlegt.

**Strom**
Innerhalb des Änderungsbereiches wurden neue Trafostationen errichtet.

**Telekommunikation**
Innerhalb des Zu- und Abfahrtsohres zur B5 befand sich ein Mobilfunkmast mit einer Höhe von ca. 22 m, der inzwischen durch einen Neubau mit einer Höhe von ca. 50 m ersetzt wurde. Der Mobilfunkmast übernimmt die Aufgabe einer Basisstation und soll gleichzeitig als Werbepylon genutzt werden. Für die Neuerrichtung des Mastes lag bereits eine Baugenehmigung vor.

# II PLANINHALT

## 1. INTENTION DER PLANÄNDERUNG

Ausgehend von der derzeitigen Situation und den heutigen Nutzungen ist das Hauptziel der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, den gewerblichen und durch Handel und Dienstleistung geprägten Standort planungsrechtlich zu sichern und langfristig zu stärken.

Mit den geplanten Nutzungen soll auch den sich geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Wustermark Rechnung getragen werden. Die Ortsteile Wustermark und Elstal einschl. des Planungsgebietes selbst haben in den letzten Jahren einen erheblichen Bedeutungsgewinn für die Region als Wirtschafts-, Wohn-, Freizeit- und Erholungsstandort zu verzeichnen.

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsstandortes,
- Optimierung der Erschließung für die Einzelhandelseinrichtungen,
- weitgehende Erhaltung, Pflege und Entwicklung des erhaltenswerten Baumbestandes des ehemaligen Alten Spandauer Weges und
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen für die durch die Änderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / VERKEHR

### 2.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch das Büro für Architektur und Stadtplanung Moritz Kock, Potsdam, erfolgt im Auftrag des neuen Eigentümers die Erarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes insbesondere für das neu konzipierte Designer Outlet Center innerhalb der Teilgebiete 4 und 9, das von folgenden Überlegungen ausgeht:

Das geplante Factory-Outlet-Center (FOC) gliedert sich in zwei Teilflächen: einen nordwestlichen Bereich (Teilgebiet 4) und einen südöstlichen Bereich (Teilgebiet 9). Das erste Teilgebiet liegt nördlich der vorhandenen Geschäftsgebäude am Alten Spandauer Weg (u.a. Nike und Adidas). Das südliche Teilgebiet umfasst die vorhandenen B5-DOC-Gebäude einschließlich des Restaurants und des dahinter gelegene Parkhauses, wobei das westliche der beiden B5-DOC-Gebäude ebenso wie Parkhaus und Restaurant abgerissen werden sollen.

Auf den Erweiterungsflächen in den Teilgebieten 4 und 9 sind aneinander gereihte 7,50 m breite Ladeneinheiten vorgesehen, die über offenen Passagen mit im Durchschnitt 9 m Breite erschlossen werden. In beiden Teilgebieten verlaufen diese Passagen jeweils ringförmig, wodurch sich für das gesamte geplante FOC eine Wegeführung in Form einer „Acht“ ergibt.

Zusammengehalten werden beide Teilgebiete durch eine Gastronomieeinheit mit Restaurantbereich im Teilgebiet 5. Diese liegt gegenüber dem vorhandenen, zurzeit von Nike genutzten Gebäude ungefähr in der Achse des Alten Spandauer Weges. Weitere kleinere Gastronomieeinrichtungen werden innerhalb des FOC angeordnet.

Um eine funktionsfähige fußläufige Verbindung zwischen beiden Teilgebieten zu schaffen, wird der Alte Spandauer Weg als Haupterschließungsstraße in einem Teilabschnitt unterbrochen (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Nutzung nur noch für Fußgänger, Radfahrer sowie einem zeitbeschränkten Anlieferverkehr).

Demzufolge ändert sich die Hauptfahrtrichtung für den von der B5 kommenden Verkehr: Statt in Richtung Alter Spandauer Weg abzubiegen (zurzeit abknickende Vorfahrt) wird dieser geradeaus in die Nauener Straße geführt. Der Hauptzugang für die Kunden soll ebenfalls von der Nauener Straße erfolgen. Im Nordwesten des Teilgebietes 4 befindet sich der Haupteingang des FOC, der städtebaulich hervorgehoben werden soll.

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind dementsprechend schwerpunktmäßig innerhalb der Teilgebiete 1 (ca. 500 Einstellplätze) und 2 (ca. 200 Einstellplätze, 7 Busse) angeordnet. Da diese Flächen nicht ausreichen, sind weitere Stellplätze innerhalb des nördlich angrenzenden Plangebietes (Bebauungsplan Nr. E1 „Gewerbegebiet Elstal) vorgesehen. Diese Flächen gehören ebenfalls dem neuen Eigentümer und sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort ist Raum für weitere 900 Stellplätze. Hinter den Gebäuden des Demex-Parks (nördlich der Demex-Allee) werden darüber hinaus die Stellplätze für die Mitarbeiter angeordnet.

Die Nauener Straße wird wegen der Unterbrechung des Alten Spandauer Weges zukünftig den Verkehr von der Anschlussstelle B5 nach Elstal aufnehmen. Es ist von wesentlicher Bedeutung, dass die Kunden die Nauener Straße sicher überqueren können. Fußgängerüberwege sind im Bereich der Kreuzung Demex-Allee sowie zusätzlich in Höhe des Haupteingangs vorgesehen.

Da die Fußwege von den äußeren Parkplatzflächen zum Haupteingang und insbesondere in die südliche Teilfläche sehr weit sind (bis zu 1.000 m), soll als Alternativangebot insbesondere für Schlechtwettertage das größere der beiden Parkhäuser am derzeitigen B5-DOC erhalten bleiben. Dieses umfasst nochmals etwa 400 Einstellplätze. Erforderlich ist das Parkhaus außerdem, um den gastronomischen Bereich mit Biergarten unabhängig von den Öffnungszeiten des FOC betreiben zu können. Dies betrifft insbesondere Sonn- und Feiertage.

Die Andienung des FOC erfolgt jeweils durch eine äußere Umfahrung. Im Teilgebiet 4 gibt es zusätzlich einen Anlieferweg, der das FOC im Inneren durchquert. Im Bereich der von den Besuchern sichtbaren Fassaden, d.h. vor allem die West- und die Nordfassade im Teilgebiet 4, wird die Anlieferung durch eine Mauer vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt. Die inneren Wegeflächen (Passagen) sind so konzipiert, dass sie von der Feuerwehr befahren werden können.

## 2.2 VERKEHR

Für den Ortsteil Elstal wurde eine Verkehrsstudie[5] erarbeitet, deren Aufgabe es war, neben der Analyse des derzeitigen Verkehrsgeschehens (einschl. einer Verkehrszählung), ein für den gesamten Ortsteil Elstal langfristig tragfähiges Verkehrskonzept zu entwickeln. Unter anderem wurden dafür auch die beabsichtigte Erweiterung und die sich daraus ergebenden spezifischen verkehrlichen neuen Anbindungen des FOC in die verkehrstechnische Betrachtung mit einbezogen.

Im Rahmen der Analyse des derzeitigen Verkehrsgeschehens unter besonderer Beachtung der geplanten Erweiterung des B5-DOC wurde für den westlichen Siedlungsbereich von Elstal folgendes festgestellt:

- Die Verkehrsströme von der B5 aus in den Ortteil verteilen sich fast gleichmäßig auf beide Abfahrten, einmal im Westen über den Anschluss Elstal / Priort / Demex-Park/ B5-DOC und zum anderen im Osten über den Anschluss Olympisches Dorf / Bildungszentrum.
- Die Verbindung dieser beiden Anschlüsse wird durch die Hauptsammelstraßen Nauener Straße, Bahnhofstraße, teilweise Rosa-Luxemburg-Allee und durch die Hauptstraße als innerörtlicher Ring gesichert.
- Der Alte Spandauer Weg mit Weiterführung in die Gartenstraße und Rosa-Luxemburg-Allee stellt derzeit die einzige und damit wichtigste Zufahrt in den westlichen Teil des Siedlungsbereiches dar. Es bestehen keine zusätzliche Anbindungen an die Nauener Straße (wie z.B. über die verlängerte Maulbeerallee und Puschkinstraße), über die eine weitere Verteilung in den Ort erfolgen könnte. Die derzeitige Funktion des Alten Spandauer Weges stellt damit ein Problemschwerpunkt bei der geplanten Erweiterung und Umplanung des B5-DOC dar.
- Der Kreuzungspunkt Alter Spandauer Weg / Nauener Straße wird als kritisch eingeschätzt, da sich hier der Einwohnerverkehr mit dem Besucherverkehr des B5-DOC überschneidet und zu einer Erhöhung des Unfallrisikos führt (insbesondere auch durch querende Fußgänger zwischen den Teilgebieten 4 und 8).
- Die Auswertung der Verkehrszählung ergab, dass insbesondere an verkaufsoffenen Sonntagen eine sehr hohe Besucherfrequenz im B5-DOC zu verzeichnen ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass zwischen Nauener Straße und Gartenstraße eine deutliche Abnahme der Verkehrsstärke zu verzeichnen ist. Die Besucher des B5-DOC bleiben auf dem westlichen Teil des Alten Spandauer Weges bzw. südlichen Teil der Nauener Straße.

Die geplante Erweiterung und Umplanung des B5-DOC wird neben weiteren Vorhaben in Elstal (wie z.B. im Bereiche des ehemaligen Rangierbahnhofs, des Olympischen Dorfes, in den einzelnen Wohngebieten sowie der Sielmannstiftung in der Döberitzer Heide) zu einem Anstieg und zu einer Umverteilung des Verkehrs in Elstal insgesamt führen, so dass kurz- bzw. mittelfristig entsprechende verkehrliche Maßnahmen zu treffen sind.

---

[5] Verkehrsstudie Elstal 2010 vom Mai 2007; erarbeitet durch planungsgruppe 4 Berlin in Projektgemeinschaft mit IGEA (Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung GmbH, Berlin).
Die Studie wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 14.06.2007 beschlossen und damit ist sie Grundlage für die schrittweise Umsetzung der in ihr empfohlenen Maßnahmen.

Durch den geplanten Ausbau des B5-DOC ist die Abkopplung des Alten Spandauer Weges vom Verkehrsnetz vorgesehen, so dass als Ersatz dafür eine Neuanbindung des westlichen Siedlungsbereiches von Elstal zu schaffen ist.

Als neue Haupanbindung wird die Verbindung zwischen dem Dyrotzer Ring und der Maulbeerallee favorisiert. Da diese Trasse bei Abtrennung des Alten Spandauer Weges vom Straßennetz eine Verkehrsbelastung erfahren würde, die der vorhandene Straßenraum des Karl-Liebknecht-Platzes nicht aufnehmen kann, ist eine weitere Anbindung über die Demex-Allee und die Puschkinstraße notwendig.

Für die Einwohner von Elstal bzw. der Gemeinde Wustermark wird durch diese beiden neuen Anbindungen eine ungehinderte Zufahrt in den westlichen Siedlungsbereich von Elstal und den Besuchern des FOC eine vom Durchgangsverkehr weitgehend unbeeinträchtigte Erreichbarkeit der Geschäfte und Einrichtungen zwischen den Teilgebieten 4, 5, 8 und 9 gewährleistet.

Damit kann entsprechend der beabsichtigten Planungen im Bereich des Alten Spandauer Weges / Dyrotzer Ring einschl. dem südlichen Teils des Teilgebietes 5 ein Platzbereich geschaffen werden, der die wichtige städtebauliche Verbindungsfunktion zwischen den räumlich getrennten Teilgebieten 4 und 9 gewährleisten soll. Für den Alten Spandauer Weg wird in diesem Bereich eine Rückstufung zu einem öffentlichen Fußgängerbereich erfolgen.

### 2.2.1. Schalltechnische Untersuchung

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung[6] erarbeitet. Dieses Gutachten prognostiziert bzw. ermittelt die nach der Überplanung zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und die zur Wahrung der bestehenden Schallschutzansprüche erforderlichen Grenzen der Geräuschemissionen durch eine Geräuschkontingentierung. Die hierbei gewonnenen Ergebnisse für die höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungen der einzelnen Teilgebiete (Emissionskontingente) wurden im Hinblick auf die Möglichkeiten künftiger gewerblicher Nutzungen hin untersucht und unter besonderer Berücksichtigung bereits bestehender Gewerbebetriebe und der absehbaren Entwicklung im Plangebiet bewertet. Das Ergebnis der Geräuschkontingentierung wurde als Vorschlag für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan formuliert.

Inner- und außerhalb des Änderungsbereiches ist eine übergreifende Neugestaltung der Verkehrsströme und -wege im Bereich Elstal geplant. Die sich innerhalb des Planungsgebietes erstreckenden Änderungen der Verkehrswege umfassen hier lediglich die Stilllegung einzelner Straßenabschnitte. Außerhalb des Planungsgebietes hingegen ist auch die Neuanlage öffentlicher Verkehrswege vorgesehen. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher nur die infolge des künftig zu erwartenden Verkehrs allein auf den im Plangebiet befindlichen Verkehrswegen zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und bewertet.

---

[6] Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ vom 08.06.2007; erarbeitet vom Schalltechnischen Büro BeSB GmbH Berlin

Im Hinblick auf die im Plangebiet einwirkenden Geräusche infolge der angrenzenden Verkehrswege sowie des im Norden benachbarten „Gewerbegebiets Elstal" ist zu beachten, dass die Errichtung von Wohnungen – auch solchen, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig wären – im Plangebiet ausgeschlossen werden. Insofern ist hier lediglich der Schutzanspruch zur Tageszeit für mögliche Büronutzungen zu betrachten.

Die Höhe der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurde durch Prognose oder Messungen ermittelt. Die künftig nach der Überplanung des Gewerbegebiets Dyrotz zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurden prognostiziert bzw. die zur Wahrung der bestehenden Schallschutzansprüche erforderlichen Grenzen der Geräuschemissionen durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ermittelt. Als Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

- Prinzipielle Einschränkungen bestehen praktisch nur zur Nachtzeit und auch nur für die Geräuschabstrahlung in nördliche sowie östliche Richtungen. Hierdurch wird der bereits bestehende nächtliche Schutzanspruch bzgl. gewerblicher Geräuschimmissionen im Bereich der umliegenden Wohnbebauung auch künftig sichergestellt.
- Die existierenden und absehbaren gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind mit den ermittelten Geräuschkontingenten gut vereinbar. Anhand der möglichen maximalen Bewegungszahlen für die Nutzung der entsprechenden Teilgebietsflächen für Kfz-Stellplätze lässt sich erkennen, dass auch bei einer aus wirtschaftlicher Sicht optimistischen Entwicklung Geräuschimmissionskonflikte am Tage sicher nicht zu erwarten sind. In der Nacht hingegen sind die ermittelten Bewegungshöchstzahlen ausreichend, den Abgang der letzten Besucher eines "Late-Night-Shoppings" mit einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr zu ermöglichen.
- Sollten die Öffnungszeiten des Factory-Outlet-Centers künftig auf die Zeit nach 22:00 Uhr ausgedehnt werden, wird es – einen "wirtschaftlich sinnvollen Besucherstrom" unterstellt - ohne geeignete Lärmminderungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein, einen konfliktfreien Parkierungsverkehr auf unabgeschirmten Freiflächen zu realisieren. Eine geeignete Lösung wäre dann z.B. die Errichtung eines Parkhauses, dessen Geräuschabstrahlung nach Norden bzw. Osten in angemessener Weise reduziert wird. Entsprechendes gilt für die zur Nachtzeit betriebenen technischen Anlagen (z.B. Lüftungen).
- Aufgrund der praktisch unbeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zur Tageszeit und der Möglichkeit zur Optimierung des entsprechenden Betriebsflächenlayouts zur Steuerung der Abstrahlrichtung der Geräuschemissionen (zur Nachtzeit) sind auch alle anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen innerhalb der ermittelten Geräuschkontingente möglich.
- Hinsichtlich einer geplanten Biergartennutzung der Teilfläche 5 ergibt sich bei ungehinderter Schallausbreitung eine mögliche Sitzplatzhöchstzahl von 95 nachts bzw. 3000 tags. Für den Betrieb zur Nachtzeit sind daher geeignete Maßnahmen zur (teilweisen) Abschirmung in Richtung der bestehenden wohnmäßig genutzten Gebiete erforderlich, sofern nachts mehr als 95 Sitzplätze zur Verfügung stehen sollen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind im vorliegenden Fall aber keine diesbezügliche verbindlichen Festsetzungen erforderlich, da es möglich ist, auch unter Ausnutzen einer geeigneten Anordnung der Aufbauten für die Speisen- und Getränkeausgaben eine teilweise abschirmende Wirkung zu erreichen, die evtl. mit der lokalen Abschirmung einzelner Bereiche (durch z.B. geschlossenen Holzzäune) auf das erforderliche Maß ergänzt werden kann. Die Dimensionierung geeigneter Abschirmmaßnahmen ist von der angestrebten Biergartengröße (zur Nachtzeit) ab-

hängig und sollte im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

- Anzumerken ist, dass ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an das Plangebiet nur noch bis auf gut 50 m (westlich) und nur mit der Gebietsausweisung Mischgebiet konfliktfrei möglich ist. Eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen in Richtung Ost ist aufgrund der bestehenden Wohnnutzung ebenfalls nicht mehr möglich. Dies sollte bei künftigen Bauleitplanungen in diesem Bereich Berücksichtigung finden.
- Das Ergebnis der Geräuschkontingentierung für die geplanten Nutzungen wurde den Vorgaben der DIN 45691 entsprechend in einem Vorschlag für eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplan formuliert, die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen ist.
- Die Prognose der von den Verkehrswegen im Plangebiet in der Zukunft ausgehenden Geräuschimmissionen ergibt auch unter der Annahme eines künftig sehr stark wachsenden Verkehrsaufkommens tags wie nachts eine deutliche Unterschreitung der diesbezüglichen. Orientierungswerte der DIN 18005 in der wohnmäßig genutzten Umgebung des Plangebiets.
  Besonders positiv wirkt sich die vorgesehene Abtrennung des östlichen Teilabschnitts des Alten Spandauer Weges vom Straßennetz aus, da dieser zurzeit noch als westliche Erschließung von Elstal fungiert. Der Rückbau des südlichen Teils der Verkehrsfläche des Dyrotzer Rings wirkt sich für die östlich gelegenen Wohnbereiche ebenfalls entlastend aus und kompensiert den beabsichtigten Rückbau des dortigen Walls.
  Auch im Plangebiet selbst ergeben sich für die im Rahmen des Gutachtens unterstellte sehr hohe künftige Verkehrsbelastung keine Orientierungswertüberschreitungen.
  Wie die im Rahmen dieses Gutachtens durchgeführten Messungen der westlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Verkehrswege (Bahnstrecken und Autobahn) ergeben haben, sind diesbezüglich auch künftig (unter worst-case-Annahmen) keine Geräuschimmissionskonflikte am Tage zu erwarten. Mit einem Emissionspegel nach RLS 90 von gut 70 dB(A) tags für die künftige Verkehrsbelegung der B5 werden für die in direkter Nähe zur B5 gelegenen Bereiche zwar die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten, jedoch nicht so stark, dass sich hieraus Konsequenzen für das Plangebiet ergeben – vor allem vor dem Hintergrund, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet ausgeschlossen wird.
  Im Hinblick auf die zur Nachtzeit einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind vor dem Hintergrund eines Wohnnutzungsausschlusses keine Konflikte erkennbar.

Unter Beachten all der soeben angeführten Maßnahmen und planungsrechtlich festgeschriebenen kompensierenden Einschränkungen sollte zusätzlich auf den östlich angrenzenden Flächen hin zur Wohnbebauung ein Ersatz für den begrünten (Lärmschutz) Wall geschaffen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass der derzeit vorhandene Wall keinen ausreichenden Schutz vor Immissionen bietet. Insofern ist in einem folgenden Bebauungsplanverfahren, welches für diese Flächen notwendig wäre, die Notwendigkeit und daraus resultierend die Art und Form von adäquaten Lärmschutzmaßnahmen festzustellen.

## 2.3 EINZELHANDELSGUTACHTEN

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung[7] wurden die Auswirkungen der geplanten Neukonzeption mit Verkaufsflächenerweiterung sowie einer damit verbundenen Neupositionierung des bestehenden B5-Designer Outlet Centers in Wustermark analysiert. Hierbei wurden die Auswirkungen dieses Vorhabens u.a. auf den Wettbewerb im Naheinzugsgebiet (bis ca. 30 PKW-Fahrminuten), die innerstädtischen Geschäftslagen wie auch auf sonstige bedeutende Einzelhandelsstandorte, die Nahversorgung, die landesplanerisch vorgesehenen Versorgungsstrukturen im Raum sowie den Verkehr untersucht und bewertet.

Am Standort Wustermark ist vorgesehen, das B5-DOC unter Einbezug der Flächen der Outlet Stores entlang des Alten Spandauer Weges von einer aktuell in Betrieb befindlichen Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 10.090 m² auf insgesamt ca. 16.500 m² VK zu erweitern. Wesentliche Teile des derzeit als zweigeschossiges Mallcenter konzipierten B5-DOC sollen in diesem Zusammenhang abgetragen werden. Das erweiterte (neue) FOC soll im Village Stil mit der Wegeführung einer „Acht“ gestaltet werden, wobei der Schnittpunkt dieser Wege durch eine Gastronomieeinheit belegt werden soll. Vor dem Hintergrund dieser konzeptionellen Veränderungen aber auch der Leistungsfähigkeit des (neuen) Betreibers ist für den Standortbereich nicht nur ein Imagewechsel als Fabrikverkaufsstandort zu erwarten, sondern auch eine gegenüber dem Status quo verbesserte Marktpositionierung und Marktdurchdringung.

Zusammenfassend können als wesentliche Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung folgende Punkte festgehalten werden:

- Beim Standortbereich des B5 DOC handelt es sich um eine städtebaulich nichtintegrierte, dezentrale Gewerbegebietslage, in welcher sich eine gewisse Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen v.a. in der Form von Fabrikverkaufsläden ergeben hat. Aufgrund der v.a. durch die Erreichbarkeitsfaktoren sowie die gute Einsehbarkeit gegebene Standorteignung und der hier bereits angesiedelten Nutzungen (B5-DOC, diverse weitere Outlet Stores) besitzt dieser Standortbereich bereits heute schon eine weiträumige Ausstrahlung und ein entsprechendes Kundeneinzugsgebiet.
- Derzeit umfasst das B5-DOC inklusive der entlang des Alten Spandauer Weges lokalisierten weiteren Outlet Stores (d.h. Nike, Puma / Jeans Outlet / Rahberg Outlet Store, Adidas) aber ohne das Salamander Outlet eine in Betrieb befindliche Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 10.090 m²; Mietflächen im Umfang von ca. 1.300 m² stehen innerhalb des B5-DOC derzeit leer. Der auf der Verkaufsfläche von 10.090 m² getätigte Umsatz beläuft sich aktuell auf ca. 34,5 Mio. €, was einer Flächenproduktivität von ca. 3.420,-- € / m² VK entspricht.
- Entsprechend der vorliegenden konzeptionellen Überlegungen zur Neugestaltung des B5-DOC sollen wesentliche Teile des derzeit als 2-geschossiges Mall-Center konzipierten Objektes abgetragen und unter Einbezug der Flächen der entlang des Alten Spandauer Weges gelegenen Outlet Stores ein sog. Village-Konzept realisiert werden, wobei die Outlet Stores entlang einer offenen Passage angeordnet sind. In diesem Zusammenhang soll auch eine Veränderung der Zufahrtswege zum Center

[7] Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung und Neupositionierung des bestehenden B5 Designer Outlet Center Wustermark (Landkreis Havelland); erarbeitet von ecostra Dr. Joachim Will; Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa Wiesbaden; Juni 2007

erfolgen. Bauplanungsrechtlich ist vorgesehen, für die Teilgebiete, auf denen das neue FOC realisiert werden soll, ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von ca. 16.500 m² festzusetzen. In den übrigen Teilgebieten werden u.a. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen; der bestehende Salamander Outlet Store wird in seinem Bestand festgeschrieben.

- Für das Untersuchungsobjekt wurde in Anlehnung an andere FOC-Untersuchungen ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das einen Radius von ca. 90-PKW-Fahrminuten umfasst. Dieser Raum wurde nochmals in eine 30- und in eine 60-PKW-Fahrminutenzone gegliedert. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet derzeit ein Einwohnerpotential von ca. 5.633.730 Einwohnern mit einem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen von ca. 26,0 Mrd. € bzw. einem FOC-relevanten Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 5,7 Mrd. €. Auf Grundlage der amtlichen Prognosen zur Einwohnerentwicklung ist bis zum Jahr 2015 in diesem abgegrenzten Einzugsgebiet ein leichter Einwohnerrückgang auf ca. 5.554.745 Einwohner (= ca. –1,4 %) zu erwarten, wobei innerhalb des Einzugsgebietes gegenläufige Entwicklungen festzustellen sind. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet wird – bei realer Betrachtung, d.h. ohne Berücksichtigung der Preisentwicklung – bis zum Jahr 2015 auf ca. 27,3 Mrd. € (= +4,8 %) und das FOC-relevante Kaufkraftvolumen auf ca. 6,1 Mrd. € (= +6,8 %) steigen. Die relativ stärksten Kaufkraftzuwächse sind zukünftig im Naheinzugsgebiet des Untersuchungsobjektes zu erwarten.
- Als Grundlage für die vorliegende Untersuchung wurde der Einzelhandelsbestand in den zentralen Orten sowie weiteren überörtlich bedeutsamen Einkaufslagen im Naheinzugsgebiet detailliert erfasst und bewertet. Hierbei wurde v.a. der Einzelhandel des Oberzentrums Potsdam, des Berliner Hauptzentrums Altstadt Spandau sowie der Mittelzentren Nauen, Oranienburg, Falkensee und Hennigsdorf einer detaillierten Analyse unterzogen. Weitere Einkaufsstandorte und Versorgungslagen im Naheinzugsgebiet (z.B. Ortsteilzentrum Siemensstadt, Fachmarktagglomerationen in Spandau, EKZ „Havelpark“) sowie darüber hinaus (z.B. Schlossstraße Steglitz, Kurfürstendamm / Tauentzienstraße, Alexanderplatz, Friedrichstraße, A10-Center Wildau) wurden in ihren Strukturen ebenfalls erfasst und eingeschätzt.
- Wie die Analysen ergeben haben, besitzt ein erweitertes und neu positioniertes FOC vor dem Hintergrund der Markt- und Standortsituation, der Leistungsfähigkeit des zukünftigen Betreibers, der Realisierung zumindest eines sog. „upper / middle scheme“ eines FOC und unter Berücksichtigung intensiver Marketingaktivitäten eine Umsatzerwartung in Höhe von ca. 70,6 Mio. €. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 4.275,-- € / m² VK.
- Somit wird das Planobjekt zukünftig insgesamt ca. 36,1 Mio. € mehr an Kaufkraft binden, als dies durch das heute am Standort des im Betrieb befindlichen B5 DOC (inkl. der Outlet Stores entlang des Alten Spandauer Weges, aber ohne das Salamander Outlet[8]) bereits der Fall ist. Damit führt die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 10.090 m² auf zukünftig ca. 16.500 m² (= ca. + 63,5 %) verbunden mit der Neukonzeption und -positionierung des B5 DOC zu einer Umsatzausweitung von ca. 104,6 %, oder anders ausgedrückt: die Flächenerweiterung um etwas mehr als die Hälfte lässt eine Verdoppelung des Umsatzes erwarten. Bemerkenswert ist, dass im Naheinzugsgebiet (Zone I) im Sortimentsbereich Bekleidung & Sport nur

[8] Ein möglicher Einbezug des Salamander Outlets in die Gesamtbetrachtung (d.h. dann B5 DOC inkl. der Outlet Stores entlang der Alten Spandauer Straße und inkl. Salamander) würde hinsichtlich der Kaufkraftbewegungen und damit der möglichen Auswirkungen zu keinen nennenswerten Veränderungen führen; ggf. würden durch die Berücksichtigung des bestehenden Salamander Outlets im Branchenmix eines Factory Outlet Centers die ermittelten Auswirkungen im Bereich Schuhe & Lederwaren sogar noch niedriger ausfallen.

eine vergleichsweise geringe Ausweitung des Umsatzvolumens gegenüber der aktuellen Situation festgestellt werden kann; die Ursache hierfür liegt in dem Umstand, dass das Untersuchungsobjekt heute einen überproportional hohen Flächenanteil in diesem Angebotssegment (ca. 86,5 %) aufweist, welcher im Rahmen einer Neugestaltung des Branchenmix sicherlich an eine typische FOC-Sortimentskonzeption (ca. 65 % Flächenanteil für Bekleidung & Sportartikel) angepasst werden wird. Insofern erfolgt eine sortimentsbezogene Flächenausweitung v.a. in den Warengruppen Schuhe & Lederwaren sowie bei den sonstigen FOC-Sortimenten.

- Weiterhin wird die Erweiterung und Neupositionierung des Centers v.a. zu einer Steigerung der räumlichen Ausstrahlung und somit zu einer Erhöhung der Marktdurchdringung in weiter entfernt liegenden Räumen führen. Entsprechend nehmen v.a. die Kunden- und Umsatzanteile des mittleren (30- bis 60 PkW-Fahrminuten), des Ferneinzugsgebietes (60- bis 90-PKW-Fahrminuten) sowie die Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (u.a. Touristen, Geschäftsreisende) überproportional stark zu. Damit ist auch eine gewisse Veränderung der Kaufkraftströme in einem weiträumigen Umfeld zu erwarten.
- Die durchgeführten Analysen und Berechnungen zeigen, dass durch die Realisierung des Vorhabens folgendes eintritt:
  - Im Segment Bekleidung & Sportartikel – vor dem Hintergrund der in diesem Sortimentsbereich nur vergleichsweise geringen Umsatzausweitung des Untersuchungsobjektes – werden in keiner der untersuchten Städte, Gemeinden und zentralen Einzelhandelslagen – auch nur spürbare Wettbewerbswirkungen eintreten. Den quantitativ höchsten Umsatzrückgang in diesem v.a. für Innenstadtlagen sehr bedeutsamen Angebotssegment hat der Berliner Bezirk Spandau insgesamt (ca. 0,6 – 0,7 Mio. €) und innerhalb des Bezirkes das Hauptzentrum Altstadt Spandau (ca. 0,4 – 0,5 Mio. €) zu verzeichnen; dies entspricht in beiden Fällen einer Umsatzumverteilungsquote (gegenüber dem relevanten Bestand) von weniger als 1 %. Ähnlich stellen sich in diesem Angebotssegment auch die möglichen Auswirkungen auf das Oberzentrum Potsdam dar, das insgesamt einen Umsatzrückgang in der Größenordnung von ebenfalls ca. 0,6-0,7 Mio. € zu erwarten hat, wobei auf die Potsdamer Innenstadt ein Umsatzrückgang von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € entfällt; auch hier liegt die Umsatzumverteilungsquote deutlich unterhalb von 1 %. Die Umsatzrückgänge der anderen untersuchten zentralen Orte liegen hier z.T. unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.
  - Im Segment Schuhe & Lederwaren können in der Innenstadt von Potsdam sowie im Mittelzentrum Falkensee deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen erwartet werden, die aber jeweils mit ca. 8,9 % (Innenstadt Potsdam) bzw. ca. 7,7 % (Falkensee) noch unterhalb eines städtebaulich relevanten Schwellenwertes der Umsatzumverteilung liegen. In beiden Fällen sind Betriebsaufgaben in diesem Angebotssegment nicht zu erwarten; u.a. auch in Anbetracht einer vergleichsweise geringen absoluten Größe des Umsatzrückganges in Höhe von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € (Innenstadt Potsdam) bzw. ca. 0,1 Mio. € (Falkensee). Bei verschiedenen anderen untersuchten Zentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen (z.B. Altstadt Spandau –4,1 %, Nauen – 4,4 %).
  - Im Segment Sonstige FOC-Sortimente v.a. werden die Shopping Center im Untersuchungsraum – EKZ „Stern-Center“ in Potsdam sowie EKZ „Havelpark“ in Dallgow-Döberitz – spürbaren Wettbewerbswirkungen ausgesetzt sein. In diesem Angebotssegment sind diese Center einem Umsatzrückgang in einer Größenordnung von ca. 0,8 Mio. € (EKZ „Havelpark“) bzw. von ca. 0,5 – 0,6 Mio. €

(EKZ „Stern-Center“) ausgesetzt, was einer auf den relevanten Branchenumsatz bezogenen Umsatzumverteilungsquote von ca. 6,5 % bzw. ca. 6,8 % entspricht. Rein quantitativ ist für das Hauptzentrum Altstadt Spandau von einem Umsatzrückgang von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € und für die Innenstadt von Potsdam von ca. 0,5 Mio. € auszugehen, bei relativer Betrachtung bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten mit ca. 3,9 % (Altstadt Spandau) bzw. ca. 3,6 % (Innenstadt Potsdam) aber im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen. Dies gilt auch für die anderen untersuchten Zentren, wo bei verschiedenen die Wirkungen wiederum unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen (z.B. Ortsteilzentrum Siemensstadt Spandau, Bezirkszentrum Babelsberg Potsdam).

- Insgesamt kann somit auf Basis der ermittelten Auswirkungen des Untersuchungsobjektes in Wustermark für alle untersuchten zentralen Orte bzw. Zentren innerhalb dieser Orte eine nachhaltige Schwächung der Angebotsattraktivität, des Branchenmix und der Versorgungsleistung des Einzelhandels ebenso wie eine wesentliche Einschränkungen von stadtplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen) ausgeschlossen werden. Da Marktwirkungen eines Einzelhandelsobjektes mit zunehmender Distanz in ihrer Intensität üblicherweise nachlassen, trifft diese Feststellung auch auf Zentren außerhalb des detailliert untersuchten Naheinzugsgebietes (Zone I) zu; gerade die in hohem Maße markenorientierten Standorte im mittleren (Zone II) und im Ferneinzugsgebiet (Zone III) – so z.B. die Berliner Haupteinkaufslagen des Kurfürstendamms bzw. der Tauentzienstraße, am Alexanderplatz, in der Friedrichstraße oder überörtlich bedeutsame Bezirkszentren wie die Steglitzer Schlossstraße – werden in Anbetracht ihres qualitativen und quantitativen Angebotes von den Wirkungen eines erweiterten und neu positionierten FOC kaum negativ beeinflusst werden. Die wesentlichen Wettbewerbsverflechtungen dieser Lagen bestehen zwischen den diversen großdimensionierten Shopping Centern gerade auch in den Berliner Bezirken, wobei diese durch Neuansiedlungen und Erweiterungen eine anhaltend dynamische Entwicklung verzeichnen.
- Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung im Sinne eines Ausdünnens von Nahversorgungsstandorten der kurzfristigen Bedarfsdeckung sind nicht zu erwarten, da die Sortimentsstruktur eines Factory Outlet Centers nur in sehr geringem Umfang Waren beinhaltet, welche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind.
- Die Standortlage in Wustermark und die fehlenden zentralörtliche Funktion der Gemeinde stehen im Widerspruch zu verschiedenen landesplanerischen Vorgaben. Wustermark ist insofern nicht als Standort für großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen; gleichwohl hat sich hier aufgrund der – aus betrieblicher Sicht gegebenen – Standorteignung ein überörtlich bedeutsamer Einzelhandelsstandort entwickelt. Mit der geplanten Erweiterung und Neupositionierung des B5-DOC in Wustermark ist ein weiterer Ausbau der Einzelhandelszentralität von Wustermark verbunden, die sich v.a. aus einer Verstärkung von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet ergibt. Dieser Zentralitätszuwachs erfolgt aber – wie die Analyse der Kaufkraftströme im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ganz eindeutig ergeben hat - nicht zu Lasten einer nennenswerten Beeinträchtigung der Zentralität anderer zentraler Orte, welche in ihrer Versorgungsbedeutung und -leistung durch das Vorhaben kaum wesentlich tangiert werden.

**Fazit**

Zusammenfassend wurde aus gutachterlicher Sicht festgestellt, dass die Realisierung der geplanten Flächenerweiterung und Neupositionierung des B5-DOC in Wustermark wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen ist.
Die im Rahmen dieser Untersuchung ermittelten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Innenstädten, Bezirkszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen im Naheinzugsgebiet und darüber hinaus liegen sämtlich mehr oder weniger deutlich unter einem städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Schwellenwert der Umsatzumverteilung bzw. lassen in Anbetracht auch der absoluten Größe des Umsatzabzuges aus diesen Zentren kaum wesentlich negative Auswirkungen erwarten. Sofern somit überhaupt spürbare Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt werden konnten, werden zu erwartende Kaufkraftzuwächse durch eine positive Bevölkerungsentwicklung (v.a. im Naheinzugsgebiet) sowie durch die Effekte der in jüngerer Zeit zunehmend stärkeren Konjunkturbelebung (Abbau von Arbeitslosigkeit, Einkommenszuwächse, etc.) einen Umsatzabzug durch das Planobjekt relativieren. Dies trifft v.a. auch auf die Städte und Gemeinden bzw. Bezirke im Naheinzugsgebiet des Vorhabens zu. Insofern werden z.B. laufende oder zukünftige städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung der Innenstädte und Bezirkszentren durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund der aktuell vorhanden sowie – auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan – zukünftig möglichen sonstigen Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld des B5 DOC sind hier auch keine möglichen verstärkende Effekte durch Wechselwirkungen oder Ähnlichem zu erwarten; demgegenüber können – bei geeigneter Vermarktung – durchaus gewisse Synergien mit den Tourismusangeboten der Region (z.B. Städtetourismus Berlin und Potsdam, Havelseen, Döberitzer Heide) im Sinne einer gegenseitigen Befruchtung möglich.

## 3. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Nachfolgend werden die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführt, wobei sich aus planungsrechtlicher Sicht die wesentlichsten Änderungen auf die nördlich und südöstlich des Alten Spandauer Weges gelegenen Bereiche beziehen.

Im Rahmen der Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgte darüber hinaus auch eine Prüfung der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf ihre Zulässigkeit entsprechend §9 Abs. 1 BauGB, auf deren Einhaltung des Bestimmtheitsgebotes oder ob inzwischen bereits eine Regelung durch andere gesetzliche Vorschriften gegeben ist.

## 3.1 ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

### 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a. Anpassung der Abgrenzungen der Nutzungsarten an die neuen Flurstücksgrenzen

Mit Vorlage des aktuellen amtlichen Lageplans erfolgte u.a. eine zeichnerische Anpassung der tatsächlichen Nutzungsabgrenzungen innerhalb der neuen Flurstücksgrenzen.

b. Neuaufteilung / neue Nummerierung der Teilgebiete / Neue Straßennamen

Berücksichtigt wurden bei der Neuaufteilung der Teilgebiete die tatsächlichen Gegebenheiten auf den einzelnen Bauflächen bzw. die Forderungen der außergerichtlichen Vereinbarung, die Auswirkungen auf die zukünftige Nutzungsart des geänderten Bebauungsplanes haben. Die Teilgebietsnummerierung ändert sich wie folgt:

| neue Teilgebietnummer | alte Teilgebietnummer |
|---|---|
| Teilgebiet 1 | Teilgebiet 1 |
| Teilgebiet 2 | Teilgebiete 4 tlw., 5 tlw. |
| Teilgebiete 3a und 3b | Teilgebiet 2 |
| Teilgebiet 4 | Teilgebiete 4 tlw., 5 tlw. und 6 |
| Teilgebiet 5 | - (vorher Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Dyrotzer Ring bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) |
| Teilgebiete 6a und 6b | Teilgebiet 3 |
| Teilgebiet 7 | Teilgebiet 7 tlw. |
| Teilgebiet 8 | Teilgebiet 7 tlw. |
| Teilgebiet 9 | Teilgebiete 8, 9 und 10 |

Weiterhin wurden folgende Straßennamen für das Planungsgebiet vergeben, die jetzt Bestandteil des amtlichen Lageplanes sind:

| Straßenname | alte Bezeichnung |
|---|---|
| Nauener Straße | Planstraße A1 und A2 |
| Alter Spandauer Weg | Planstraße F1 und F2 |
| Dyrotzer Ring | Planstraße C1 |

c. Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen wurden entsprechend den tatsächlichen und neu geplanten Nutzungen angepasst. Sie verlaufen jetzt auf Flurstücksgrenzen zwischen den Teilgebieten 1, 3a und 3b, zwischen den Teilgebieten 6a und 6b sowie zwischen den Teilgebieten 7 und 8.

d. Erweiterung der ausgewiesenen Sondergebietsnutzungen (Teilgebiete 4 und 9)

Die südlichen Teilflächen der ehemaligen Teilgebiete 4 und 5 (Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet) werden zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Ein-

kaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ festgesetzt. Das neu gebildete Teilgebiet 4 umfasst damit folgende Flurstücke: 34/6, 36/2, 35/2, 155, 160, 162, 163 und 166.

Zu den ehemaligen Teilgebieten 9 und 10 wird ergänzend das ehemalige Teilgebiet 8 (Gewerbegebiet) als Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ ausgewiesen. Das neu gebildete Teilgebiet 9 umfasst damit die Flurstücke 45/5, 46/5, 47/5, 48/5, 49/5, 50/5, 51/5, 52/5 und 113.

Die ehemaligen Bezeichnungen der Sondernutzungen SO1 bzw. SO2 werden in SO „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ umbenannt. Damit erfolgt eine konkrete Zweckbestimmung der zukünftig geplanten Sondernutzung.

e. Zusätzliche Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (Teilgebiet 3a)

Das direkt an der Nauener Straße gelegene Teilgebiet 3a (Flurstücke 34/7 tlw., 34/8, 35/8, 35/9, 35/11, 35/12, 107 tlw. und 109) wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ festgesetzt.

Die derzeit bestehende Nutzungsstruktur (Dienstleistungsunternehmen und ein kleiner Einzelhandelsbetrieb) sollen in diesem Teilgebiet erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

f. Zusätzliche Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GE-E) und nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes (GE); Teilgebiete 5 und 8

Zur Sicherung der Realisierung eines geplanten Platzbereiches als wichtiges städtebauliches Verbindungselement zwischen den räumlich getrennten Teilgebieten 4 und 9 (SO „Einkaufszentrum (FOC)“ wird ein zusätzliches Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (Teilgebiet 5) ausgewiesen und im Teilgebiet 8 die gewerbliche Nutzung bis an den Alten Spandauer Weg herangeführt.

Im Bereich des Teilgebietes 5 ist der Rückbau des südlichen Teils des Verkehrsfläche Dyrotzer Ring und des Walls vorgesehen.

g. Anpassung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der ursprünglich festgesetzten und der geplanten höchst zulässigen GRZ:

| Teilgebiet neu (alt) | Art der baulichen Nutzung | GRZ (alt) | GRZ (neu) |
|---|---|---|---|
| 1 (1) | GE | 0,4 | 0,4 |
| 2 (4 tlw., 5 tlw.) | GE | 0,4/0,45 | 0,4 |
| 3a (2 tlw) | SO „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ | 0,4 | 0,4 |
| 3b (2 tlw) | GE | 0,4 | 0,4 |
| 4 (4 tlw., 5 tlw., 6) | SO „Einkaufszentrum (FOC)“ | 0,4/0,45/0,35 | 0,6 |
| 5 --- | GE-E | --- | 0,35 |
| 6a (3 tlw.) | GE | 0,35 | 0,35 |
| 6b (3 tlw.) | GE | 0,35 | 0,31 |
| 7 (7 tlw.) | GE | 0,35 | 0,35 |
| 8 (7 tlw.) | GE | 0,35 | 0,35 |
| 9 (8, 9, 10) | SO „Einkaufszentrum (FOC)“ | 0,3/0,45/0,5 | 0,6 |

Für die Teilgebiete 1, 3a, 3b, 6a, 7 und 8 wird keine Veränderung der höchst zulässigen GRZ gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen. Für das Teilgebiet 2 wird der ehemalige untere Wert (altes Teilgebietes 4) von 0,4, für das Teilgebiet 6b die GRZ von 0,35 auf 0,31 reduziert sowie für das Teilgebiet 5 eine höchst zulässige GRZ von 0,35 festgesetzt.

Für die Teilgebiete 4 und 9 (SO „Einkaufszentrum (FOC)“ wird die höchst zulässige GRZ auf 0,6 erhöht, um die Realisierung des Vorhabens in diesen Teilgebieten zu sichern.

h. Änderungen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse

Für alle Teilgebiete wird eine einheitliche Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III-geschossige Bebauung) festgesetzt.

### 3.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a. Anpassung der festgesetzten Bauweise

Zukünftig gilt eine einheitlich festgelegte abweichende Bauweise für alle betroffenen Teilgebiete; es gibt keine Unterscheidung mehr zwischen den abweichenden Bauweisen a1 und a2.

Teilgebiete 4 und 9

Die ursprünglich ausgewiesene abweichende Bauweise (a1) für die Sondergebietsflächen wird ersatzlos gestrichen. Die Festsetzung der Bauweise wird nicht mehr für erforderlich gehalten, so dass damit auch eine gewisse Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung der Sondergebietsflächen ermöglicht wird.

Teilgebiete 3a und 3b

In diesen Teilgebieten wurde bereits eine Bebauung von zwei eigenständigen Firmen realisiert und die Bauweise von abweichende in geschlossene Bauweise geändert. Entsprechend dem Bauantrag wurde hier eine Grenzbebauung realisiert.

Teilgebiet 7

In diesem Teilgebiet 7 wurden ebenfalls Bauvorhaben kleinteiliger Art umgesetzt, so dass hier zukünftig eine offene Bauweise festgesetzt wird.

b. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem damaligen städtebaulichen Konzept sehr detailliert festgesetzt, was in der Vergangenheit oft zu Problemen bei der Einpassung von Bauvorhaben in die festgesetzten Baugrenzen geführt hat. Um auf Vorhaben zukünftig flexibler reagieren zu können, werden großflächige Baufenster ausgewiesen. Nur im Teilgebiet 6b wurde auf eine Baufensterausweisung zurückgegriffen, die sich eng am vorhandenen Bestandsgebäude orientiert.

c. Zulässige Firstrichtung des Hauptdaches

Auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude wird zukünftig verzichtet, um eine flexiblere Dachgestaltung bei der Umsetzung der Vorhaben zu ermöglichen.

### 3.1.3 Verkehrsflächen

a. Änderung der Ausweisung für den mittleren Teil des Alten Spandauer Weges einschließlich des nördlichen Zufahrtsbereiches der Flurstückes 54/6 in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Der mittlere Teil des alten Spandauer Weges wird von einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ geändert. Die trifft auch für den Zufahrtsbereich (nördliche Teil) des Flurstückes 54/6 zu. Damit soll zukünftig eine fußläufige und von Autoverkehr unabhängige Verbindung zwischen den Teilgebieten 4, 5, 8, und 9 gesichert werden. Darüber hinaus sind diese Bereiche wichtige Bestandteile eines geplanten Platzbereiches als städtebauliches Verbindungselement zwischen diesen räumlich getrennten Teilgebieten.

Die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen wird ganztägig durch Festsetzung eines Wegerechtes sichergestellt.

b. Reduzierung des Straßenquerschnittes des östlichen Teils des Alten Spandauer Weges

Der östliche Teil des Alten Spandauer Weges wird von einem Querschnitt von derzeit 14,5 m auf 10,0 m reduziert und soll hauptsächlich nur noch für die Belieferung des östlichen Bereiches des Teilgebietes 9 dienen. Die nicht mehr erforderliche Verkehrsfläche wird dem Teilgebiet 9 zugeordnet. Zu beachten ist, dass sich die im derzeitigen Fußweg befindliche Gasleitung dann innerhalb des Teilgebietes 9 befindet.

Der westliche Teil des Alten Spandauer Weges bleibt in seinem Querschnitt bestehen, um die vorhandenen und geplanten Zu- und Ausfahrten aus den Teilgebieten 7 und 8 zu sichern.

c. Wegfall des südlichen Teils des Dyrotzer Rings; zusätzliche Ausweisung einer Wendemöglichkeit

Der Dyrotzer Ring wird auf den nördlichen Teil reduziert und erhält zusätzlich eine Wendemöglichkeit. Diese Straße soll zukünftig hauptsächlich nur für die geplanten Stellplatzflächen im Teilgebiet 2 und der Belieferung der Teilgebietes 4 und 5 zur Verfügung stehen.

d. Zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen für die Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Nauener Straße / Demex-Allee

Zur Sicherung eines möglichst ungehinderten Verkehrsflusses auf der Nauener Straße bzw. zu den geplanten Parkplätzen und der geplanten neuen Verkehrsanbindung über die Demex-Allee an die Puschkinstraße soll im Kreuzungsbereich Nauener Straße / Demex-Allee ein Kreisverkehr errichtet werden. Dazu ist ein zusätzlicher Flächenbedarf zu ungunsten der Bauflächen im Teilgebiet 1 und 2 erforderlich.

e. Zusätzliche Festsetzung einer Zufahrt innerhalb der Teilgebiete 8 und 9 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher der Flurstücke 45/5, 46/5, 47/5 und 54/6, 55/6

Für den südlichen Teil des Flurstückes 54/6 bzw. 55/6 besteht die Sicherung der Erreichbarkeit der Einrichtung bzw. der Stellplätze für Kunden und die Anlieferung.
Dies ist auch für den westlichen Bereich des Teilgebietes 9 beabsichtigt, um Anlieferverkehr nach der verkehrlicher Umstrukturierung (z.B. Realisierung der geplanten Fußgängerbereiche) über die Rosa-Luxemburg-Allee bzw. Gartenstraße zu vermeiden.

Damit soll insbesondere Anlieferverkehr aus den östlich gelegenen Siedlungsbereichen von Elstal herausgehalten werden.

f. Anpassung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Grundstücksgrenzen der Teilgebiete 3a, 6a und 6b zur Nauener Straße und der Grundstücksgrenzen des Teilgebietes 7 zur Bundesstraße B5 und zum Alten Spandauer Weg werden die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt den tatsächlichen Gegebenheiten (wie z.B. Zu- und Ausfahrten, Kreuzungsbereiche) angepasst.

g. Wegfall der festgesetzten Sichtdreiecke

Die ursprünglich festgesetzten Sichtdreiecke werden aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr für erforderlich gehalten und damit ersatzlos gestrichen.

### 3.1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Die innerhalb des Anschlusspunktes an die B5 festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Auf die Festsetzung von Einzelstandorten für Trafo-Anlagen wird zukünftig verzichtet.

Zusätzlich wurde die im derzeitigen Gehweg des alten Spandauer Weges und im Dyrotzer Ring befindliche Gasleitung als unterirdisch verlaufende Leitung gekennzeichnet, da sich diese aufgrund der Reduzierung der Straßenbreite bzw. dem Wegfall des südlichen Teils jetzt innerhalb des Teilgebietes 9 bzw. 5 befindet. Weiterhin wurde der Verlauf von Gasleitung an der östlichen Grundstücksgrenze des Teilgebietes 9 aufgenommen.

### 3.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

a. Wegfall von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Östlich des Dyrotzer Rings entfällt die ehemals festgesetzt Fläche für Maßnahmen Y, in der ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt war. Dies trifft auch für eine kleinere, westlich gelegene Teilfläche der ehemaligen Fläche X1 zu. Beide Flächen sind zukünftig Bestandteil des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (Teilgebiet 5).

b. Zusätzliche Ausweisung und Anpassung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen M1, M2 und M3 wurden entsprechend den neuen Abgrenzungen (Flurstücke) angepasst. Der ehemals als Anpflanzungsfläche („vorhandener Vegetationsbestand Alter Spandauer Weg“) festgesetzte westliche Teil des Gehölzbestandes wird zukünftig in Anlehnung der Flächen M1 und M2 ebenfalls als Maßnahmefläche M3 festgesetzt.

Die festgesetzte Zufahrt innerhalb der Fläche M2 wurde auf die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Zusätzlich wurde im südwestlichen Teil des Teilgebietes 8 eine bereits grundbuchrechtlich gesicherte Fläche zusätzlich als Maßnahmefläche festgesetzt (M4).

c. Wegfall eines Teils des vorhandenen Gehölzbestandes der historischen Wegeverbindung Spandau-Nauen im Bereich des Teilgebietes 8

Im Teilgebiet 8 wird zur Sicherung der städtebaulich notwendigen Verbindung zwischen den Teilgebieten 9 und 4 die Maßnahmefläche nicht mehr ausgewiesen und als Gewerbegebiet festgesetzt.

d. Wegfall der zeichnerisch festgesetzten Baumreihen und Alleen in den öffentlichen Straßen und der Vorgartenzone südlich entlang der DEMEX-Allee

Da alle öffentlichen Straßen inzwischen fertig gestellt und mit Straßenbäumen bepflanzt sind, wird zukünftig auf eine Festsetzung verzichtet. Der Baumschutz unterliegt jetzt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark.

Die Demex-Allee wurde inzwischen ebenfalls als Allee mit Bäumen bepflanzt. Eine zusätzliche Betonung der Gemarkungsgrenze durch eine zusätzliche Baumreihe innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 wird nicht mehr als erforderlich angesehen.

e. Wegfall der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen, Saumbereichen, Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen (einschl. interne Gliederung von Baugrundstücken) und im Randbereich der Fläche M5

Auf eine detaillierte zeichnerische Festsetzung dieser Anpflanzungsflächen wird zukünftig verzichtet, um eine flexiblere Vorhabensplanung innerhalb der Teilgebiete zu ermöglichen.

f. Zusätzliche Ausweisung einer Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen im Teilgebiet 6

Im Teilgebiet 6 wurde entlang der B5 im Bereich des Böschungsfußes eine Baumreihe gepflanzt, die zukünftig als solche erhalten werden soll.

g. Anpassung der Pflanzfestsetzung entlang der Bahn an die tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. durch den Bau von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze wurden die ehemals festgesetzte Anpflanzungsflächen (aufgelockerte Bepflanzung) den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, wie z. B. an inzwischen gebauten Stellplatzanlagen / Zufahrten in den Teilgebieten 3a, 3b sowie 6a und 6b.

h. Wegfall der ehemals ausgewiesenen Versickerungsgräben für Niederschlagswasser

Auf diese sehr detaillierte zeichnerische Festsetzung wird zukünftig verzichtet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Brandenburgischen Wassergesetz hinreichend geregelt, welches zu berücksichtigen ist.

### 3.1.6 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

a. Wegfall der zeichnerischen Festsetzung einer Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls östlich entlang des Dyrotzer Rings

Diese zeichnerische Festsetzung entfällt, da für das Teilgebiet 5 zukünftig die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) vorgesehen ist.

b. Zusätzliche Ausweisung einer Fläche für die Errichtung eines Mobilfunkturmes in der Fläche M5

Im nordwestlichen Teil der Maßnahmefläche M5 wird zusätzlich eine Fläche ausgewiesen, in der die Erneuerung eines vorhandenen Mobilfunkmastes mit Werbeflächen gesichert werden soll, der inzwischen errichtet wurde. Hierfür lag eine Baugenehmigung vor.

### 3.1.7 Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen

a. Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet)

b. Aktualisierung der Sonstige Darstellungen

Hier erfolgte eine Anpassung der sonstigen Planzeichen entsprechend dem neuen amtlichen Lageplan.

c. Aktualisierung der Hinweise auf der Planzeichnung

Die Hinweise wurden aktualisiert oder ergänzt (Baumschutzsatzung, Ordnungswidrigkeiten) oder ersatzlos gestrichen (Trinkwasserschutzgebiet, Freiflächenplan, Bebauungsvorschlag, Grünordnungsplan, Archäologische Bodenfunde).

d. Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen

## 3.2 ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

a. Textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3 (alt Nr. 1, 2 und 3)

In diesen textlichen Festsetzungen wurde eine Konkretisierung der nachfolgenden Arten der baulichen Nutzung vorgenommen:
Für die Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum (Typus Factory-Outlet-Center)“ (SO „Einkaufszentrum (FOC)“) erfolgt eine Erweiterung und Klarstellung der Nutzungspalette. Zulässig sind Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften. Dem Typus Factory-Outlet-Center widersprechende Einzelhandelsbetriebe sowie Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte sind unzulässig. Damit soll verhindert werden, dass sich diesem Typus widersprechende Einzelhandelseinrichtungen im Änderungsbereich ansiedeln.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Teilgebiete 4 und 9 mit maximal 16.500 $m^2$ festgesetzt, wovon wiederum eine etwa die Hälfte der Festlegung der höchst zulässigen Verkaufsfläche für die Teilgebiete 4 und 9 festgesetzt werden soll. Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche und deren Verteilung beruht auf dem Gedanken, dass es sich dabei um eine insgesamt sinnvolle und verträgliche Größe handelt. Durch die Verteilung wird sichergestellt, dass eine angemessene Verteilung auf das Plangebiet erreicht und eine ungewollte Verödung einzelner Bereiche verhindert wird. Die Festsetzung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Auch die außergerichtliche Vereinbarung mit dem Land Berlin vom

23. Dezember 2005, in der Fassung der letzten Nachtragsvereinbarung, beinhaltet eine derartige Aufteilung und Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche.

Für die Gewerbegebiete (GE) wird zukünftig die Errichtung von Lagerplätzen ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass zukünftig die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter nicht mehr zulässig ist. Damit wird die alte textliche Festsetzung Nr. 3 ersatzlos gestrichen. Ansonsten werden alle entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungen zugelassen, so dass zukünftig auch die bestehende Tankstelle planungsrechtlich gesichert ist. In den bisher unbebauten Gewerbegebieten und den Gewerbegebieten, in denen außerhalb der Sonstigen Sondergebiete bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden waren, sollen diese künftig ausgeschlossen werden, um die Entstehung weiterer Einzelhandelskonzentrationen im Plangebiet zu verhindern. Dies betrifft die Teilflächen 1, 2, 3b, 5, 6a und 7. Einer ausdrücklichen Zulassung von Verkaufsflächen für die Tankstelle im Teilgebiet 7 ist nicht notwendig, da diese nicht als Einzelhandelsbetrieb angesehen wird, solange sie ihr typisches Gepräge als Tankstelle bewahrt.

Innerhalb des Teilgebietes 6b bleibt die Errichtung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig. Aufgrund der Beschränkungen, die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet unterliegen, ist sichergestellt, dass es nicht zu einer faktischen Einbindung in das FOC kommt, weil in diesem Fall ein großflächiger Einzelhandelbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorläge. Da Lage und Größe der heutigen Bebauung in diesem Teilgebiet eine städtebaulich sinnvolle Eingangsmarke für das Plangebiet bilden, wird diese künftig durch eine entsprechende Baugrenze festgeschrieben.

Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in den Teilgebieten 3a und 6b sollen nur im Erdgeschoss angesiedelt sein. Hierdurch wird der Entstehung von „warenhausartigen“ Handelseinrichtungen vorgebeugt und die städtebauliche Dominanz des FOC zum Ausdruck gebracht.

Das Teilgebiet 3a wird künftig als Sonstiges Sondergebiet für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt. In diesem Teilgebiet ist nur ein sehr schmaler Ausschnitt der sonst im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zulässig. Das Grundstück bildet städtebaulich den Übergang von der aufgelockerten straßenbegleitenden Bebauung entlang der Nauener Straße zu den nördlich angrenzenden, überwiegend durch Parkplätze genutzten Gewerbeflächen. Einerseits soll hier ein nach Nutzung und Städtebau anspruchsvoller Schlusspunkt verbleiben, andererseits soll die Entstehung zusätzlicher Einzelhandelskonzentrationen ausgeschlossen werden. Dies macht einen so weitgehenden Ausschluss von Nutzungen notwendig, dass ein Gewerbegebiet „ausgehöhlt“ würde. Des Weiteren ist eine rechtssichere Beschränkung der Verkaufsfläche sinnvoll, die im Gewerbegebiet zweifelhaft ist. Der beabsichtigte städtebauliche Zweck wäre also in einem Gewerbegebiet nicht erreichbar, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO angezeigt ist.

Die derzeit bestehende Nutzungsstruktur (Dienstleistungsunternehmen und ein kleiner Einzelhandelsbetrieb von ca. 350 $m^2$) soll in dem Teilgebiet 3a erhalten bleiben. Die Entstehung einer weiteren Einzelhandelskonzentration in unmittelbarer Nähe zu den FOC-Flächen soll verhindert werden. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf die Größe des genehmigten Betriebes stellt sicher, dass einerseits ein städtebaulich erwünschter „Schlusspunkt“ der Einzelhandelsentwicklung gesetzt wird, andererseits aber eine unkontrollierte Ausweitung in die westlichen Teile des Plangebietes unter-

bleibt. Daher sollen auf der den FOC-Flächen westlich gegenüber liegenden Fläche (Baufläche 3a) keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsbetriebe mit einer gegenüber dem Status quo erweiterten Verkaufsfläche zulässig sein.

Wegen der Nähe zu den geplanten, östlich gelegenen FOC-Flächen ist die faktische Ausdehnung des FOC auch auf das Baufeld 3a zu befürchten. Das Teilgebiet 3a und 4 sind lediglich durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende Nauener Straße getrennt. Die besondere räumliche Nähe könnte eine schleichende Umnutzung des Baugebiets Nr. 3a zu einem faktischen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO begünstigen. Um dies zu verhindern, soll auch aus Gründen des Bestandsschutzes lediglich der Einzelhandel in dem bestehenden Umfang zulässig bleiben. Insoweit muss auch eine weitergehende Beschränkung als auf bloß nicht großflächigen Einzelhandel erfolgen. Anderenfalls würde bauplanungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Einzelhandelsflächen erheblich zu erweitern. Dadurch würde wiederum eine Verlagerung und räumliche Erweiterung der Einzelhandelsnutzung eingeleitet oder verfestigt, die in diesem Teil des Plangebietes unerwünscht ist.

Innerhalb des Teilgebietes 8 ist die Errichtung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes möglich. Diese Festsetzung dient der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes. Das Entstehen weiterer Einzelhandelsbetriebe ist an dieser Stelle nicht erwünscht.

Für das Gewerbegebiet mit besonderer Nutzungseinschränkung (GE-E) im Teilgebiet 5 wird zukünftig zusätzlich die Errichtung von Lagerplätzen und Tankstellen sowie von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

a. Textliche Festsetzung Nr. 5 (alt Nr. 5) - Höhe der baulichen Anlagen)

Die ehemals festgesetzten überbaubaren Flächen A, B, C und D, für die unterschiedliche Höhen für bauliche Anlagen galten, entfallen und die festgesetzte höchst zulässige Geschossigkeit wird auf maximal drei Vollgeschosse vereinheitlicht. Die höchst zulässige Trauf- und Firsthöhe für eine maximal III-geschossige Bebauung wurde etwas flexibler gestaltet und orientiert sich dabei an der vorhandenen Bebauung.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass von den Höhenbeschränkungen technische Aufbauten wie z. B Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Schornsteine, Überdachung von Treppenhäusern und Auffahrten in Parkhäusern sowie Werbeanlagen bis maximal 20m$^2$ Fläche nicht betroffen sind.

In den Teilgebieten 4, 5 und 9 werden darüber hinaus zusätzlich insgesamt 7 turmähnliche Gebäude als städtebaulich Dominanten und Sichtmarken mit einer Höhe von maximal 25 m und einer Grundfläche von maximal 80 m$^2$ zugelassen.

Der Standort für Werbepylone wird begrenzt, in dem entweder nur im Teilgebiet 6a oder 1 ein Werbepylon zugelassen und die maximal zulässige Höhe auf 50m begrenzt wird.

b. Textliche Festsetzung Nr. 7 (alt Nr. 14) - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Für die mögliche Überschreitung der höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wurde ehemals eine Überschreitung von bis zu 75 v.H., höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,8 für alle Teilgebiete zugelassen.

Diese Überschreitungsmöglichkeit wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und den beabsichtigten Planungen im geänderten Bebauungsplan für die einzelnen Teilgebiete wie folgt differenziert: In den Teilgebieten 4 und 9 wird eine Überschreitung bis zu GRZ von 0,95 und in den Teilgebieten 6a, 6b, 7, und 8 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen. Unter der Option, dass innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 großflächige Stellplatzanlagen errichtet werden, ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 bzw. 0,8 zulässig. Für die übrigen Teilgebiete 3a, 3b und 5 gilt zukünftig die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein gültige Regelung, dass durch die o.a. Anlagen bis zu 50 vom Hundert, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen.

Der 2. Satz dieser Festsetzung, dass die nicht überbaubaren bzw. nicht durch Nebenanlagen nutzbaren Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ersatzlos gestrichen, da dies bereits ausreichend in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt ist.

### 3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a. Textliche Festsetzung Nr. 4 (alt Nr. 6) - Bauweise

Für die abweichende Bauweise gibt es zukünftig keine unterschiedlich geregelten abweichenden Bauweisen mehr. In allen Teilgebieten mit abweichender Bauweise gilt, dass Gebäude über 50m Länge errichtet werden können, wobei die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

b. Textliche Festsetzung Nr. 6 (alt Nr. 7) - Überschreitung der Baugrenzen)

Aufgrund der jetzt vorgenommenen flächenhaften Ausweisung von Baugrenzen wird die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile von ehemals 2 m auf 1,5 m reduziert.

### 3.2.4 Grünordnerische Festsetzungen

a. Textliche Festsetzung Nr. 9 (alt Nr. 10) - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Diese textliche Festsetzung wurde aufgrund der teilweise neuen Abgrenzung, neuen Bezeichnungen, tatsächlichen Gegebenheiten und beabsichtigten Planung allgemein verständlicher zusammengefasst, teilweise konkretisiert und rechtseindeutig formuliert.

Eine detaillierte textliche Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erübrigt sich, da eine ausreichende gesetzliche Regelung durch das Brandenburgische Wassergesetz gegeben ist. Es wird nur noch festgesetzt, dass innerhalb der Maßnahmeflächen eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässig ist.

b. Textliche Festsetzungen Nr. 10 (alt Nr. 17) - Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Die Bepflanzung von Stellplatzanlagen mit Bäumen soll auch zukünftig gesichert werden. Die Bepflanzung mit Bäumen wird aber von je angefangene 4 auf 7 Stellplätze erhöht.

c. Textliche Festsetzungen Nr. 11 (alt keine Festsetzung getroffen) - Mindestbepflanzung von Grundstücksflächen

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan wird im geänderten Bebauungsplan eine eindeutige Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen getroffen. Dazu wird für die gewerblich genutzten Bauflächen pro 500 $m^2$ und in den Sondergebieten pro 1.000 $m^2$ angefangene Grundstücksfläche eine Mindestbepflanzung von einem Baum festgesetzt. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume können die bereits vorhandenen Bäume mit angerechnet werden, sofern sie der Art und Mindestqualität der Pflanzliste entsprechen.

Darüber hinaus wurde zugelassen, dass bis zu 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen bepflanzt werden können, die nicht zu den einheimischen und standortgerechten Arten entsprechend Pflanzliste gehören. Damit soll eine bereits vollzogene Bepflanzung in einzelnen Teilgebieten gesichert werden.

d. Textliche Festsetzungen Nr. 12 (alt Nr. 15) - Anpflanzungen

Diese ehemals sehr detaillierte textliche Festsetzung wurde ebenfalls aufgrund der teilweise neuen Abgrenzungen, überarbeiteten zeichnerischen Festsetzungen, tatsächlichen Gegebenheiten und beabsichtigten Planung allgemeinverständlich zusammengefasst, teilweise konkretisiert und rechtseindeutig formuliert.

Im geänderten Bebauungsplan wird zukünftig nur zwischen Flächen für das Anpflanzen und mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unterschieden und eine entsprechend allgemeingültige Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzung und/oder Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

e. Textliche Festsetzungen Nr. 13 (alt Nr. 18) - Schutz und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzung wurde rechtseindeutiger hinsichtlich der Mindestqualität bei neu oder nachzupflanzenden Bäumen und Sträuchern gefasst. Darüber hinaus wurde zusätzlich aus naturschutzrechtlichen Gründen eine Pflanzliste der standortgerechten und gebietstypischen Arten für den Änderungsbereich als Festsetzung aufgenommen.

Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, dem Abschluss von Begrünungsmaßnahmen sowie die Unzulässigkeit der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln werden gestrichen bzw. sind bereits in anderen Gesetzen und Verordnungen geregelt (z.B. Brandenburgische Bauordnung, Brandenburgisches Wassergesetz) oder können anderweitig vertraglich geregelt werden (z.B. im Städtebaulichen Vertrag).

### 3.2.5 Streichung von textlichen Festsetzungen

Ersatzlos gestrichen wurden folgende textliche Festsetzungen:

a. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 4

Hierbei handelte es sich um den Hinweis auf die Beachtung der geltenden besonderen Bedingungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (TWSZ).
Die TWSZ ist im geänderten Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen vermerkt und somit ausreichend gesichert.

b. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 8

Da im vorliegenden geänderten Bebauungsplan keine Festsetzungen der zulässigen Hauptfirstrichtung mehr erfolgt, ist eine Festsetzung zur Abweichung untergeordneter Bau- und Gebäudeteile nicht mehr erforderlich.

c. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 9

Da zukünftig keine zeichnerische Festsetzung von Sichtdreiecken mehr erfolgt, erübrigt sich die textliche Festsetzung zur Freihaltung von baulichen Anlagen und Bewuchs.

d. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 11

Eine Festsetzung der Behandlung des Niederschlagswassers ist nicht mehr erforderlich, da dies ausreichend im Brandenburgischen Wassergesetz geregelt ist. Dies gilt auch für die Einhaltung der Bestimmungen, die sich aus der teilweisen Lage des Gebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ergeben und im geänderten Bebauungsplan durch eine nachrichtliche Übernahme der Lage der Schutzzone gekennzeichnet ist.

e. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 12

Eine textliche Festsetzung hinsichtlich der einzutragenden Belastung eines Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist nicht mehr erforderlich, da dies bereits ausreichend in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung geregelt ist.

f. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 13

Mit dieser Festsetzung wurde die Verwendung von festen Brennstoffen innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen. Für Wohnungen wurde für die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle begrenzt.

Da einerseits zukünftig Wohnungen im Planungsgebiet nicht mehr zulässig sind und in der Regel davon auszugehen ist, dass für die Versorgung des Gewerbe- und Sondergebietes entsprechende Heizanlagen installiert werden, die den neuesten Stand der Technik entsprechen, wird zukünftig auf diese Festsetzung verzichtet.

g. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 16

Auf die Festsetzung von Straßenbäumen wird zukünftig verzichtet. Die Erschließung des Gebietes einschl. der vorgeschriebenen Straßenbaumbepflanzung ist fertig gestellt und an die Gemeinde übergeben worden. Der Baumschutz fällt somit unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark und ist damit ausreichend gesichert.

### 3.2.6 Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich werden im geänderten Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

a. Festsetzung einer Fläche zur Aufstellung eines Mobilfunkmastes einschl. Nutzung einer Werbefläche

Innerhalb der Fläche M5 wird die Fläche a, b, c und d festgesetzt, in der die Errichtung eines Mobilfunkmastes einschl. Nutzung als Werbefläche mit einer Höhe von maximal 51,00 m zulässig ist. Im übrigen Planungsgebiet sollen weitere Mobilfunkanlagen ausgeschlossen werden.

b. Immissionsschutzrechtliche Festsetzung hinsichtlich der Festlegung einer Geräuschkontingentierung

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Wohnnutzung (Herold-Platz, Eisenbahner-Siedlung) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Festlegung von Emissionskontingente für die einzelnen Teilgebiete des Änderungsbereiches aufgenommen.

c. Außerkrafttreten aller bisheriger Festsetzungen

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass innerhalb des Geltungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

### 3.2.7 Änderung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

a. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 21 - Dachform, Dachneigung

Die ehemals sehr detaillierte Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Dachformen in unterschiedlich überbaubaren Flächen wurde ersatzlos gestrichen, da zukünftig eine flexiblere Gestaltung unter Berücksichtung der Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung und Sondernutzung zugelassen werden soll.

b. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 22 - Material/Farbe der Dacheindeckung

Auf die Vorschrift hinsichtlich des Materials und Farbe der Dacheindeckung wird zukünftig aus Flexibilitätsgründen verzichtet.

c. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 23 - Dachgauben

Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis mehr besteht. Diese bauordnungsrechtliche Festsetzung stand im engen Zusammenhang mit der ursprünglichen Festsetzung der Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber im Dachgeschoss. Zukünftig wird diese Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

d. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 24 - Fassadengestaltung

Für die Außenhaut- und Fassadengestaltung wird zukünftig nur festgesetzt, dass stark reflektierende, verspiegelte und grellfarbene Materialien unzulässig sind. Auf weitere Vorschriften wird aus Flexibilitätsgründen verzichtet.

e. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 25 - Werbeanlagen

Die Festsetzung hinsichtlich der Anbringung von Werbeanlagen wird ersatzlos gestrichen, da dies bereits ausreichend in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt sowie durch die mögliche Errichtung eines Werbepylons entweder im Teilgebiet 6a oder 1 und innerhalb der Maßnahmefläche M5 (kombinierter Mobilfunkmast mit Werbung) gesichert ist.

f. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 26 - Einfriedung

Die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedung wird ersatzlos gestrichen, um zukünftig eine flexiblere Gestaltungsfreiheit zuzulassen.

g. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 27 - Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten u.ä.

Diese Festsetzung wird ebenfalls ersatzlos gestrichen. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung, die zur Verringerung des Versiegelungsgrades innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beitragen sollte. Dies ist mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wie der höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, ausreichend geregelt.

h. Ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 28 - Sichtschutz für Mülltonnen, Mülltonnenplätze u.ä.

Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, da eine ausreichende Regelung in der Brandenburgischen Bauordnung besteht (§ 39 Anlagen für feste Abfallstoffe, Wertstoffbehälter und Abfallschächte).

## III BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Teilgebiete 4 und 9 wird als Art der baulichen Nutzung ein **Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center (SO „Einkaufszentrum (FOC)“)** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Damit werden der Bestand sowie eine maßvolle Erweiterung des Handels- und Dienstleistungsstandortes planungsrechtlich gesichert. Die Ausweisung innerhalb dieser beiden Teilgebiete berücksichtigt im Ergebnis – ohne dass sich die Gemeinde insoweit gebunden gesehen hätte - die Flächenausdehnung, die in der außergerichtlichen Vereinbarung und ihrer Ergänzung angelegt ist.

Festzuhalten ist, dass ein Factory-Outlet-Center rechtlich ein Einkaufszentrum darstellt. Darauf beruht die vorgenommene Festsetzung des Sondergebietes für ein Einkaufszentrum. Die Rechtssprechung für den Typus Factory-Outlet-Center ist inzwischen so weit konkretisiert, dass die Festsetzung dieses Typus hinreichend bestimmt ist. Dem steht auch nicht entgegen, dass in der Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum verbleibt. Es wird deshalb von einer Festlegung zulässiger Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center abgesehen.

Die Gemeinde hält die Inhalte der außergerichtlichen Einigung auch unter planerischen und städtebaulichen Gründen für sinnvoll und zweckmäßig. Die vereinbarten Änderungen entsprechen ihrem planerischen Willen.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ sind folgende Nutzungen zulässig: Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Dem Typus Factory-Outlet-Center widersprechende Einzelhandelsbetriebe sowie Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte sind unzulässig.

Dieser Typus ist wesentlich davon geprägt, dass Markenartikel namhafter Hersteller dauerhaft zu reduzierten Preisen angeboten werden. Dabei handelt es sich um Retouren, Vorsaisonware, B-Ware, Überproduktionen oder irreguläre Ware für Markttests. Bei keinem dieser Begriffe handelt es sich um rechtlich hinreichend konkretisierte Begriffe des Bauplanungsrechts, die einen angemessenen Vollzug ermöglichen würden. Mit dem Ausschluss typusfremder Einzelhandelsbetriebe kann hinreichend sichergestellt werden, dass eine schleichende oder gar gewollte Umwidmung in ein „normales“ Einkaufszentrum unterbleibt.

Entsprechend der außergerichtlichen Vereinbarung wird die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche innerhalb der Teilgebiete 4 und 9 auf insgesamt 16.500m$^2$ festgesetzt. Davon dürfen bis zu 8.260 m$^2$ der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Teilgebiet 4 errichtet werden. Hierdurch wird sicher gestellt, dass im Teilgebiet 9 ein Schwergewicht des geplanten FOC verbleibt und auf diese Weise eine Verklammerung der Teilgebiet 4 und 9 besteht, durch welche zugleich die bestehenden Einzelhandelsbetriebe entlang des Alten Spandauer Weges eingebunden und erschlossen werden. Ohne die Beschränkung der Verkaufsfläche im Teilgebiet 4 bestünde die Ge-

fahr, dass sich das FOC vollständig in den nördlichen Bereich verlagert, was zu einer Verödung des südlichen Bereiches führen könnte.

Für das Teilgebiet 3a wird als Art der baulichen Nutzung ein **Sonstiges Sondergebiet Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (SO „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)** gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 350 $m^2$.

Die derzeit bestehende Nutzungsstruktur (Dienstleistungsunternehmen und ein kleiner Einzelhandelsbetrieb) soll in dem Teilgebiet 3a erhalten bleiben. Die Entstehung einer weiteren Einzelhandelskonzentration in unmittelbarer Nähe zu den FOC-Flächen soll verhindert werden. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf die Größe des genehmigten Betriebes stellt sicher, dass einerseits ein städtebaulich erwünschter „Schlusspunkt“ der Einzelhandelsentwicklung gesetzt wird, andererseits aber eine unkontrollierte Ausweitung in die westlichen Teile des Plangebietes unterbleibt. Daher sollen auf der den FOC-Flächen westlich gegenüber liegenden Fläche (Baufläche 3a) keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsbetriebe mit einer gegenüber dem Status quo erweiterten Verkaufsfläche zulässig sein.

Wegen der Nähe zu den geplanten, östlich gelegenen FOC-Flächen ist die faktische Ausdehnung des FOC auch auf das Baufeld 3a zu befürchten. Das Teilgebiet 3a und 4 sind lediglich durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende Nauener Straße getrennt. Die besondere räumliche Nähe könnte eine schleichende Umnutzung des Baugebiets Nr. 3a zu einem faktischen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO begünstigen. Um dies zu verhindern, soll auch aus Gründen des Bestandsschutzes lediglich der Einzelhandel in dem bestehenden Umfang zulässig bleiben. Insoweit muss auch eine weitergehende Beschränkung als auf bloß nicht großflächigen Einzelhandel erfolgen. Anderenfalls würde bauplanungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Einzelhandelsflächen erheblich zu erweitern. Dadurch würde wiederum eine Verlagerung und räumliche Erweiterung der Einzelhandelsnutzung eingeleitet oder verfestigt, die in diesem Teil des Plangebietes unerwünscht ist.

Die übrigen Teilgebiete des Änderungsbereiches (Teilgebiete 1, 2, 3b, 6a, 6b, 7 und 8) werden als **Gewerbegebiet (GE)** bzw. das Teilgebiet 5 als **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE(E)** festgesetzt.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung zwischen den Teilgebieten 3a und 3b erfolgt mittels einer **Nutzungskordel.**

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Vergnügungsstätten insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen. Eine Wohnnutzung wird innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der unmittelbaren Lage an der B5, an Bahnstrecken und an geplanten großflächigen Parkplätzen und der damit verbundenen Lärmbelastungen als unverträglich angesehen.

Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen Diskotheken) werden nicht zugelassen, da sie sich in das geplante städtebauliche Gefüge der umgebenden Sondergebietsnutzungen nicht einfügen und nicht gewünscht sind. Weiterhin werden Lagerplätze ausgeschlossen, da sich diese optisch nicht in die geplante städtebauliche Struktur des Änderungsbereiches einpassen.

Innerhalb des Teilgebietes 6b bleibt die Errichtung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig. Aufgrund der Beschränkungen, die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet unterliegen, ist sichergestellt, dass es nicht zu einer faktischen Einbindung in das FOC kommt, weil in diesem Fall ein großflächiger Einzelhandelbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorläge. Da Lage und Größe der heutigen Bebauung in diesem Teilgebiet eine städtebaulich sinnvolle Eingangsmarke für das Plangebiet bilden, wird diese künftig durch eine entsprechende Baugrenze festgeschrieben.

Soweit in den Teilgebieten 3 a und 6 b Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, sollen diese im Erdgeschoss angesiedelt sein. Hierdurch wird der Entstehung von „warenhausartigen“ Handelseinrichtungen vorgebeugt und die städtebauliche Dominanz des FOC in den Teilgebieten 4 und 9 zum Ausdruck gebracht.

Im Teilgebiet 6a wird Einzelhandel ausgeschlossen. Im Verbund mit der aufgelockerten straßenbegleitenden Bebauung und möglichen Einzelhandelsnutzungen auf den Teilgebieten 3a und 6b ergibt sich daraus die Option eines geeigneten Eingangs- und Durchgangsbereiches ohne durchgängige Kette von Einzelhandelsbetrieben. Der Eigentümer des Grundstücks 6a hat dieser Festsetzung zugestimmt und beabsichtigt die (erwünschte) Errichtung von Stellplätzen.

Weiterhin werden innerhalb der Teilgebiete 2 und 5 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine Ausdehnung der südlich bzw. westlich angrenzenden Handelseinrichtungen (Teilgebiet 4) zu unterbinden. Des Weiteren wird in den Teilgebieten 1 und 3b Einzelhandel ausgeschlossen, um den vorhandenen Betrieb im Teilgebiet 3a als straßenbegleitende Nutzung an der Nauener Straße zu konzentrieren und gegenüber den angrenzenden abweichenden Nutzungen einen städtebaulichen Schlusspunkt zu setzen.

Das Teilgebiet 5 wird ferner als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE(E) festgesetzt und dient damit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen (Wohnnutzung am Herold-Platz und im südwestlichen Teil der Eisenbahnersiedlung) nicht wesentlich stören. Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Lagerplätze und Tankstellen werden hier ausgeschlossen, da sie sich nicht in die städtebaulich gewünschte Struktur einpassen oder im Gewerbegebiet (Teilgebiet 7) bereits vorhanden und planungsrechtlich gesichert sind.

Im Teilbereich 7 wird Einzelhandel ausgeschlossen. Der Betrieb eines der Tankstelle angegliederten Shops bleibt hiervon unberührt, da dieser die Betriebstypik der Tankstelle nicht verändert.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Werte berück-

sichtigen dabei die städtebaulichen Zielvorgaben für die geplante Umgestaltung und Erweiterung sowie für die Sicherung des vorhandenen Bestandes. Sie bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper, lassen aber auch genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung.

Die höchst zulässige **Grundflächenzahl** für die Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ (Teilgebiete 4 und 9) wird mit 0,6, für das Sonstige Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Teilgebiet 3a) mit 0,4, für die Gewerbegebiete (Teilgebiete 1, 2, 3b, 6a, 6b, 7 und 8) mit 0,31, 0,35 bzw. 0,4 und für das Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (Teilgebiet 5) mit 0,35 festgesetzt. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Obergrenzen von jeweils 0,8 in allen Teilgebieten des Änderungsbereiches unterschritten.

Die festgesetzte höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Hauptgebäude; diese darf u.a. durch Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,4 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,6.

Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung zwischen den Teilgebieten 6a und 6b erfolgt mittels einer **Nutzungskordel**.

In den vorhandenen Bestandsgebieten (Teilgebiete 6b, 7 und 8) und auch bei den geplanten Umbau- bzw. Erweiterungsflächen (Teilgebiete 4 und 9) ist durch die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen als mit der 50 %-Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgedeckt wäre.

Um das geplante Vorhaben entsprechend dem städtebaulichen Konzept konzentriert umsetzen zu können, wird für die Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,95 zugelassen.

Für die Bestandsflächen (Teilgebiete 6b, 7 und 8) wird eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,75 festgesetzt. Für die Teilgebiete 3a und 3b ist keine zusätzliche Erhöhung erforderlich.

Werden auf den Teilgebieten 1 und 2 großflächige Stellplatzanlagen errichtet, ist hier eine zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7 bzw. 0,8 zulässig.

Für die Festsetzung der **Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen** wird im Bebauungsplan auf die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zurückgegriffen. Dabei wird als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Teilgebiete 1, 2, 3a, 3b, 4 sowie 6a

und 6b gilt dabei die Fahrbahnoberkante der Nauener Straße und für die Teilgebiete 5, 7, 8 und 9 die Fahrbahnoberkante des Alten Spandauer Weges.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für alle Teilgebiete mit III Vollgeschosse festgesetzt. Damit werden zum einen der Bestand und zum anderen die geplante städtebauliche Struktur im Änderungsbereich gesichert und der Ausbildung überdimensionierter Gebäudekörper entgegengewirkt. Von der Höhenbeschränkung sind erforderliche technische Anlagen, wie z.B. Aufzugschächte, Schornsteine und Lüftungsanlagen, Überdachungen von Treppenhäusern und Auffahrten in den Parkhäusern und Werbeanlagen bis zu 20 $m^2$ Fläche ausgenommen.

Im Zusammenhang mit der Vollgeschoss-Regelung ist anzumerken, dass seit dem 01. September 2003 die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt, die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde. In der geltenden Bauordnung wurde der Begriff des Vollgeschosses neu definiert (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Gemäß der neuen Regelung gelten als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Somit ist auch ein Dachgeschoss jetzt als Vollgeschoss zu betrachten.

Zur möglichen Errichtung städtebaulicher Dominanten insbesondere zur Markierung von Eingangsbereichen oder Endpunkten in den Teilgebieten 4, 5 und 9 wird die Errichtung z.B. von Gebäudetürmen zugelassen. Dabei wird aber die Anzahl der Gebäude auf jeweils insgesamt 7 in den betroffenen Teilgebieten, die maximal zulässige Höhe auf 25 m sowie die maximal zulässige Grundfläche auf 80 $m^2$ begrenzt.

Die Errichtung von Werbepylone wird nur auf einen entweder innerhalb des Teilgebietes 6a oder 1 mit einer Höhe von maximal 50 m beschränkt.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 wird der bereits bestehende Mobilfunkmast mit Werbeflächen planungsrechtlich gesichert und eine Erhöhung bis auf max. 51 m zugelassen. Hierfür liegt eine Baugenehmigung vor und der Mobilfunkmast ist inzwischen fertig gestellt.

Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit der Errichtung von Mobilfunkanlagen geregelt. Da bereits eine Anlage im Bereich des Abfahrtsohres B5 neu gebaut wurde und durch mehrere Mobilfunkanbieter genutzt wird, ist die Versorgung des Plangebietes bzw. der angrenzenden Bereiche ausreichend gesichert. Zusätzlich wird der Ausschluss von Mobilfunkanlagen im übrigen Planungsgebiet aufgenommen, um eine städtebauliche Beeinträchtigung durch weitere Anlagen z.B. auf Gebäuden innerhalb der Gewerbe- und Sondergebietseinrichtungen zu vermeiden.

## 3 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine **Überschreitung der Baugrenzen** durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen u.ä.) von bis zu 1,50 m zugelassen. Damit wird eine mögliche Variabilität

innerhalb der überbaubaren Fläche ermöglicht, ohne dass wesentliche Abweichungen vom städtebaulichen Konzept zu erwarten sind.

In allen Teilgebieten wurden die Baufelder großflächig gefasst, um eine Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Nur im Teilgebiet 6b orientieren sich die Baugrenzen am Bestandsgebäude, welches als sinnvolle städtebauliche Eingangsmarke angesehen wird. Innerhalb der Baugrenzen sind auch abweichende Gebäudeausführungen möglich. Durch die Baugrenzen wird ferner sichergestellt, dass eine unkontrollierte Verdichtung von ungeordneten und rückwärtigen Einzelhandelsbetrieben nicht stattfindet.

Die Bauweise wird innerhalb der Teilgebiete 1, 2, 5, 6a, 6b und 8 als **abweichende Bauweise**, in den Teilgebieten 3a und 3b als **geschlossene Bauweise** und im Teilgebiet 7 als **offene Bauweise** festgesetzt.

Mit der abweichenden Bauweise wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zugelassen, wie sie insbesondere für gewerblich genutzte Hallen üblich sind. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist dabei zu beachten.

Die in den Teilgebieten 3a und 3b berücksichtigt die festgesetzte geschlossene Bauweise die bereits realisierte Grenzbebauung zwischen den Flurstücken 34/7 und 34/8.

Im Teilgebiet 7 wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls der tatsächliche Bestand planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der Teilgebiete 4 und 9 wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, um eine größere Flexibilität bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen. Somit ist es in diesen Teilgebieten zulässig, unterschiedliche Bauweisen zu realisieren. In den Teilgebieten 8 und 9 kann bis an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich herangebaut werden

Bei der baulichen Nutzung der Baugrundstücke entlang der B5 (Teilgebiete 6b, 7, 8 und 9) sind gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz folgende **Baubeschränkungen** zu beachten:

- Hochbauten jeder Art bis zu 20 m bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis 40 m entlang von Bundesstraßen ist zustimmungspflichtig.

## 4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die bestehenden Straßen, wie die Zu- bzw. Abfahrt zur B5, die Nauener Straße einschl. einem Teil des neu geplanten Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich mit der Demex-Allee, der nördliche Teil einschl. die Wendemöglichkeit des Dyrotzer Rings und der westliche sowie östliche Teil des Alten Spandauer Weges werden im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt.

Für den neu geplanten Kreisverkehr Nauener Straße/Dyrotzer Ring wurde ein Durchmesser von 55 m zugrunde gelegt.

Der Straßenquerschnitt des östlichen Teils des Alten Spandauer Weges wurde von 14,5 m auf 10,0 m zugunsten des Teilgebietes 9 reduziert.

Der mittlere Teil des Alten Spandauer Weges und eine Teilfläche des Flurstückes 54/6 im Teilgebiet 8 werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“** ausgewiesen, um eine ungehinderte fußläufige Verbindung zwischen den beiden Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ (Teilgebiete 4 und 9) und zwischen dem Gewerbegebiet bzw. dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Teilgebiete 8 und 5) zu sichern. Zu berücksichtigen ist, dass zu festgelegten Zeiten dieser Bereich für den Anlieferverkehr genutzt werden kann, um die Versorgung der Einrichtungen insbesondere im Teilgebiet 9 zu sichern.

Bei der Ausführungsplanung ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich eine räumliche Platzgestaltung optisch vorherrschen sollte, um ein „Langsam Fahren“ von Kraftfahrzeugen (z.B. zum Beliefern der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) zu erreichen. Vorrang hat hier eindeutig der fußläufige Kunde und Besucher.

Anzumerken ist, dass die Einteilung sämtlicher Straßen nicht Gegenstand der Festsetzung Änderung des Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch die Ausführungsplanung.

Im Kreuzungsbereich Nauener Straße/Alter Spandauer Weg und im Bereich der Zu- und Abfahrt B5 werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** ausgewiesen, um aus Gründen der Verkehrssicherheit den Bau von direkten Zu- und Ausfahrten in diesen Bereichen auszuschließen. Davon sind die bereits bestehenden Zu- und Ausfahrten im Teilgebiet 6a und 7 ausgenommen.

Der **notwendige Stellplatzbedarf** für den Änderungsbereich ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark[9]. Danach sehen z.B. die Richtzahlen für Läden und Geschäftshäuser 1 Stellplatz je 40 $m^2$ Nutzfläche und für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1 Stellplatz je 20 $m^2$ Brutto-Grundfläche vor.

In allen gewerblich genutzten Teilgebieten ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

## 5 VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Die westliche Teilfläche innerhalb des Anschlussknotens an die B5 ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Damit erfolgt die Sicherung des bestehenden Schmutzwasserpumpwerkes und einer unterirdischen Anlage für die Versickerung von Niederschlagswasser einschl. der erforderlichen technischen Anlagen.

Drüber hinaus wurde ein Leitungsrecht für die unterirdisch verlaufenden Hauptversorgungsleitungen (Abwasserdruckleitung) entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze zugunsten der zuständigen Leitungsträger festgelegt. Für ein Fernmeldekabel

[9] Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom Oktober 2004; veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12/Nr. 1, Wustermark, den 25. Februar 2005

westlich entlang der Änderungsbereichsgrenze (DB AG) wurde ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers festgesetzt.

Aufgrund des beabsichtigten Rückbaus des östlichen Teils des Alten Spandauer Weges und des südlichen Teils des Dyrotzer Ringes befinden sich die derzeit im Gehweg verlaufenden Gasleitungen dann innerhalb der Teilgebiete 5 und 9. Für diese Leitungen wird ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers festgesetzt. Dies trifft auch für die entlang der südöstlich Grundstücksgrenze des Teilgebietes 9 verlaufenden Erdgasleitung in Richtung Priort zu.

Um zukünftig für bestehende Einrichtungen im Teilgebiet 8 (Flurstücke 54/6, 55/6) und 9 (Flurstücke 45/5, 46/5, 47/5) den Anliefer- und Besucherverkehr zu sichern und Anlieferverkehr aus den Wohnbereichen von Elstal herauszuhalten, wurde vom westlichen Teil des Alten Spandauer Weges eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Besucher der jeweiligen Flurstücke festgesetzt. Dazu wurde weitgehend eine bereits vorhandene interne Erschließungsstraße genutzt.

# 6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Beitrag zur Verminderung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Gliederung des Baugebietes sind die Vegetationsbestände des „Alten Spandauer Weges“ (M 1 bis M 3) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bestand soll langfristig gesichert und entwickelt werden.

Mit der Maßnahmenfläche M 4 wird eine bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme planungsrechtlich gesichert.

Die Maßnahmenfläche M 5 ist ihrer Eignung entsprechend naturnah mit Gehölzen zu entwickeln, um einen Beitrag zur naturschutzrechtlichen Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

Für alle genannten Maßnahmenflächen ist die Verwendung der in der Pflanzliste festgesetzten Gehölzarten verbindlich.

## 6.2 Flächen für das Anpflanzen und die Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Teilgebieten 1, 3, 6a und 6b wurden am ursprünglichen Bebauungsplan orientiert. Sie dienen am Rand des Gebietes insbesondere der landschaftlichen Einbindung des Gesamtgebietes und innerhalb des Gebietes als gliederndes Strukturelement. An der südlichen Grundstücksgrenze des Teilgebietes 6b wurden Pflanzungen vorgenommen, die sich als gliederndes Strukturelement entwickeln sollen. Deshalb wird hier eine Erhaltung festgesetzt. An der östlichen Grenze des Teilgebietes 9 befindet sich ein eingewachsener Gehölzbestand aus Robinien. Um diesen Bestand als Abgrenzung zu halten, wurde hier ebenfalls eine Erhaltung festgesetzt.

Die Pflanzdichte orientiert sich an der ursprünglichen Festsetzung für gliedernde Baum- und Strauchpflanzungen. Die Begrenzung für Strauchpflanzungen auf 20 % der Fläche trägt der Tatsache Rechnung, dass v. a. der westlich rahmende Pflanzstreifen mit einem Leitungsrecht belegt ist und ausreichend Fläche innerhalb der Festsetzungsfläche verbleibt, die nicht mit Sträuchern bepflanzt werden muss. Für die Bepflanzung mit Bäumen kann ausreichend Abstand zu den Leitungen eingehalten werden.

### 6.3 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Gehölzen zu umpflanzen, um eine bessere Einbindung der Stellplatzflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Dabei ist je 7 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Gleichzeitig trägt eine Begrünung befestigter Flächen zu einer wesentlichen Reduzierung extremer Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung in den Fahrzeugen und durch Aufheizung der Flächen selbst entstehen können, bei.

### 6.4 Mindestbepflanzung der Grundstücke

Als Mindestbepflanzung für die Gewerbegebiete (Teilgebiete 1, 2, 3b, 6a, 6b, 7 und 8), dem Sonstigen Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Teilgebiet 3a) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Teilgebiet 5) wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 $m^2$ Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum auf den Baugrundstücken zu pflanzen ist. Für die Sondergebiete FOC (Teilgebiete 4 und 9) wird eine geringere Pflanzdichte von 1.000 $m^2$ festgesetzt.

Durch die Anrechenbarkeit der Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen werden Doppelbelastungen für die Grundstückseigentümer vermieden.

Die Mindestbepflanzung gewährleistet eine Durchgrünung und räumliche Gliederung des Baugebietes und sichert somit die Einbindung des Änderungsbereiches in das Orts- und Landschaftsbild.

### 6.5 Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten sowie Arten von Gehölzen

Die Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sichert eine schnellere Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus trägt dies dazu bei, dass im Umfeld großer, bebauter Flächen und dominanter Baukörper, in einem möglichst kurzen Zeitraum eine deutlich wahrnehmbare gestalterische Qualität der Außenanlagen erzielt wird.

Die Festsetzung einer Pflanzliste gewährleistet eine ökologische Mindestqualität die sich positiv auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Lebensräume der Tierwelt, auswirkt. Die Pflanzliste, die ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölzarten enthält, gilt für sämtliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen.

Die Festsetzung, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 60 % der Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu wählen, sichert zum einen eine ökologisch wirksame Mindestqualität innerhalb der Baugrundstücke. Gleichzeitig ermög-

licht sie bei Bedarf die Erweiterung des Sortiments, um z. B. das nahe bauliche Umfeld flexibler mit Pflanzen gestalten zu können. Für Pflanzungen, die über die Mindestbepflanzungen hinausgehen, besteht kein Regelungsbedarf.

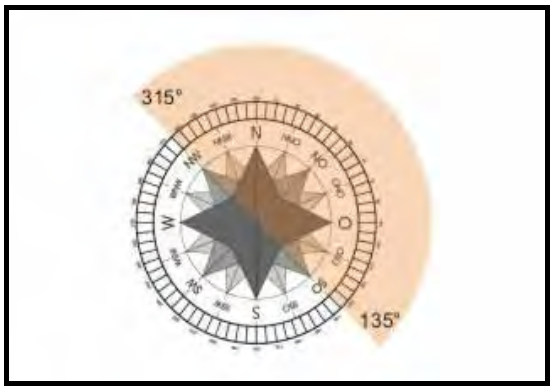
## 7 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung[10] erarbeitet. Dieses Gutachten prognostizierte bzw. ermittelte die durch die Änderungen zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen und die zur Wahrung der bestehenden Schallschutzansprüche erforderlichen Grenzen der Geräuschemissionen durch eine Geräuschkontingentierung.

Dem Ergebnis der Geräuschkontingentierung für die geplanten Nutzungen wurde den Vorgaben der DIN 45691 entsprechend die textliche Festsetzung getroffen, dass in allen Teilgebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräuschabstrahlung in nördliche und östliche Richtungen - von 315° bis 135°- die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten dürfen:

| **Teilgebietsnummer** | $L_{EK,tags}$ [dB(A/m²)] | $L_{EK,nachts}$ [dB(A/m²)] |
|---|---|---|
| TG 1 | 63 | 50 |
| TG 2 | 63 | 50 |
| TG 3a und 3b | 63 | 50 |
| TG 4 | 63 | 48 |
| TG 5 | 63 | 48 |
| TG 6a und 6b | 63 | 53 |
| TG 7 | 63 | 53 |
| TG 8 | 63 | 53 |
| TG 9 | 62 | 41 |

Die festgesetzte richtungsabhängige Vorgabe von 315° bis 135° für die einzelnen Teilgebiete ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.




[10] Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ vom 08.06.2007; erarbeitet vom Schalltechnischen Büro BeSB GmbH Berlin

Die Erforderlichkeit der Kontingentierung resultiert aus den Schutzansprüchen der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung (Herold-Platz, Eisenbahnersiedlung, Kiefernsiedlung). Die Wahrung dieser Schutzansprüche im Falle des Einwirkens zahlreicher Emittenten macht die Planung einer geeigneten Emissionsverteilung auf allen Teilgebieten innerhalb des Änderungsbereiches notwendig, da die im Wohnbereich einzuhaltenden Immissionswerte für die Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen (also sämtlicher Emittenten im Einwirkbereich) gelten. Im vorliegenden Fall erfordert die Lage der Teilgebiete in Bezug auf die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete weiterhin die Ausweisung höchst unterschiedlicher Emissionskontingente (insbesondere zur Nachtzeit), wobei auch die unterschiedlichen planungsrechtlich zulässigen Nutzungen (SO Einkaufszentrum sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, GE-E und GE) ebenso zu berücksichtigen sind, wie bereits vorhandene Nutzungen sowie die absehbaren künftigen Entwicklungen.

## 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, ist die Verwendung von untypischen und nicht erwünschten Materialien für die Fassadengestaltung, wie z. B. stark reflektierende, verspiegelte oder grellfarbene Materialien, nicht zugelassen. Bei der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzung handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung.

Weitere bauordnungsrechtliche Vorschriften werden nicht getroffen, um innerhalb des Änderungsbereiches eine Flexibilität der Gestaltungsmöglichkeiten zuzulassen.

## 9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches (Teilgebiete 2 tlw., 3a tlw., 3b tlw., 4 tlw., 5, 6a tlw., 6b, 7, 8, und 9) befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserwerkes Elstal. Hier sind die gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

## 10 HINWEISE

Die Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark, den Schutz von unterirdischen Leitungen sowie auf ordnungswidrige Handlungen gemäß Brandenburgischer Bauordnung wurden hier informell aufgenommen und sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

| FLÄCHENAUSWEISUNG | Flächengröße (in $m^2$) | in % |
|---|---|---|
| **BAUFLÄCHEN** | **157.038** | **80,2** |
| **Gewerbegebiet (GE)** | ***85.085*** | |
| - **Teilgebiet 1** | 25.481 | |
| - davon Fläche für Anpflanzung | 2.861 | |
| - **Teilgebiet 2** | 13.223 | |
| - ***Teilgebiet 3b*** | *7.989* | |
| - *davon Fläche für Anpflanzung* | *1.741* | |
| - ***Teilgebiet 6a*** | *9.345* | |
| - *davon Fläche für Anpflanzung* | *1.073* | |
| - ***Teilgebiet 6b*** | *10.913* | |
| - *davon Fläche für Anpflanzung* | *1.493* | |
| - davon Fläche für Erhaltung von Bäumen | 332 | |
| - **Teilgebiet 7** | 6.264 | |
| - **Teilgebiet 8** | 11.870 | |
| **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E))** | **10.748** | |
| - **Teilgebiet 5** | 10.748 | |
| **Sondergebiet „Einkaufzentrum (Typus Fectory-Outlet-Center)“ (SO FOC)** | **56.155** | |
| - **Teilgebiet 4** | 29.010 | |
| - **Teilgebiet 9** | 27.145 | |
| - davon Fläche für Erhaltung von Bäumen | 570 | |
| ***Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen*** | ***5.050*** | |
| - ***Teilgebiet 3a*** | *5.050* | |
| - *davon Fläche für Anpflanzung* | *250* | |
| **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN** | **24.942** | **12,7** |
| - **Straßenverkehrsfläche** | 22.388 | |
| - **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich** | 2.554 | |
| **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** | **1.127** | **0,6** |
| - **Schmutzwasserpumpwerk / Anlage für Niederschlagswasserversickerung** | | |
| **FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN** | **12.627** | **6,5** |
| - **Fläche M1** | 3.972 | |
| - **Fläche M2** | 1.427 | |
| - **Fläche M3** | 2.720 | |
| - **Fläche M4** | 501 | |
| - **Fläche M5** | 4.007 | |
| **GESAMT PLANUNGSGEBIET** | **195.730** | **100,0** |

# IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

In den nachfolgenden Ausführungen werden in zusammengefasster Form die wesentlichsten Inhalte des Kapitels 7 des Umweltberichtes ausgeführt:

### 1.1 Ausgangssituation

**Flächige Eingriffe**
Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Änderung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Entscheidung, welche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung möglich waren, sind die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ maßgeblich.

**Zulässigkeit des Eingriffs vor der planerischen Entscheidung**
Beim Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich der ursprüngliche Bebauungsplan von der vorliegenden 1. Änderung. Nicht alle Änderungen sind aber als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu werten.

Die einzelnen Baufelder werden in der 1. Änderung zu einheitlichen Nutzungsmaßen zusammengefasst. Das führt zu einer Erhöhung, teilweise aber auch zu einer Verringerung der höchst zulässigen GRZ. Neben der Veränderung der GRZ führt die Veränderung des anrechenbaren Bruttobaulands in den Teilgebieten 3a, 3b, 6a und 6b zu einer Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Gehölzfläche des Alten Spandauer Weges als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und gehört damit zum Bruttobauland. In der 1. Änderung soll diese Fläche zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden und gehört somit zukünftig nicht mehr zum Bruttobauland.

Die Geschossigkeit wird in der 1. Änderung einheitlich auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. In einzelnen Teilgebieten können Einzeltürme mit einer größeren Höhe gebaut werden. Durch die Änderung der Geschossigkeit/Höhe ergibt sich aber keine kompensationsrelevante Veränderung. Die derzeit festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 24,5 m wird auf maximal 14,0 m (Ausnahme: einzelne Turmbauwerke) reduziert.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind folgende kompensationsrelevanten Veränderungen zu verzeichnen:

In den Teilgebieten 4 und 9 wird die höchst zulässige GRZ deutlich erhöht. Nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine maximale Versiegelung von bis zu 80 %

möglich. In den Teilgebieten 4 und 9 wird die Maximalversiegelung zukünftig auf 95 % erhöht, was zu einer deutlich zusätzlichen und damit eingriffrelevanten Versiegelung führt. Die Geschossigkeit und damit die Gebäudehöhe werden verringert. Um vergleichbare Flächen nutzen zu können, wird damit mehr Grundfläche belegt.

In den anderen Teilgebieten wird die maximale Versiegelung geringfügiger erhöht, teilweise aber auch reduziert. Die Überschreitungen sind für die meisten Teilgebiete festgesetzt. Nur für die Teilgebiete 3a, 3b und 5 regelt sich die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO.

Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung ist außerdem die Umwidmung einer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche zu einer Baufläche (GE-E) entlang des Dyrotzer Rings. Diese Veränderung ist deshalb von besonderer Bedeutung, da einerseits eine Maßnahmenfläche verloren geht, die ersetzt werden muss, und zum anderen der geplante Eingriff durch Versiegelung zu ermitteln und zu kompensieren ist.

Weiterhin wird ein Abschnitt (Teilgebiet 8) des als Maßnahmenfläche festgesetzten Alten Spandauer Weges zu einem Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Da diese Festsetzung zur Bestandssicherung erfolgte und keine aktiven Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist diese Fläche nur im Rahmen der Eingriffsbetrachtung (Bodenversiegelung, Biotopbeseitigung, Landschaftsbildbeeinträchtigung) zu betrachten. Eine bereits erfolgte Kompensationsleistung muss nicht zusätzlich ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wird ein weiterer Abschnitt zwischen den Teilgebieten 3a, 3b und 6a, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, in der 1. Änderung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Festsetzung hat bestandsschützenden Charakter. Da hier aufgrund des vorhandenen Bestandes keine aktiven, aufwertenden Maßnahmen durchgeführt werden können, wird die Flächenbilanz nicht zugunsten der Maßnahmenflächen verbessert. Sie verhalten sich in der Eingriffsbilanzierung also neutral.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist unabhängig von der festgesetzten GRZ in allen Teilgebieten eine Überschreitung bis zu einem Maximalwert von 80 % genehmigungsfähig. Die Angabe der GRZ erfolgt in der Eingriffsermittlung (siehe Umweltbericht Kapitel 7.1) nur informativ, eine Aufteilung in unterschiedliche Teilgebiete ist nicht erforderlich. Die Ausgangswerte (Flächengrößen der Teilgebiete) wurden leicht auf- oder abgerundet.

Es liegen damit folgende Eingriffe gemäß § 1a BauGB vor:

- durch zusätzliche Versiegelung (v. a. Erhöhung der Überschreitung) für den gesamten Änderungsbereich: ca. 4.310 $m^2$,
- durch Verlust für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von ca. 9.370 $m^2$,
- Verlust hochwertiger Biotope (Gehölz): 1.420 $m^2$.

Einer erheblichen Zunahme der Versiegelung in den Teilgebieten 4, 5 und 9 (durch erstmalige Nutzung oder Erhöhung der Überschreitung) im Umfang von ca. 13.000 $m^2$

steht eine Reduzierung der Überschreitung im Umfang von ca. 8.690 $m^2$ insbesondere in den Teilgebieten 1, 3a, 3b, 6a und 6b gegenüber.

Als Art der baulichen Nutzung ist im ursprünglichen Bebauungsplan überwiegend GE festgesetzt. In einzelnen Teilflächen sind bereits SO-Gebiete zulässig, die allerdings einzelne Nutzungen ausschließen. Die Flächenzuordnungen GE und SO ändern sich nur in Teilbereichen bzw. es werden einzelne Teilbaugebiete vereinheitlicht und zusammengefasst. Den Teilgebieten 4 und 9 wird als Nutzungszweck Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum Typus Factory-Outlet-Center“ und dem Teilgebiet 3a Sonstiges Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ zugeordnet. Der Nutzungscharakter ändert sich aber dadurch nicht.

**Weitere Flächennutzungen und deren Veränderungen**
**Verkehrsflächen**
Ein Teil der Verkehrsfläche im Dyrotzer Ring soll zurückgebaut und dem Teilgebiet 5 zugeordnet werden. Die mögliche Versiegelung wird dort verrechnet.

Die Verkehrsfläche im Verlauf des Alten Spandauer Weges am Teilgebiet 9 soll in der Breite reduziert werden. Ein Streifen der heutigen Verkehrsfläche soll dem Teilgebiet 9 zugeordnet werden. Da diese Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt ist und im Bestand bis auf die Baumscheiben versiegelt ist, entsteht hierdurch keine zusätzliche Versiegelung.

Diese Veränderung ist nicht kompensationsrelevant (im Sinne einer Reduzierung der Versiegelung), da die Fläche im Teilgebiet 5 (GE-E) bzw. Teilgebiet 9 (SO) aufgeht und die vorhandene Versiegelung jeweils in den entsprechenden Teilgebieten berechnet wird.

**Maßnahmenflächen**
Durch die Veränderungen der Flächen für Maßnahmen gehen mit den Festsetzungen der 1. Änderung vom Gehölzbestand des „Alten Spandauer Weges“ insgesamt ca. 1.420 $m^2$ verloren (ca. 1.240 $m^2$ für die Vergrößerung des Teilgebietes 8 und ca. 180 $m^2$ für die Zufahrt zwischen den Teilgebieten 3 und 6).

**Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke**
Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden sehr differenzierte und abgestufte Bepflanzungsregelungen zur Gliederung und Gestaltung des Planungsgebietes festgesetzt. Diese Bepflanzungen sollten vor allem jeweils an den Grundstücksgrenzen eine Mindestdurchgrünung mit Gehölzen sicherstellen. Darüber hinaus waren in den Anpflanzungsflächen Wiesen, Versickerungsmulden, Strauch- und Baumpflanzungen unterschiedlichster Qualität vorgesehen.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Großteil von Flächen für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken nicht mehr zeichnerisch festgesetzt. Dies wird jetzt durch zusätzliche textliche Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung der Baugrundstücke und der zeichnerischen Festsetzung von Anpflanzungsflächen gesichert.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der vorliegenden 1. Änderung den Gestaltungsanforderungen des ursprünglichen Bebauungsplans bezüglich der Versickerungs- und Strauchpflanzungsflächen ungefähr entspricht. Hinzu kommt, dass im ursprünglichen

Bebauungsplan die Verwendung bestimmter Gehölze innerhalb der Baugebiete nur als Empfehlung Eingang gefunden hat, eine Gehölzliste in der 1. Änderung aber festgesetzt werden soll.

In der Gesamtbetrachtung wird daher davon ausgegangen, dass bezüglich der flächigen Bepflanzungsregelungen keine Verschlechterung eintritt.

**Baumpflanzungen**
Baumpflanzungen besitzen neben gestalterischen auch einen kompensatorischen Effekt und eine hohe städtebauliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Da sich Bezugsgrößen und Anrechnungsregelungen der unterschiedlichen Festsetzungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan teilweise nur schwer vergleichen lassen, wurde die Vergleichbarkeit nur näherungsweise vorgenommen.

Insgesamt ergibt sich ein Defizit von näherungsweise ca. 120 Bäumen (Teilgebiet 4 ca. 25 Bäume, Teilgebiet 9 ca. 95 Bäume), die nach den Regelungen der vorliegenden 1. Änderung nicht mehr gepflanzt werden müssen, was zu einem Wegfall von kompensatorischen Funktionen führt.

Insbesondere bei Teilgebiet 9 ergibt sich ein hohes Defizit, da hier im ursprünglichen Bebauungsplan im Vergleich zu den anderen Teilgebieten die umfangreichsten und dichtesten Baumpflanzungen festgesetzt waren, die in der vorliegenden 1. Änderung aus städtebaulichen Gründen nicht mehr gepflanzt werden sollen.

**Zusammenfassung**
Insgesamt ergeben sich folgende zusätzliche kompensationsrelevante Veränderungen:

- Erhöhung der versiegelbaren Fläche bezogen auf den gesamten Änderungsbereich um ca. 4.310 $m^2$,
- Verlust von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um ca. 9.370 $m^2$,
- Verlust einer hochwertigen Biotopfläche (Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges) im Umfang von ca. 1.420 $m^2$ und
- Reduzierung der Anzahl der festgesetzten Bäume in den Teilgebieten 4 und 9 um insgesamt ca. 120 Stück.

## 1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 19 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgenutzten oder planungsrechtlich gesicherten Fläche zu decken. Damit werden eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Im vorliegenden Fall wird eine planungsrechtlich gesicherte Baufläche geändert und dem aktuellen Bedarf angepasst. Eine Nutzung neuer, bisher baulich ungenutzter Flächen wird dadurch vermieden.

Die Nutzungsmaße der 1. Änderung werden an den aktuellen Bedarf angepasst. Es wurden insbesondere die Überschreitungen neu geregelt. Teilweise soll eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,95 ermöglicht werden (Teilgebiete 4 und 9). In den Teilgebieten 1, 3a, 3b, 6a, 6b, 7 und 8 wird die Überschreitung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan aber auch gesenkt, so dass die Erhöhung der zusätzlich versiegelbaren Fläche insgesamt begrenzt wird.

Ein großer Teil der festgesetzten grünräumlichen Strukturen bleibt erhalten. Die ursprünglich differenziert und flächengenau festgesetzten Anpflanzungsregelungen werden durch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen ersetzt. Die Zahl und Dichte der festgesetzten großkronigen Laubbäume bleibt in den meisten Teilgebieten ungefähr gleich. Die neue Festsetzung ist aber in der Umsetzung flexibler, leichter handhabbar und rechtseindeutiger.

Durch die flächenhaften Eingrünungen in den Randbereichen und die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen (Stellplatzbegrünung und Mindestbepflanzung auf den Baugrundstücken) wird eine Durchgrünung des Änderungsbereiches erreicht, die mit der ursprünglich festgesetzten Begrünung weitgehend vergleichbar ist.

Diese Maßnahmen sind weiterhin geeignet, eine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Darüber hinaus wirkt sich eine Durchgrünung der Flächen mit Bäumen positiv auf alle weiteren Schutzgüter aus.

## 1.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Wie bereits aufgeführt, ist eine Kompensation von nachteiligen Auswirkungen erforderlich, die sich nur aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

Durch textliche Festsetzungen werden Maßnahmen gesichert, die positive kompensatorische Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser entfalten und gleichzeitig positive Effekte für das Ortsbild haben.

Die ursprünglich auch für die Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen vorgesehenen Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Stellplätzen innerhalb des Änderungsbereiches werden durch Festsetzungen ersetzt, die eine vergleichbare Wirkung entfalten.

Die flächige zusätzliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Verlust einer Gehölzfläche und Verlust einer Fläche, auf denen Kompensationsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden, kann nur zum Teil durch flächig wirkende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

**Vorhandene Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches (Ausgleichsmaßnahmen)**

Innerhalb des Änderungsbereiches steht nur ein Teil des Versickerungsbeckens für flächige Maßnahmen mit Aufwertungspotenzial zur Verfügung. Hier ist eine Fläche von insgesamt ca. 4.010 $m^2$ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Unter Beachtung der Funktion (Versickerung, Abstand zu den Straßen, Leitungen, Mobilfunkmast) ist auf ca. 2.000 $m^2$ eine Aufwertung der Fläche durch Gehölzpflanzungen möglich.

Durch eine naturnahe Gehölzpflanzung (Strauchflächen mit Überhältern) ist ein Kompensationsverhältnis von 1 : 2 zu erreichen. Bei einer aufzuwertenden Fläche von ca. 2.000 $m^2$ entsteht innerhalb des Änderungsbereiches auf diese Weise ein Aufwertungspotenzial von ca. 1.000 $m^2$ [11]. Dadurch kann ein Teil der zusätzlichen Versiegelung kompensiert werden.

Für die zusätzliche Versiegelung verbleibt ein Defizit von ca. 3.310 $m^2$ (Eingriffsumfang), das innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden kann.

Der Kompensationsbedarf für die Strauchpflanzung (ehemalige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang des Dyrotzer Rings im Umfang von 9.370 $m^2$ kann ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Entsprechendes gilt für den Verlust der hochwertigen Gehölzfläche im Verlauf des „Alten Spandauer Weges“ im Umfang von insgesamt ca. 1.420 $m^2$.

Aus der städtebaulich begründeten Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Bäume in den Teilgebieten 4 und 9 ergibt sich darüber hinaus eine Minderkompensation von ca. 120 Bäumen, die ebenfalls nicht innerhalb des Änderungsbereichs durchgeführt werden kann.

Zusammenfassend besteht somit folgendes Kompensationserfordernis außerhalb des Änderungsbereiches für die zusätzlichen Eingriffe:

- Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung im Umfang von mindestens ca. 3.310 $m^2$,
- Ersatz für die Flächen für Maßnahmen (Strauchpflanzung entlang des Dyrotzer Rings) 9.370 $m^2$,
- Ersatz für die Flächen für Maßnahmen (Alter Spandauer Weg) mit einer Fläche von ca. 1.420 $m^2$ und die
- Pflanzung von ca. 120 Bäumen.

**Kompensationserfordernis außerhalb des Änderungsbereiches (Ersatzmaßnahmen)**

Die Bundesforst, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, betreibt auf ihren Flächen einen Flächenpool für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Flächen stehen als Eigentum des Bundes Kompensationspflichtigen zur Verfügung und sind mit den betroffenen Behörden abgestimmt. Die abschließend abgestimmten Flächen werden zertifiziert und stehen der konkreten Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung.

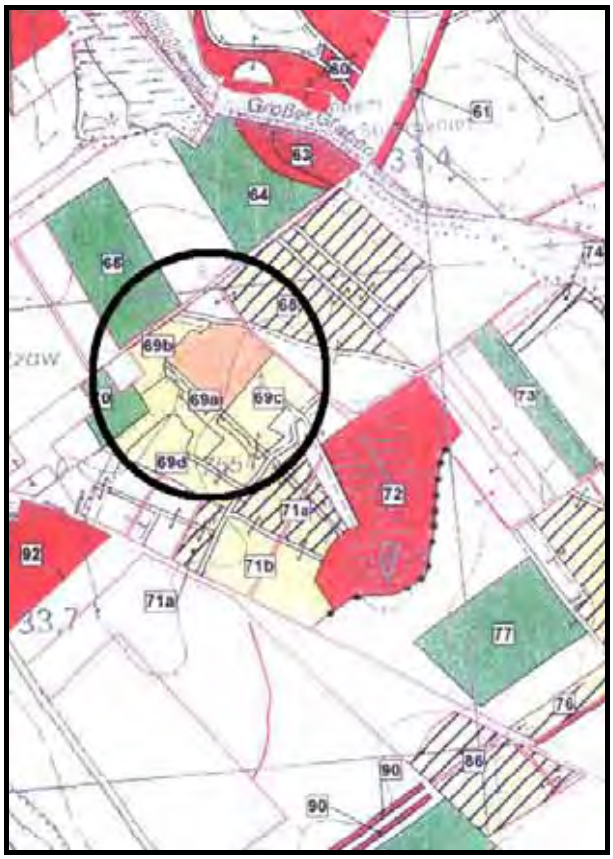
[11] orientiert an: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde mit der Bundesforst eine geeignete und bereits zertifizierte Fläche ermittelt, auf der konzentriert der größte Teil der erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden soll. Die Umsetzung wird durch Städtebauliche Verträge abgesichert.

Die Maßnahmefläche befindet sich südlich des Ortteils Priort in der benachbarten Gemarkung Fahrland (Stadt Potsdam). Die Fläche liegt innerhalb der vom Eingriff betroffenen naturräumlichen Region Mittlere Mark und in räumlicher Nähe zum Eingriffsort. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um einen Kiefernreinbestand, der ökologisch umgebaut werden soll. Es sollen standortgerechte Laubbäume eingebracht und eine Strauchschicht aufgebaut werden. Außerdem soll das massive Auftreten der spätblühenden Traubenkirsche durch gezielte Pflegeeingriffe unterdrückt werden. Ausgewiesenes Ziel der Maßnahme ist die Schaffung arten- und strukturreicher Bestände aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten im Biotopverbund mit dem Großen Priorter Graben und dem NSG „Ferbitzer Bruch“ bei gleichzeitiger Zurückdrängung von Neophyten. Als Zielbiotop wurde ein „Schattenblumen-Buchenwald“ definiert.

Es handelt sich dabei um die Maßnahme 69a in der Gemarkung Kartzow, Flur 5, Flurstücke 16-20 anteilig.

**Abb. 6: Lage der Maßnahme 69a**[12]




[12] Auszug aus dem von der Bundesforst erarbeiteten und zur Verfügung gestelltem Plan

Der konkrete Flächenbedarf wird in Abhängigkeit von der Art des Eingriffs einerseits und der Art und Qualität der Kompensationsmaßnahme andererseits ermittelt, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können bzw. unterschiedliche Eingriffstypen einen unterschiedlich hohen Bedarf erfordern[13].

Für die zusätzliche Versiegelung im Umfang von ca. 3.310 $m^2$ stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Daher wird auch die zusätzliche Kompensation der Maßnahme 69a kompensiert. Bei der Kompensation von Versiegelungen ist insbesondere das Schutzgut Boden betroffen. Für dieses Schutzgut muss davon ausgegangen werden, dass das Aufwertungspotenzial der Maßnahmenfläche vergleichsweise gering ist, da im Vergleich zu einer versiegelten oder z. B. durch Landwirtschaft genutzten Fläche eine geringere Beeinträchtigung vorhanden ist. Daher ist hier von einem Kompensationsverhältnis von 1 : 3 auszugehen. D. h. für die Versiegelung ist eine Fläche im Umfang von 9.930 qm zur Kompensation erforderlich.

Die Fläche für Maßnahmen entlang des Dyrotzer Rings bestand aus einer neu gepflanzten Strauchfläche mit einer Deckung von ca. 80 % mit überwiegend heimischen Gehölzen. Die Versiegelung in dieser Fläche wurde bereits rechnerisch in die Versiegelungsbilanz einbezogen. Insofern muss nur der einfache Verlust der Fläche im Verhältnis 1 : 1, d. h. in einem Umfang von 9.370 $m^2$ kompensiert werden.

Die Gehölzfläche des „Alten Spandauer Weges“ stellt ein relativ hochwertiges Biotop mit Verbundfunktion dar. Die Gehölzfläche besteht aus Einzelbäumen (überwiegend Eichen) und Sträuchern unterschiedlichen Alters. Der Bestand ist durch die angrenzende Nutzung geprägt und dadurch mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Ein eigenes Bestandsinnenklima hat sich nicht gebildet. Die Krautschicht wird grünflächenartig gepflegt. Besonders alte Bäume (>100 Jahre) kommen im Bestand nicht vor.

Der Umbau in der Maßnahme 69a mit naturnaher Strauchschicht und Waldinnenrandgestaltung führt zu einer höherwertigen Struktur. Das Kompensationsverhältnis wird mit 1 : 1 angesetzt, so dass ein Flächenbedarf von 1.420 $m^2$ entsteht. Auch hier wurde die Versiegelung bereits rechnerisch in die Versiegelungsbilanz einbezogen.

Durch die flächenhaften zusätzlichen Eingriffe entsteht in der Maßnahme 69a im Flächenpool der Bundesforst ein Bedarf von insgesamt 20.720 $m^2$.

Um die Minderkompensation durch die im Änderungsbereich in geringerem Umfang festgesetzten Bäume in den Teilgebieten 4 und 9 auszugleichen, sind außerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich ca. 120 Bäume zu pflanzen. Das lässt sich nicht in der Waldumbaumaßnahme realisieren, da hier das hauptsächlich betroffene Schutzgut das Landschafts- und Ortsbild ist. Für dieses Schutzgut soll in der Gemeinde Wustermark eine Maßnahme landschaftsbildwirksam umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Städtebaulichen Vertrag, innerhalb von 2 Jahren in der Gemeinde Wustermark 120 Bäume zu pflanzen.[14] Dazu werden von der Gemeinde entsprechende Standorte angeboten. Zur Verwendung kommen Baumar-

---

[13] Betrachtung orientiert an: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

[14] Dieses Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

ten, die nach der jeweiligen Örtlichkeit geeignet sind mindestens in der ursprünglich festgesetzten Qualität 18-20 cm.

## 2 BODENORDNUNG

Förmliche Verfahren, wie Umlegung und / oder Enteignung sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

## 3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger werden ein Erschließungsvertrag über die Umsetzung der Maßnahmen und ein Folgekostenvertrag abgeschlossen.

# V VERFAHREN

## 1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde am 08. März 2006 gefasst.

Zur Sicherung der Änderungsplanung wurde eine Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ vom April 2006 für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes angeordnet.

## 2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. März 2007 bis einschließlich 20. April 2007 statt. Dazu haben der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. März 2007 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 19. April 2007 eingeräumt.

**Ergebnisse**
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von einem Grundstückseigentümer innerhalb des Änderungsbereiches Anregungen wurden vorgebracht.

Insgesamt wurden 23 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 4 keine Stellungnahme abgegeben, 13 gaben Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind, und 6 brachten Anregungen vor.

Darüber hinaus wurden 14 Städte und Gemeinden beteiligt, von den 5 keine Stellungnahme abgegeben haben, 7 Städte und Gemeinden äußerten, dass Ihre Belange nicht berührt werden und 2 Städte brachten Anregungen vor.

**Änderungen des Bebauungsplanes nach der frühzeitigen Beteiligung**
Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

- Zusätzliche Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die geplante Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Nauener Straße / Demex-Allee zu ungunsten der Bauflächen im Teilgebiet 1 und 2,
- zusätzliche Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich einschl. Anpassung der angrenzenden Baugrenze im Teilgebiet 8,

- zusätzliche Festsetzung einer Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher der Flurstücke 45/5, 46/5, 47/5 und 54/6, 55/6 in den Teilgebieten 8 und 9,
- Reduzierung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) im östlichen Bereich des Teilgebietes 9,
- zusätzliche Aufnahme bzw. Präzisierung des Leitungsverlaufes von Erdgasleitungen innerhalb der Teilgebiete 5 und 9 und
- Anpassung der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Teilgebiet 9.

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Textliche Festsetzung Nr. 1: Präzisierung der Zweckbestimmung der Nutzung Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum (Typus Factoryr-Outlet-Center)“ und dem Ausschluss von Einrichtungen sowie Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte, die dem Typus Factory-Outlet-Center widersprechen,
- Textliche Festsetzung Nr. 5: Erhöhung der Anzahl von Turmgebäuden von 3 auf 7 und Reduzierung der maximal zulässigen Grundfläche von 100 $m^2$ auf 80 $m^2$ in den Teilgebieten 4, 5 und 9,
- Textliche Festsetzung Nr. 14 neu: Zusätzliche Aufnahme einer immissionsschutzrechtlichen Festsetzung hinsichtlich einer Geräuschkontingentierung im Änderungsbereich.

Weiterhin wurde die Begründung und der Umweltbericht zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

## 3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06. Juli 2007 bis einschließlich 06. August 2007 statt. Dazu haben der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht ausgelegen. Zusätzlich haben ausgelegen:

- die Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans W 6 “Gewerbegebiet Dyrotz“[15]
- die Verkehrsstudie Elstal 2010 in der Fassung vom Mai 2007[16] und
- die Auswirkungsanalyse zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Neupositionierung des bestehenden B5 Designer Outlet Centers Wustermark in der Fassung vom Juni 2007[17].

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2007 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Dafür wurde ihnen eine Frist bis zum 09. August 2007 eingeräumt.

---

15 erstellt vom Schalltechnischen Büro BeSB GmbH Berlin – Gutachten Nr. 4861.1-07 vom 06.06.2007

16 erarbeitet durch die Planungsgruppe 4 Berlin in Zusammenarbeit mit IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung GmbH Berlin

17 erarbeitet vom Büro ecostra Wiesbaden

**Ergebnisse**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von einem Grundstückseigentümer innerhalb des Änderungsbereiches Anregungen und von 149 Bürgern des Ortsteiles Elstal (Anwohner der Linden-, Breite-, Garten-, Puschkin-, Schul-, Ernst-Koch-, Rudi-Nowack-Straße, Karl-Liebknecht- und Herold-Platz) Hinweise und Anregungen vorgebracht. Die Hinweise und Anregungen der Bürger befassten sich fast ausschließlich mit Inhalten der Verkehrsstudie Elstal 2010 bzw. mit der geplanten neuen Straßenanbindung der Puschkinstraße und der Maulbeerallee, die sich außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches befinden und im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung abschließend zu klären sind.

Insgesamt wurden 23 Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 10 keine Stellungnahme abgegeben, 10 gaben Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind, und 2 brachten Anregungen vor.

Darüber hinaus wurden 14 Städte und Gemeinden beteiligt, von den 10 keine Stellungnahme abgegeben haben, 2 Städte und Gemeinden äußerten, dass ihre Belange nicht berührt werden und 2 Städte brachten Anregungen vor.

**Änderungen des Bebauungsplanes nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen. Darüber hinaus ergaben sich weitere Änderungen / Ergänzungen aus dem Nachtrag zur außergerichtlichen Einigung vom Dezember 2005:

ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

- Teilung des Teilgebietes 3 in 3a und 3b und des Teilgebietes 6 in 6a und 6b (Eintragung einer Nutzungskordel),
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ für das Teilgebiet 3a,
- Reduzierung der Baugrenze für das Teilgebiet 6b auf das vorhandene Bestandsgebäude und Anpassung der Baugrenze im Teilgebiet 6a auf die neue Teilgebietsfläche,
- Ergänzung der Tabelle um die neuen Teilgebiete und
- Reduzierung der höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das Teilgebiet 6b von 0,35 auf 0,31.

Die Planzeichenerklärung wurde entsprechend ergänzt oder angepasst.

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Aufgrund der Bildung der o.a. neuen Teilgebiete, der Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Teilgebiet 3a, der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung für das Teilgebiet 6b und der ergänzenden Festlegungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen in einzelnen Teilgebieten haben sich folgende Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzung ergeben:

- Textliche Festsetzung Nr. I.1: Zusätzliche Aufnahme der zulässigen Verkaufsflächen für die Teilgebiet 4 und 9,

- Textliche Festsetzung Nr. I.2: Zusätzliche Aufnahme dieser Festsetzung, die die Zulässigkeit der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung ( Sonstiges Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“) definiert,
- Textliche Festsetzung Nr. I.3: Neuordnung dieser textlichen Festsetzung; bestehen bleibt der erste Satz in seinem ursprünglichen Wortlaut, die übrigen 3 Sätze werden der nachfolgen textlichen Festsetzung Nr. I. 4 zugeordnet,
- Textliche Festsetzung Nr. I.4: Zusammenfassung über die Zulassung oder Ausschluss von Verkaufsflächen / Einzelhandelsbetrieben für die übrigen Teilgebiete des Änderungsbereiches; Zusätzliche Aufnahme der Einschränkung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf das erste Vollgeschoss über Geländeoberkante in den Teilgebieten 3a und 6b,
- Textliche Festsetzung Nr. I.7: Für die eindeutige Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wurde für die einzelnen Teilgebiete die entsprechend geltende Verkehrsfläche präzisiert,
- Textliche Festsetzung Nr. I.10: Zusätzliche Aufnahme des Ausschlusses von weiteren Mobilfunkanlagen für das übrige Plangebiet.

Weiterhin wurden aufgrund der Neubildung von Teilgebieten einige textliche Festsetzungen entsprechend redaktionell angepasst.

Da die vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen die Grundzüge der Planung berühren, wurde eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Behördenbeteiligung / Trägerbeteiligung erforderlich.

## 4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BESCHRÄNKTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 06. Juli 2007 bis einschließlich 06. August 2007 statt. Dazu haben der Entwurf mit Änderungen / Ergänzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der dazugehörigen Begründung zu den Änderungen / Ergänzungen ausgelegen.

Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung betroffenen Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt. Weiterhin wurde die Dauer der Auslegung und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme angemessen verkürzt.

**Ergebnisse**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von 1 Anwohnerin des Herold-Platzes und vom Eigentümer des Mobilfunkmastes / Werbepylon Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Insgesamt wurden 4 betroffene Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon gaben 3 Hinweise ab oder äußerten, dass ihre Belange nicht berührt sind, und 1 Träger brachte Anregungen vor.

Darüber hinaus wurden 2 Städte beteiligt, die beide nur Hinweise vorbrachten.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von den Änderungen betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen.

Lediglich die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ergänzt und entsprechend der angepasst.

Im Umweltbericht wurden nur die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) (Kapitel 10) ergänzt und redaktionelle Änderungen aufgrund der vorgenommenen Neuteilung der Teilgebiete 3a, 3b sowie 6a und 6b vorgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll jetzt als Satzung beschlossen werden.

## VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74,75)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

**Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBI. I S. 215)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Änderungsbereich**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

GE

**GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO)

GE-E

**GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG**
(§ 8 BauNVO)

SO

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

**SONSTIGES SONDERGEBIET „HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSEINRICHTUNGEN“** (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

SO

Einkaufszentrum (FOC)

**SONSTIGES SONDERGEBIET „EINKAUFSZENTRUM (Typus Factory-Outlet-Center)“** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1

**TEILGEBIETSNUMMER**
z.B. Teilgebiet 1

0,4

**GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,4

III

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. III (als Höchstmaß)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

**OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g

**GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

---

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

**- FUSSGÄNGERBEREICH**

**BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**

---

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

---

**FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

SP **SCHMUTZWASSERPUMPWERK**

NV **ANLAGE FÜR NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

---

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 **FLÄCHEN M1 BIS M5**
**z. B. Fläche M1**

---

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**FLÄCHE MIT GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND BESUCHER DER FLURSTÜCKE 45/5, 46/5, 47/5 UND 54/6, 55/6**

Lr

**LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES ZUSTÄNDIGEN LEITUNGSTRÄGERS**

**ANPFLANZUNG SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**FLÄCHEN MIT DER BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Sonstigen Sondergebieten „Einkaufszentrum“ (Typus Factory-Outlet-Center)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften. Dem Typus Factory-Outlet-Center widersprechende Einzelhandelsbetriebe sowie Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte sind unzulässig.
   Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum (Typus Factory-Outlet-Center)“ wird die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt 16.500 $m^2$ festgesetzt, wovon bis zu 8260 $m^2$ im Teilgebiet 4 und bis zu 8.240 $m^2$ im Teilgebiet 9 errichtet werden dürfen.

2. Im Sonstigen Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Teilgebiet 3a) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 350 $m^2$.

3. Im Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Lagerplätze sind unzulässig.

4. Im Teilgebiet 3a und 6b sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen nur im ersten Vollgeschoss über Geländeoberkante (GOK) zulässig.
   Innerhalb des Teilgebietes 8 ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig.

Innerhalb des Teilgebietes 1, 2, 3b, 6a und 7 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

5. Das Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE-E gemäß § 8 BauNVO) dient der Unterbringung von nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig. Innerhalb des Teilgebietes 5 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

6. In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

7. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird für die einzelnen Teilgebiete mit einer maximal zulässige Traufhöhe von 11,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 14,00 m über der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Nauener Straße für die Teilgebiete 1, 2, 3a, 3b, 4, 6a und 6b, Alter Spandauer Weg für die Teilgebiete 5, 7, 8 und 9) festgesetzt.
Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Aufzugschächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Überdachung von Treppenhäusern und Auffahrten in Parkhäusern sowie Werbeanlagen bis maximal 20 $m^2$ Fläche.
Innerhalb der Teilgebiete 4, 5 und 9 sind insgesamt 7 Gebäude (Türme) mit einer Höhe von maximal 25m und einer maximalen Grundfläche von 80 $m^2$ zulässig. Ein Werbepylon ist entweder im Teilgebiet 6a oder 1 mit einer Höhe von maximal 50m zulässig.

8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.

9. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO ist in den Teilgebieten 4 und 9 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 und in den Teilgebieten 6a, 6b, 7 und 8 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 zulässig.
Werden innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 großflächige Stellplatzanlagen errichtet, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bzw. 0,8 zulässig.

10. Innerhalb der Fläche a, b, c, d der Fläche M5 ist die Aufstellung eines Mobilfunkmastes einschl. Werbefläche mit einer Höhe von maximal 51,00m zulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

11. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig. Innerhalb dieser Flächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Flächen M1, M2, M3 und M4: Erhalt von Baumbeständen
Innerhalb der Flächen M1, M2, M3 und M4 sind vorhandene Bäume, Sträucher sowie Wiesenflächen zu erhalten. Für Nachpflanzungen bei Abgang sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.
Innerhalb der Fläche M3 ist zwischen den Teilgebieten 3a oder 3b und 6a eine Überfahrt mit einer Breite von maximal 12m zulässig.

Fläche M5: Begrünung des Sickerbeckens
Innerhalb der Fläche M5 ist je angefangene 100 $m^2$ Fläche 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. 50 % der Gesamtfläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch zu pflanzen ist.

12. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Je 7 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

13. In den Teilgebieten 1, 2, 3a, 3b, 5, 6a, 6b, 7 und 8 ist pro 500 $m^2$ angefangene Grundstücksfläche und in den Teilgebieten 4 und 9 ist pro 1.000 $m^2$ angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 60% der Gehölze entsprechend der Arten der Pflanzliste zu wählen.
Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie Art und Mindestqualität der Pflanzliste entsprechen. Anrechenbar sind außerdem die anzupflanzenden Bäume entsprechend der Festsetzung Nr. 12.

14. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen ist je angefangene 100$m^2$ Fläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 20 % der Gesamtfläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch zu pflanzen ist.

15. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 80 cm Höhe anrechenbar. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

## PFLANZLISTE

**Bäume:**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Gemeine Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata agg. | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Gemeiner Spindelstrauch |
| Genista tinctoria | Färber-Ginster |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Gewöhnliche Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sarothamnus scoparius | Besenginster |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

16. In allen Teilgebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschabstrahlung in nördliche und östliche Richtungen - von 315° bis 135°- die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

| **Teilgebietsnummer** | $L_{EK,tags}$ [dB(A/m²)] | $L_{EK,nachts}$ [dB(A/m²)] |
|---|---|---|
| TG 1 | 63 | 50 |
| TG 2 | 63 | 50 |
| TG 3a und 3b | 63 | 50 |
| TG 4 | 63 | 48 |
| TG 5 | 63 | 48 |
| TG 6a und 6b | 63 | 53 |
| TG 7 | 63 | 53 |
| TG 8 | 63 | 53 |
| TG 9 | 62 | 41 |

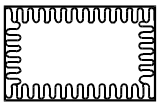
## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO

1. Für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbenen (RAL Nr.: 1016, 1026, 2005, 1007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.

17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

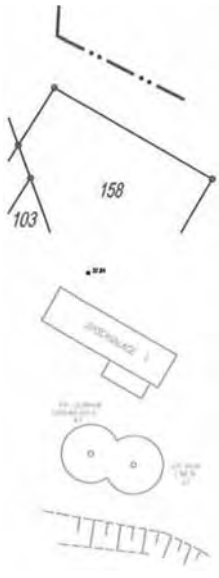
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



**TRINKWASSERSCHUTZZONE III**

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN




Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

eingemessener Höhenpunkt

Gebäudebestand

Baumbestand

Böschung

# HINWEISE

## 1. BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

## 2. SCHUTZ VOR UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Leitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen, Mauern, sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.2 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

## GESETZE UND VERORDNUNGEN:

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74,75)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

**Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBI. I S. 215)

# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan Nr. E1
"Gewerbegebiet Elstal"

| Teilgebiet | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | GRZ |
|---|---|---|---|
| 1 | GE | a | 0,4 |
| 2 | GE | a | 0,4 |
| 3a | SO Sonstiges Sondergebiet (Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) | g | 0,4 |
| 3b | GE | g | 0,4 |
| 4 | SO Einkaufszentrum (Factory-Outlet-Center) | - | 0,6 |
| 5 | GE-E | a | 0,35 |
| 6a | GE | a | 0,35 |
| 6b | GE | a | 0,31 |
| 7 | GE | o | 0,35 |
| 8 | GE | a | 0,35 |
| 9 | SO Einkaufszentrum (Factory-Outlet-Center) | - | 0,6 |

# Gemeinde Wustermark

## Ortsteil Elstal

### Bebauungsplan Nr. W6 "Gewerbegeblet Dyrotz"

### 1.Änderung

**M 1: 2.500**

**planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim -Friedrich -Straße 37 D-10711 Berlin
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868 11 / 2007

# VIII UMWELTBERICHT

## 1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Ausgehend von der derzeitigen Situation und den heutigen Nutzungen ist das Hauptziel der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, den gewerblichen und durch Handel und Dienstleistung geprägten Standort planungsrechtlich zu sichern und langfristig zu stärken.

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsstandortes,
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung des erhaltenswerten Baumbestandes des ehemaligen Alten Spandauer Weges,
- Sicherung von Kompensationsmaßnahmen für die durch die Änderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zu den wesentlichen, für den Umweltbericht relevanten Änderungen gehört insbesondere:

- die Ausweisung eines neuen eingeschränkten Gewerbegebietes (GE-E) auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wegfall der Maßnahmefläche am Dyrotzer Ring ),
- Reduzierung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verkleinerung des Gehölzbestandes Alter Spandauer Weg im Teilgebiet 8),
- die Änderung (Erhöhung und Verringerung) der GRZ und der Überschreitung der Bebauung,
- Veränderung der Teilgebiete bzw. Baugrundstücksgrößen (als Bezugsgröße zur Ermittlung der Versiegelung),
- Verringerung der Verkehrsflächen,
- Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (südwestlich des Teilgebietes 8, Fläche M 4),
- Anpassung der textlichen grünordnerischen Festsetzungen an den städtebaulichen Bedarf (insbesondere Vereinfachung der Pflanzfestsetzungen).

## 2 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil des neuen Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf

die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.
Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

**Bereich Naturschutz und Landschaftspflege**
Das Bundesnaturschutzgesetz[18] (BNatSchG) stellt das Rahmengesetz für die Naturschutzgesetze der Bundesländer dar. Die Ziele und Grundsätze sind § 1 BbgNatSchG[19] definiert. In § 10 ff BbgNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Die Gemeinde Wustermark besitzt eine Baumschutzsatzung[20], nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 20 cm, wenn wenigstens zwei Stämme diesen Umfang erreichen. Darüber hinaus gilt der Schutz auch für Hecken und Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m.

**Bereich Bodenschutz**
Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)[21] ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

---

[18] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 9.12.2006 I S. 2833

[19] Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/ 04 S. 350)

[20] Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 01.07.2003

[21] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

**Landschaftsplan**
Das ehemalige Amt Wustermark hat den Teillandschaftsplan 1[22] aufgestellt, in dessen Bearbeitungsgebiet die Gemeinde Wustermark mit dem Gemeindeteil Dyrotz liegt.

Der Teillandschaftsplan 1 stellt das Plangebiet der 1. Änderung als Gewerbefläche dar. Die einzige konkrete fachliche Empfehlung, die aus dem Teillandschaftsplan 1 abzuleiten ist, besteht in der Darstellung einer Schutzpflanzung bzw. sonstiger Emissionsschutzmaßnahmen gegenüber der Wohngebiete am Heroldplatz und der Wohngebäude der Eisenbahnersiedlung einschl. Schule entlang der Schulstraße.

## 3 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

## 4 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes wird deshalb im Wesentlichen auf den für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. W 6 angefertigten und in den Bebauungsplan integrierten Grünordnerischen Fachbeitrag[23] verwiesen. Einzelne zusätzliche Informationen sind dem Teillandschaftsplan 1 Amt Wustermark[24] entnommen.

Die möglichen zusätzlichen Beeinträchtigungen werden dargestellt, die Darstellungen für den Änderungsbereich ggf. aktualisiert oder ergänzt (aktueller Stand Schutzgebiete und -objekte) und der Schutzgüterkatalog erweitert (Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter).

In der Zwischenzeit wurden ein großer Teil der Flächen auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. W 6 bebaut. Die Erschließung ist vollständig hergestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst dieselbe Fläche wie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W 6.

---

[22] Amt Wustermark (1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, bearb. durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin

[23] Integrierter Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“, bearb. durch M. Seebauer, K. Wefers und Partner (1993)

[24] Amt Wustermark (1997): Teillandschaftsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark, bearb. durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin

# 5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

## 5.1 Lage und Naturraum

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der vierspurig ausgebauten B 5, die Berlin-Spandau mit dem Berliner Ring (A 10) und Nauen verbindet. Die Autobahnabfahrt Berlin-Spandau befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes in einer Entfernung von ca. 1 km westlich des Planungsgebietes. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die neue Abfahrt von der B 5 in den Ortsteil Elstal, B 5-Center.

In der Gemeinde befindet sich außerdem ein Bahnkreuz (Berliner Außenring, ICE-Strecke Hannover-Berlin). Die verkehrstechnische Anbindung der Gemeinde und des Planungsgebietes ist damit einerseits ausgesprochen günstig. Andererseits führen die zahlreichen Verkehrstrassen zu einer Zerschneidung der Landschafts- und Siedlungsräume und zu einer Lärmbelastung von direkt an diesen Trassen liegenden Bereichen.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes grenzen in unterschiedlichen Abständen die Wohnbebauung des Heroldplatzes und der Eisenbahnersiedlung einschl. der Schule (Schulstraße) an. Südlich wird der Änderungsbereich von der B5 begrenzt. Die westliche Abgrenzung wird von einem Bahneinschnitt des Berliner Außenringes gebildet.

Nördlich der Demex-Allee schließt sich das nach geltendem Bebauungsplan teilweise errichtete Gewerbegebiet Elstal am Dyrotzer Ring an (rechtskräftiger Bebauungsplan E 1 „Gewerbegebiet Elstal).

Das Gebiet der Gemarkung Elstal liegt naturräumlich in der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Elstal liegt dabei am Rand der eiszeitlich entstandenen Nauener Platte, an die nördlich die Niederungsgebiete des Havelländischen Luchs angrenzen. Der Bereich des Bebauungsplans liegt noch im Bereich der Hochfläche.

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden auf einem großen Flächenanteil auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans gewerblich genutzte Gebäude errichtet.

## 5.2 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

<u>Erholung</u>
Das Plangebiet ist z. T. als Gewerbegebiet ausgerichtet. Es ist zwar prinzipiell zugänglich, eine ausgewiesene Erholungsinfrastruktur besteht in diesem Gebiet jedoch nicht.

Aufgrund der Lage zwischen mehreren schwer bzw. nicht überwindbaren Verkehrstrassen besteht auch keine fußläufige Verbindung zu den westlich liegenden Ortsteilen der Gemeinde oder in die freie Landschaft. Da aber innerhalb des Änderungsbereiches keine Wohnbebauung besteht oder geplant ist, besteht auch kein Bedarf.

Wohnen, Arbeiten
Eine Wohnnutzung innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht geplant. Die nächst gelegene Wohnbebauung der Eisenbahnersiedlung entlang der Schulstraße befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m von der östlichen Außengrenze des Plangebietes.

Die Wohnbebauung des Heroldplatzes befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m von der Außengrenze des Änderungsbereiches im östlichen Abschnitt des Alten Spandauer Weges.

Immissionen (Luft/Lärm)
Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende B 5 ist als Quelle sowohl einer Lärmbelastung als auch lufthygienischer Beeinträchtigungen zu sehen.

Unmittelbar westlich der Gebietsgrenze verläuft die Bahntrasse des westlichen Berliner Außenringes in einem flachen Einschnitt. Nördlich des Gewerbegebietes Elstal verläuft die ICE-Strecke Hannover-Berlin.

Aus Gründen des Lärmschutzes (B 5, Bahntrassen und Gewerbegebiet) wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Lärmschutzwall entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet, um die östlich gelegenen Siedlungsbereiche gegenüber dem Verkehrslärm der Bahntrasse und dem Gewerbelärm (insbesondere KfZ-Verkehr) abzuschirmen.

Bewertung
Durch die bereits stattfindende gewerbliche Nutzung ist der Änderungsbereich vorgeprägt.

Die Verkehrstrassen der B 5 und die Bahnstrecken stellen Beeinträchtigungen dar, da von ihnen Lärmemissionen ausgehen. Durch den Verkehr auf der Bundesstraße entstehen zusätzlich verkehrstypische Luftschadstoffe.

Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung
Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung[25] erarbeitet. Dieses Gutachten prognostiziert bzw. ermittelt die nach der Überplanung zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und die zur Wahrung der bestehenden Schallschutzansprüche erforderlichen Grenzen der Geräuschemissionen durch eine Geräuschkontingentierung. Die hierbei gewonnenen Ergebnisse für die höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungen der einzelnen Teilgebiete (Emissionskontingente) wurden im Hinblick auf die Möglichkeiten künftiger gewerblicher Nutzungen hin untersucht und unter besonderer Berücksichtigung bereits bestehender Gewerbebetriebe und der absehbaren Entwicklung im Plangebiet bewertet. Das Ergebnis der Geräuschkontingentierung wurde dann auch als Vorschlag für textliche Festsetzung zum Bebauungsplan formuliert.

[25] Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ vom 08.06.2007; erarbeitet vom Schalltechnischen Büro BeSB GmbH Berlin

Inner- und außerhalb des Änderungsbereiches ist eine übergreifende Neugestaltung der Verkehrsströme und -wege im Bereich Elstal geplant. Die sich innerhalb des Planungsgebietes erstreckenden Änderungen der Verkehrswege umfassen hier lediglich die Stilllegung einzelner Straßenabschnitte. Außerhalb des Planungsgebietes hingegen ist auch die Neuanlage öffentlicher Verkehrswege vorgesehen. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher nur die infolge des künftig zu erwartenden Verkehrs allein auf den im Plangebiet befindlichen Verkehrswegen zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und bewertet.

Im Hinblick auf die im Plangebiet einwirkenden Geräusche infolge der angrenzenden Verkehrswege sowie des im Norden benachbarten „Gewerbegebiets Elstal" ist zu beachten, dass die Errichtung von Wohnungen – auch solchen, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig wären – im Plangebiet ausgeschlossen werden. Insofern ist hier lediglich der Schutzanspruch zur Tageszeit für mögliche Büronutzungen zu betrachten.

Die Höhe der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurde durch Prognose oder Messungen ermittelt. Die künftig nach der Überplanung des Gewerbegebiets Dyrotz zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurden prognostiziert bzw. die zur Wahrung der bestehenden Schallschutzansprüche erforderlichen Grenzen der Geräuschemissionen durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ermittelt. Als Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

- Prinzipielle Einschränkungen bestehen praktisch nur zur Nachtzeit und auch nur für die Geräuschabstrahlung in nördliche sowie östliche Richtungen. Hierdurch wird der bereits bestehende nächtliche Schutzanspruch bzgl. gewerblicher Geräuschimmissionen im Bereich der umliegenden Wohnbebauung auch künftig sichergestellt.
- Die existierenden und absehbaren gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind mit den ermittelten Geräuschkontingenten gut vereinbar. Anhand der möglichen maximalen Bewegungszahlen für die Nutzung der entsprechenden Teilgebietsflächen für Kfz-Stellplätze lässt sich erkennen, dass auch bei einer aus wirtschaftlicher Sicht optimistischen Entwicklung Geräuschimmissionskonflikte am Tage sicher nicht zu erwarten sind. In der Nacht hingegen sind die ermittelten Bewegungshöchstzahlen ausreichend, den Abgang der letzten Besucher eines "Late-Night-Shoppings" mit einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr zu ermöglichen.
- Sollten die Öffnungszeiten des zukünftigen Factory-Outlet-Centers künftig auf die Zeit nach 22:00 Uhr ausgedehnt werden, wird es – einen "wirtschaftlich sinnvollen Besucherstrom" unterstellt - ohne geeignete Lärmminderungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein, einen konfliktfreien Parkierungsverkehr auf unabgeschirmten Freiflächen zu realisieren. Eine geeignete Lösung wäre dann z.B. die Errichtung eines Parkhauses, dessen Geräuschabstrahlung nach Norden bzw. Osten in angemessener Weise reduziert wird. Entsprechendes gilt für die zur Nachtzeit betriebenen technischen Anlagen (z.B. Lüftungen).
- Aufgrund der praktisch unbeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zur Tageszeit und der Möglichkeit zur Optimierung des entsprechenden Betriebsflächenlayouts zur Steuerung der Abstrahlrichtung der Geräuschemissionen (zur Nachtzeit) sind auch alle anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen innerhalb der ermittelten Geräuschkontingente möglich.
- Hinsichtlich einer geplanten Biergartennutzung der Teilfläche 5 ergibt sich bei ungehinderter Schallausbreitung eine mögliche Sitzplatzhöchstzahl von 95 nachts bzw. 3000 tags. Für den Betrieb zur Nachtzeit sind daher geeignete Maßnahmen

zur (teilweisen) Abschirmung in Richtung der bestehenden wohnmäßig genutzten Gebiete erforderlich, sofern des nachts mehr als 95 Sitzplätze zur Verfügung stehen sollen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind im vorliegenden Fall aber keine diesbezügliche verbindlichen Festsetzungen erforderlich, da es möglich ist, auch unter Ausnutzen einer geeigneten Anordnung der Aufbauten für die Speisen- und Getränkeausgaben eine teilweise abschirmende Wirkung zu erreichen, die evtl. mit der lokalen Abschirmung einzelner Bereiche (durch z.B. geschlossenen Holzzäune) auf das erforderliche Maß ergänzt werden kann. Die Dimensionierung geeigneter Abschirmmaßnahmen ist von der angestrebten Biergartengröße (zur Nachtzeit) abhängig und sollte im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

- Anzumerken ist, dass ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an das Plangebiet nur noch bis auf gut 50 m (westlich) und nur mit der Gebietsausweisung Mischgebiet konfliktfrei möglich ist. Eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen in Richtung Ost ist aufgrund der bestehenden Wohnnutzung ebenfalls nicht mehr möglich. Dies sollte bei künftigen Bauleitplanungen in diesem Bereich Berücksichtigung finden.
- Das Ergebnis der Geräuschkontingentierung für die geplanten Nutzungen wurde den Vorgaben der DIN 45691 entsprechend in einem Vorschlag für eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplan formuliert, die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen ist.
- Die Prognose der von den Verkehrswegen im Plangebiet in der Zukunft ausgehenden Geräuschimmissionen ergibt auch unter der Annahme eines künftig sehr stark wachsenden Verkehrsaufkommens tags wie nachts eine deutliche Unterschreitung der diesbezüglichen. Orientierungswerte der DIN 18005 [1] in der wohnmäßig genutzten Umgebung des Plangebiets.

  Besonders positiv wirkt sich die vorgesehene Abtrennung des östlichen Teilabschnitts des Alten Spandauer Weges vom Straßennetz aus, da dieser zur Zeit noch als westliche Erschließung von Elstal fungiert. Der Rückbau des südlichen Teils des Verkehrsfläche des Dyrotzer Rings wirkt sich für die östlich gelegenen Anwohnerbereiche ebenfalls entlastend aus und kompensiert den beabsichtigten Rückbau des dortigen Walls.

  Auch im Plangebiet selbst ergeben sich für die im Rahmen des Gutachtens unterstellte sehr hohe künftige Verkehrsbelastung keine Orientierungswertüberschreitungen.

  Wie die im Rahmen dieses Gutachtens durchgeführten Messungen der westlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Verkehrswege (Bahnstrecken und Autobahn) ergeben haben, sind diesbezüglich auch künftig (unter worst-case-Annahmen) keine Geräuschimmissionskonflikte am Tage zu erwarten.

  Mit einem Emissionspegel nach RLS 90 von gut 70 dB(A) tags für die künftige Verkehrsbelegung der B5 werden für die in direkter Nähe zur B5 gelegenen Bereiche zwar die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten, jedoch nicht so stark, dass sich hieraus Konsequenzen für das Plangebiet ergeben – vor allem vor dem Hintergrund, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet ausgeschlossen wird.

  Im Hinblick auf die zur Nachtzeit einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind vor dem Hintergrund eines Wohnnutzungsausschlusses keine Konflikte erkennbar.

## 5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 5.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche festgesetzte Schutzgebiete befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht.

Südlich der B 5 befinden sich mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar südlich der B 5 (in einem Abstand von ca. 50 m von der südlichen Gebietsgrenze des Änderungsbereiches) beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.[26] Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen weitere Schutzgebiete, die in diesem Landschaftsbereich dieselbe Abgrenzung haben und daher alle mindestens ca. 1.500 m südöstlich vom Änderungsbereich entfernt liegen. Es handelt sich dabei um das Schutzgebiet „Döberitzer Heide“, das als SPA-, FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet unter Schutz steht.

Aufgrund der ausreichenden Abstände sind die Schutzgebiete nicht betroffen.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Der Änderungsbereich wurde bis Anfang der 1990er Jahre ackerbaulich bewirtschaftet und anschließend auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zum überwiegenden Teil bebaut. Die Gebäude wurden neu errichtet.

Altbaumbestand kommt nur im Gehölzbestand des „Alten Spandauer Weges“ vor, der bis auf einen kurzen Abschnitt erhalten bleiben soll. Bei Begehungen wurden keine besonders geschützten Pflanzenbestände festgestellt.

Es wurden weiterhin weder gebäudebrütende Vögel noch Baumhöhlen festgestellt. Innerhalb der bisher noch nicht bebauten Flächen stehen keine Bäume. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass weder nach § 10 BNatSchG geschützte Tier- oder Pflanzenarten noch ihre Lebensstätten beeinträchtigt werden.

Schutzgebiete und -objekte befinden sich, abgesehen von den nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen, innerhalb des Änderungsbereiches nicht.

### 5.3.2 Biotopbestand

In der potenziell natürlichen Vegetation wären innerhalb des Änderungsbereiches standortbedingt die ärmeren Kiefern-Traubeneichenwälder verbreitet. Die reale Vegetation ist aber durch die bestehende Nutzung gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurden aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans ca. 65 % der Bauflächen mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Die Verkehrserschließung wurde vollständig erstellt. Von den ausgewiesenen Bauflächen sind ca. 35 % der Flächen noch ungenutzt.

---

[26] Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30 November 1998 (GVBl. II/99, Nr. 01, S.2), geändert durch Verordnung vom 20. Januar 2004 (GVBl. II/04, Nr. 04)

Die noch nicht bebauten Flächen und der Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges stellen die einzigen Teilbereiche dar, die seit der Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend unverändert geblieben sind.

Die bebauten Flächen sind überwiegend versiegelt. Ein Teil der Stellplätze wurde mit einem versickerungsfähigen Aufbau hergestellt. Die Randbereiche der einzelnen Teilflächen wurden mehr oder weniger stark begrünt. Es wurden Bäume gepflanzt, Strauch- und Rasenflächen angelegt. Die Stellplatzflächen der einzelnen Gewerbetriebe sind durch Baumpflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen gegliedert. Bei den Gehölzpflanzungen wurde überwiegend Winter-Linde (Tilia cordata) verwendet. Strauchpflanzungen erfolgten in Mischung aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen.

Die neuen Erschließungsstraßen wurden mit Alleen (Alter Spandauer Weg, Nauener Straße) bzw. Baumreihen (Dyrotzer Ring) begrünt.

Der Lärmschutzwall am östlichen Rand des Änderungsbereichs wurde fast flächendeckend und überwiegend mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Auf den brach liegenden Flächen hat sich inzwischen eine mehrjährige Ruderalflur mit Gräsern und Stauden entwickelt. Die Flächen werden durch regelmäßige Pflegeeingriffe baumfrei gehalten. Lediglich in Randbereichen konnten wenige Sträucher (z. B. Schwarzer Holunder) aufwachsen.

Der Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges besteht hauptsächlich aus Eichen mit einem überwiegend dichten Unterwuchs. Der Gehölzbestand ist als weitgehend geschlossene Hecke mit Baumüberschirmung und heimischen Gehölzarten ausgeprägt.

Ein zusammenhängender Kiefern-Mischwaldbestand grenzt im Osten an den Änderungsbereich unmittelbar an (Bebauungsplan Nr. E 19 “Kiefernsiedlung Nordwest“).

Der Biotopbestandsaufnahme aus dem Sommer 2006 wird, orientiert an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg[27] und der Liste der Biotoptypen[28], im nachfolgenden Situationsplan dargestellt.

[27] Landesumweltamt Brandenburg (2004): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung
[28] Landesumweltamt Brandenburg (2006): Liste der Biotoptypen, aktualisierte Fassung

| | |
|---|---|
| 03 | Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren |
| 03200 | Ruderale Gras- und Staudenfluren |
| 07 | Laubgebüsche, Feldgehölze u. a. |
| 071321 | Geschlossene, überschirmte Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen |
| | Einzelbäume |
| 08 | Wälder und Forste |
| 08480 | Kiefernforst auf mittleren Standorten |
| 10 | Biotope der Grün- und Freiflächen |
| 10270 | Freiflächen ohne Gehölzpflanzungen |
| 10272 | Freiflächen mit Gehölzpflanzungen (Sträucher) |
| | gärtnerisch gestaltete, teilversiegelte Freiflächen |
| 12 | Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen |
| 12310 | Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen |
| 126101 | Erschließungsstraßen mit Begrünung |
| 126102 | Verkehrsflächen ohne Begrünung |
| 12640 | Stellplatzanlagen (weitgehend ohne Begrünung) |
| 12650 | Parkplätze und Erschließungsflächen, versiegelt, teilversiegelt und kleinflächig unversiegelten Begleitflächen |
| 12661 | Gleisanlage |
| | Offener Boden (Trampelpfade, Baulagerfläche) |

**Gesamtbewertung**
Die Standortverhältnisse sind im gesamten Änderungsbereich durch die ehemalige und derzeitige Nutzung beeinflusst. Der größte Flächenanteil ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut und neu gestaltet.

Von großer Bedeutung ist die Feldgehölzhecke des Alten Spandauer Weges.

### 5.3.3 Fauna

Der Änderungsbereich ist derzeit zu ca. 65 % bebaut. Die bebauten Flächen werden entsprechend intensiv genutzt. Das Störpotenzial ist dem entsprechend als hoch zu bezeichnen.

Alle Lebensräume im Nahbereich der Gewerbeflächen besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt. Lediglich die bisher nicht bebauten Bereiche besitzen aufgrund ihrer Vegetationsstruktur (eher trockene Langgraswiesen) potenziell eine mittlere Bedeutung insbesondere für Vögel und Insekten.

Aufgrund der Naturnähe und der räumlichen Struktur besitzt der Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges eine hohe Bedeutung für die Tierwelt. Trotz der Unterbrechungen für Zufahrten ist nach wie vor ein Biotopzusammenhang mit den umgebenden Siedlungsgehölzen vorhanden. Die Lebensraumeigenschaften sind aber durch die vorhandene Nähe der Bebauung deutlich beeinträchtigt. Außerdem ist der gesamte Änderungsbereich durch die Verkehrstrassen der B 5 und der Bahn von der Umgebung isoliert.

Feuchtlebensräume gibt es im Änderungsbereich nicht. Amphibien sind daher nicht zu erwarten. Das Sickerbecken im Bereich der Ausfahrt der B 5 ist allseitig von Straßen umgeben und liegt meistens trocken. Der vorhandene Vegetationsbestand weist nicht auf dauerfeuchte Standortverhältnisse hin.

**Gesamtbewertung**
Der Änderungsbereich weist nur auf kleinen Restflächen noch eine mittlere oder höhere Bedeutung für die Tierwelt auf. Aber auch diese Flächen sind durch den hohen Störungsgrad und die Isolierung der Fläche stark beeinträchtigt.

## 5.4 Schutzgut Boden

Aus der Lage im Bereich der Hochfläche der Nauener Platte ergibt sich ein Untergrund, der von tiefgründigen Fein- und Mittelsanden gebildet wird. Die Sande werden von Grundmoränen unterlagert. Aus den Sanden haben sich v. a. Ranker, Braunerden und Podsole gebildet. Innerhalb des Änderungsbereichs kommen im südlichen Teil Geschiebemergel vor, die in nördlicher Richtung in Sand und Kies übergehen.

Die Fläche ist bis Anfang der 1990er Jahre als Ackerfläche bewirtschaftet worden. Ein großer Flächenanteil wurde bereits bebaut. Daher ist aus der ehemals weitgehend ebenen mit einer von Nord nach Süd von ca. 42 m ü. HN auf ca. 35 m ü. HN abfallenden Fläche ein Bereich mit künstlich veränderten Geländehöhen geworden. Der tiefste Punkt befindet sich im Versickerungsbecken auf einer Höhe von ca. 32 m ü. HN. Der künstlich aufgeschüttete Lärmschutzwall liegt ca. 3,0 m bis 3,5 m oberhalb des Geländeniveaus bei ca. 43,5 m ü. HN bis 44,6 m ü. HN.

Da die Flächen bis auf den Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges bis Anfang der 1990er Jahre als Acker genutzt wurde, ist für die bisher nicht bebauten aber brach liegenden Flächen von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Altlasten
Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlastenflächen mehr bekannt. Es bestehen somit keine Gefährdungen, die von Bodenkontaminationen für die Schutzgüter Grundwasser sowie menschliche Gesundheit ausgehen könnten.

**Gesamtbewertung**
Ein großer Flächenanteil ist bereits durch Versiegelung beeinträchtigt, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommen wurde. Aber auch die nicht bebauten Flächen weisen aufgrund der früheren Nutzung als Ackerfläche eine Beeinträchtigung auf.

## 5.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs und seinem unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Im Sickerbecken befindet sich nur kurzzeitig nach längeren oder stärkeren Niederschlägen Wasser. Es liegt die meiste Zeit trocken.

Der Grundwasserflurabstand wird im Teillandschaftsplan 1 mit 5 bis 10 m angegeben.

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

Die Grundwasserneubildung ist grundsätzlich bei den überwiegend durchlässigen Böden vergleichsweise hoch. Lediglich in den versiegelten Bereichen ist die Versickerung lokal gestört. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering.

**Gesamtbewertung**
Durch die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Elstal sind bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Der Boden ist insbesondere im nördlichen Änderungsbereich gut zur Versickerung geeignet.

## 5.6 Schutzgut Klima / Luft

In der großklimatischen Betrachtung ist das Klima des Naturraums subkontinental geprägt bei einer mittleren jährlichen Lufttemperatur von 6,5°C. Die Lufttemperatur steigt in Richtung zum verdichteten Stadtraum von Berlin auf kurzer Distanz um ca. 2°C an. Die langjährigen Niederschlagsmittel liegen bei ca. 585 mm.

Der gesamte Änderungsbereich ist bereits durch Bebauung bzw. Versiegelung gekennzeichnet, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans errichtet wurden. Darüber hinaus gibt es derzeit noch unbebaute Flächen, die sich als Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen eignen. Im Teillandschaftsplan 1 wird die Fläche des Änderungsbereichs bereits als bebautes und daher mäßig klimatisch belastet dargestellt.

Die unmittelbar umgebenden Flächen werden im Teillandschaftsplan 1 als Kaltluftentstehungsgebiete mittlerer Bedeutung eingestuft. Die B 5 wird als Verkehrstrasse mit hoher bis sehr hoher Emissionsbelastung eingestuft.

**Gesamtbewertung**
Die klimatische Situation ist aufgrund des vorhandenen Bebauungs- und Versiegelungsgrades bereits beeinträchtigt.

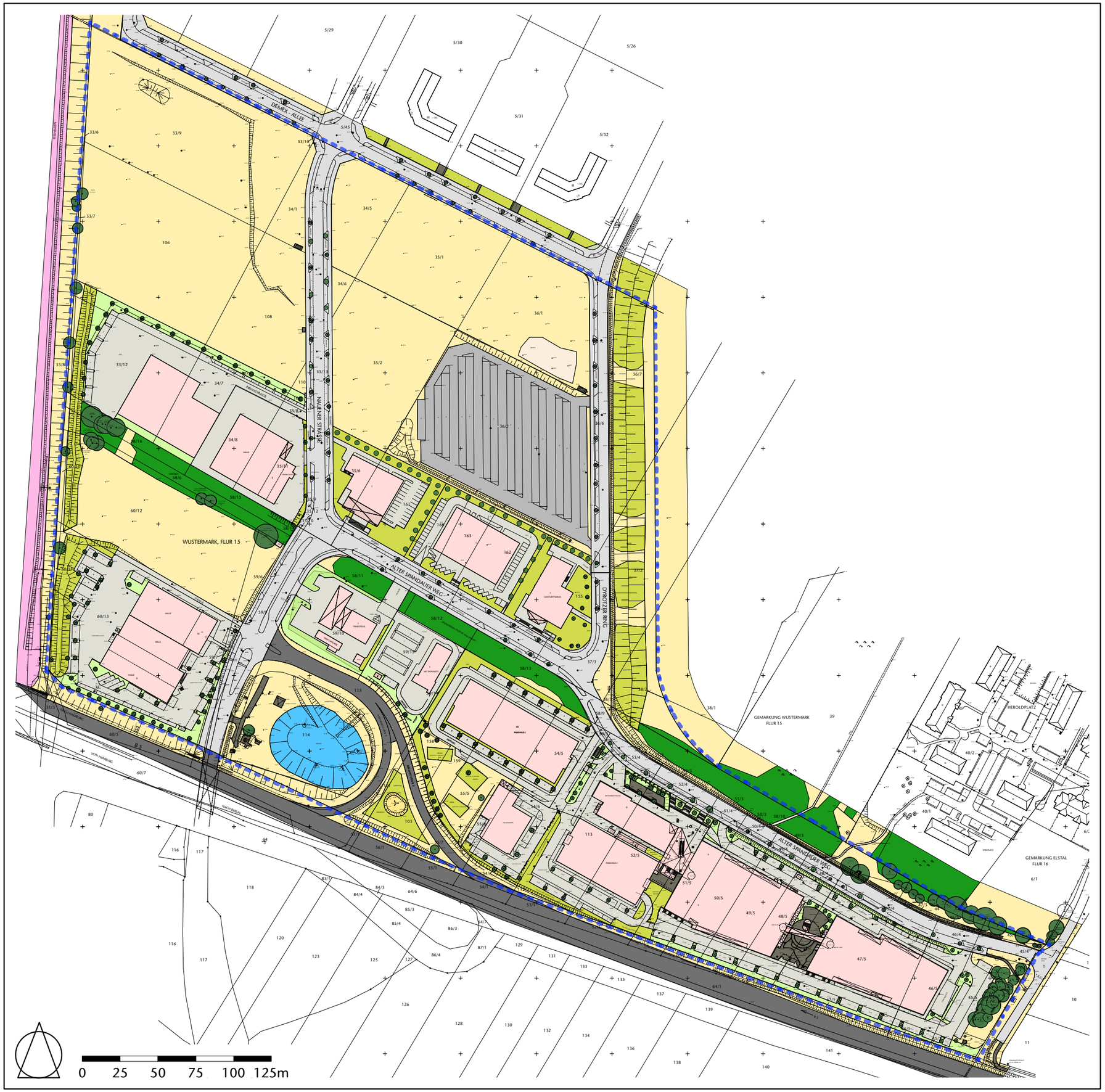
Eine lufthygienische Beeinträchtigung geht von der angrenzenden B5 aus.

## 5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Orts- und Landschaftsbild sind die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dazu gehören im Siedlungsraum auch baulich geprägte Bereiche und Grünflächen.

Städtebaulich markant sind die großvolumigen, gewerblich genutzten neuen Gebäude. Das im südlichen Teil bereits überwiegend bebaute Areal ist von zwei Seiten von mehreren Verkehrstrassen (Bahn, B5) begrenzt. Diese Verkehrstrassen sind stark befahren und fußläufig nicht zu überwinden.

Der Änderungsbereich wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits bebaut. Einige Parzellen sind noch unbebaut.




- ruderale Gras- und Staudenfluren
- geschlossene, überschirmte Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen
- Einzelbäume
- Freiflächen ohne Gehölzpflanzungen
- Freiflächen mit Gehölzpflanzungen (Sträucher)
- gärtnerisch gestaltete, teilversiegelte Flächen
- Gebäude (Gewerbe, Handel, Dienstleitungen)
- Erschließungsstraßen mit Begrünung (Bäume, Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen ohne Begrünung
- großflächige Stellplatzanlagen (weitgehend ohne Begrünung, teilweise versickerungsfähig)
- Stellplätze und Erschließungsflächen (versiegelt, teilversiegelt mit kleinflächigen unversiegelten Begleitflächen)
- Gleisanlage
- offener Boden (Trampelpfade, Baulagerfläche)
- Sickerbecken
- Geltungsbereich

# Situation

## Gemeinde Wustermark
## B-Plan Nr. 6, 1. Änderung
## Gewerbegebiet Dyrotz
## Umweltbericht

Blatt-Nr.: 1 M 1: 2.500 Datum: 05.10.2006

STEFAN WALLMANN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Schönfließer Str. 84 · 16548 Glienicke (Nb.) · Fon 033056 · 94520 · Fax 033056 · 94540

Als charakteristische landschaftsräumliche Struktur ist der Gehölzbestand des „Alten Spandauer Weges“ zu nennen, der mit seinem weitgehend geschlossenen, strukturreichen Gehölzbestand das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung durchzieht. Dieser Gehölzbestand hat sich auf dem historischen Verbindungsweg zwischen Spandau und Nauen entwickelt. Die neu bebauten Flächen und Straßen wurden zwar in den verbleibenden Flächen auch mit Bäumen neu bepflanzt, diese entfalten aber noch keine räumliche Wirkung.

Trotz der Lage in einem Einschnitt sind die Bahnstromleitungen der Bahntrasse unmittelbar westlich des Änderungsbereiches zu sehen. Neben der Bahntrasse und einem jenseits der Bahntrasse liegenden Bahnstromwerk wirken mehrere Hochspannungsleitungen optisch in den Änderungsbereich hinein.

Neben der unmittelbar an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs entlang führenden B5 wirkt sich die A10 (Berliner Ring) akustisch bis in das Planungsgebiet hinein aus. Die A10 verläuft im Westen in einem Abstand von ca. 800 m.

Östlich des Änderungsbereichs grenzen Brachflächen an, die in stark durchgrünte Siedlungsflächen übergehen.

Eine Erholungsfunktion besitzt der Änderungsbereich nicht.

**Gesamtbewertung**
Der Änderungsbereich ist in weiten Teilbereichen bereits als Gewerbegebiet entwickelt. Die verschiedenen Verkehrstrassen im Umfeld führen zu optischen und akustischen Beeinträchtigungen.

Wichtiger landschaftsstruktureller Bestandteil ist der Gehölzbestand des „Alten Spandauer Weges“.

Das Landschaftsbild erhält im Teillandschaftsplan 1 die geringste Wertstufe.

## 5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen noch Bodendenkmale.

Die vorhandenen Gebäude werden weiter genutzt oder entsprechend des Bedarfs durch andere Gebäude ersetzt.

## 5.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. So kann die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie auf die Bildung von Grundwasser haben.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen bzw. des bestehenden Baurechts und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sind die Folgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

# 6 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Im Folgenden werden die nach Durchführung bzw. nach Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Änderungsverfahren. D. h. für den größten Teil der Fläche besteht nach geltendem Bebauungsplan Baurecht. In der folgenden Betrachtung geht es als nicht darum, z. B. die Auswirkungen einer erstmaligen Versiegelung zu betrachten. Dieses ist im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes schon geschehen. Vielmehr werden jetzt die Veränderungen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen für die Schutzgüter näher betrachtet.

Die wesentlichen Veränderungen betreffen insbesondere eine zusätzliche bauliche Nutzung von bisher nicht baulich genutzten oder genehmigungsfähigen Flächen sowie eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der GRZ und ihrer Überschreitung).

## 6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit einer Neuausweisung baulicher Nutzungen (GE-E-Gebiet) gehen landschaftlich geprägte Freiraumstrukturen verloren. Dieses betrifft in der Änderung insbesondere den entlang des Dyrotzer Rings befindlichen Pflanzstreifen, der jetzt als räumliche Abgrenzung dient.

Da mit der Änderung keine grundsätzlich neuen oder anderen Nutzungen zulässig sind, sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Durchwegung des Gebietes wird zwar geringfügig geändert, bleibt aber insbesondere für Fußgänger und Radfahrer passierbar. Vielmehr werden durch die Unterbrechung der ehemals durchgehenden Straße „Alter Spandauer Weg“ Schleichverkehre durch die Gartenstraße unterbunden. Dieses führt zu einer Beruhigung der an der Gartenstraße liegenden Siedlungen. Die Erschließung des Änderungsbereichs soll zukünftig über neue Verbindungen zwischen Nauener Straße und Maulbeerallee sowie Puschkinstraße erfolgen.

## 6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die wesentlichen Veränderungen betreffen die zusätzliche bauliche Nutzung von bisher nicht baulich genutzten Flächen sowie eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den in den Teilgebieten 4 und 9 festgesetzten Sondergebieten (Typus Factory-Outlet-Center)“ (im geltenden Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 bis 0,5 mit einer Neufestsetzung von einer GRZ 0,6 mit Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95).

Aus der 1. Änderung ergibt sich ein Verlust ursprünglich festgesetzter Vegetationsfläche (Pflanzstreifen entlang des Dyrotzer Rings und Gehölzstreifen im Verlauf des Alten Spandauer Weges). Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt zu einer Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (die gärtnerisch anzulegen gewesen wäre) und grünordnerischer Festsetzungen (insbesondere der Zahl der zu pflanzenden Bäume).

Die genannten Änderungen stellen eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung bzw. eine Minderkompensation dar.

## 6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die bereits genannte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. die Erhöhung der Überschreitung in einzelnen Teilgebieten erhöht sich der Anteil der Versiegelung. Mit dieser Erhöhung der Flächeninanspruchnahme für Versiegelung, Überbauung oder Befestigung sowie die erstmalige bauliche Beanspruchung von bisher als Vegetationsfläche festgesetzter Flächen gehen zusätzliche Beeinträchtigungen aus.

## 6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung von Flächenversiegelungen verringert sich die mögliche Grundwasserneubildung. Allerdings besteht durch die Brandenburgische Bauordnung das Erfordernis, Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Der Boden ist zur Versickerung geeignet. Der Grundwasserflurabstand ist mit 5 m bis 10 m für die Anforderungen, die sich aus der Lage innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ergeben, ausreichend. Auch bei einer Erhöhung des Versiegelungsanteils sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

## 6.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Von einer Zunahme der Versiegelungsflächen ist das Schutzgut Klima nur in geringem Umfang betroffen. Gebäude und versiegelte Flächen führen zu einer lokal begrenzten Verstärkung der Temperaturschwankungen.

Der Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen (Pflanzstreifen entlang des Dyrotzer Rings) bzw. die Verringerung klimatisch wirksamer Bepflanzungsmaßnahmen (Teilgebiet 4 und 9) wirkt sich nur lokal aus und ist deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung, die z. B. angrenzende Wohngebiete betreffen würde.

Eine Zunahme des Verkehrs ist durch die Änderung des Bebauungsplans (Erhöhung der baulichen Dichte in den Teilgebieten 4 und 9) allenfalls in geringem Umfang zu erwarten. Die neu in den Sonstigen Sondergebieten festzusetzende Zweckbestimmung „Einkaufszentrum (Typus Faktory-Outlet-Center)“ ist auch nach geltendem Bebauungsplan genehmigungsfähig.

## 6.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine vollständige bauliche Nutzung genehmigungsfähig. Die Gliederung der Baufelder, die Gebäudestaffelung und die rahmenden Pflanzfestsetzungen werden sich verändern. Die Gebäudehöhen sollen, abgesehen von architektonisch gestalteten Turmbauten, verringert werden.

Insgesamt werden die Pflanzfestsetzungen vereinfacht und flexibler gestaltet, so dass sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan aus der vorliegenden Änderung nur eine geringe Veränderung für das Schutzgut ergibt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung oder Minderkompensation entsteht dadurch nicht.

### 6.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Es ist zwar der Abriss und Neubau von Gebäuden geplant. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes ist allerdings dabei nicht auszugehen.

### 6.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. So kann die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie auf die Bildung von Grundwasser haben.

Aufgrund der bereits vorhandenen bzw. genehmigungsfähigen Bebauung sind die Folgen der möglichen Wechselwirkungen, die sich aus der 1. Änderung ergeben, als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

## 7 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Eingriffe

**Flächige Eingriffe**
Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Änderung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Entscheidung, welche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung möglich waren, sind die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 6 „Gewerbegebiet Dyrotz“ maßgeblich. Dieser Bebauungsplan setzt überwiegend 3 Geschosse fest. Punktuell sind derzeit 4 Geschosse zulässig. Es gibt darüber hinaus differenzierte Regelungen für die überbaubare Grundstücksfläche, die zwischen einer GRZ von 0,3 und GRZ 0,5 liegen. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis maximal 80 %. Der größte Flächenanteil des Plangebietes ist mit einer GRZ 0,4 festgesetzt.

**Zulässigkeit des Eingriffs vor der planerischen Entscheidung**
Beim Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich der rechtskräftige Bebauungsplan von der vorliegenden 1. Änderung. Nicht alle Änderungen sind aber als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu werten.

Die einzelnen Baufelder werden in der 1. Änderung zu einheitlichen Nutzungsmaßen zusammengefasst. Das führt zu einer Erhöhung, teilweise aber auch zu einer Verringerung der höchst zulässigen GRZ. Neben der Veränderung der GRZ führt die Veränderung des anrechenbaren Bruttobaulands in den Teilgebieten 3a, 3b und 6a zu einer Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Gehölzfläche des Alten Spandauer Weges als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und gehört damit zum Bruttobauland. In der 1. Änderung soll diese Fläche zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden, so dass sie zukünftig nicht mehr zum Bruttobauland gehört.

Die Geschossigkeit wird in der 1. Änderung einheitlich auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. In einzelnen Teilgebieten können Einzeltürme mit einer größeren Höhe gebaut werden. Durch die Änderung der Geschossigkeit/Höhe ergibt sich aber keine kompensationsrelevante Veränderung.

Die kompensationsrelevanten Veränderungen innerhalb des Änderungsbereiches werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

In den Teilgebieten 4 und 9 wird die höchst zulässige GRZ deutlich erhöht. Nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine maximale Versiegelung von bis zu 80 % möglich. In den Teilgebieten 4 und 9 wird die Maximalversiegelung zukünftig auf 95 % erhöht, was zu einer deutlich zusätzlichen und damit eingriffrelevanten Versiegelung führt. Die Geschossigkeit und damit die Gebäudehöhe werden verringert. Um vergleichbare Flächen nutzen zu können, wird damit mehr Grundfläche belegt.

In den anderen Teilgebieten wird die maximale Versiegelung geringfügiger erhöht, teilweise aber auch reduziert. Die Überschreitungen sind für die meisten Teilgebiete festgesetzt. Nur für die Teilgebiete 3a, 3b und 5 regelt sich die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO.

Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung ist außerdem die Umwidmung einer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche zu einer Baufläche (GE-E) entlang des Dyrotzer Rings. Diese Veränderung ist deshalb von besonderer Bedeutung, da einerseits eine Maßnahmenfläche verloren geht, die ersetzt werden muss, und zum anderen der geplante Eingriff durch Versiegelung zu ermitteln und zu kompensieren ist.

Weiterhin wird ein Abschnitt (Teilgebiet 8) des als Maßnahmenfläche festgesetzten Alten Spandauer Weges zu einem Gewerbegebiet (GE) umgewidmet. Da diese Festsetzung zur Bestandssicherung erfolgte und keine aktiven Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist diese Fläche nur im Rahmen der Eingriffsbetrachtung (Bodenversiegelung, Biotopbeseitigung, Landschaftsbildbeeinträchtigung) zu betrachten. Eine bereits erfolgte Kompensationsleistung muss nicht zusätzlich ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wird ein weiterer Abschnitt zwischen den Teilgebieten 3a, 3b und 6a, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, in der 1. Änderung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Festsetzung hat bestandsschützenden Charakter. Da hier aufgrund des vorhandenen Bestandes keine aktiven, aufwertenden Maßnahmen -

durchgeführt werden können, wird die Flächenbilanz nicht zugunsten der Maßnahmenflächen verbessert. Sie verhalten sich in der Eingriffsbilanzierung neutral.

In der folgenden Tabelle werden die ursprünglich festgesetzten Teilgebiete den geplanten Flächen der 1. Änderung gegenübergestellt, um einen Vergleich der möglichen, zu versiegelnden Fläche zu erhalten. Die Angabe der höchst zulässigen GRZ bezieht sich auf die formal überbaubare Grundstücksfläche, die Angabe des Maximalwerts (Max.) zeigt den Anteil, der inklusive der möglichen Überschreitung erreicht werden kann.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist unabhängig von der festgesetzten GRZ in allen Teilgebieten eine Überschreitung bis zu einem Maximalwert von 80 % genehmigungsfähig. Die Angabe der GRZ erfolgt hier nur informativ, eine Aufteilung in unterschiedliche Teilgebiete ist nicht erforderlich. Die Ausgangswerte (Flächengrößen der Teilgebiete) wurden leicht auf- oder abgerundet.

| | ***BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. W 6*** | | **1. ÄNDERUNG** | | **VERÄNDERUNG (in m²)** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Teilgebiete/ Bruttobauland (in m²)** | **GRZ (max. Überschreitung bis 0,8 unabhängig von festgesetzter GRZ)** | **versiegelte Fläche gesamt** | **GRZ** | **versiegelte Fläche gesamt** | |
| TG 1<br>25.670 m² | GRZ 0,4<br>Max. 0,8 | 20.536 m² | 25.670 m²<br>GRZ 0,4<br>Max. 0,7 | 17.969 m² | Reduzierung der möglichen Versiegelung um 2.567 m² |
| TG 2<br>13.400 m² | GRZ 0,4 und 0,45<br>Max. 0,8 | 10.720 m² | GRZ 0,4<br>Max. 0,8 | 10.720 m² | keine Veränderung |
| TG 3 gesamt<br>14.475 m²<br>(in 1. Änderung Verkleinerung des Bruttobaulands auf 13.040 m²) | 14.457 m²<br>GRZ 0,4<br>Max. 0,8 | 11.580 m² | 13.040 m²<br>GRZ 0,4<br>Max. 0,6<br>(Überschreitung nach §19 (4) BauNVO) | 7.824 m² | Reduzierung der möglichen Versiegelung um 3.756 m² |
| TG 4<br>29.010 m² | GRZ 0,35, 0,4 und 0,45<br>Max. 0,8 | 23.208 m² | 29.010 m²<br>GRZ 0,6<br>Max. 0,95 | 27.560 m² | Zusätzliche Versiegelung von 4.352 m² |
| TG 5<br>10.750 m² | - | - | GRZ 0,35<br>Max. 0,525<br>(Überschreitung nach §19 (4) BauNVO | 5.644 m² | Versiegelung von 5.644 qm, davon derzeit für Straßen 945 qm versiegelt, d.h. zusätzliche Versiegelung im Umfang von 4.699 qm und<br>zusätzlich vollständiger Verlust einer Fläche für Maßnahmen im Umfang von 9.370 m² |
| TG 6 gesamt<br>21.460 m²<br>(in 1. Änderung Verkleinerung des Bruttobaulands auf 20.260 m²) | 21.460<br>GRZ 0,35<br>Max. 0,8 | 17.170 m² | 20.260 m²<br>GRZ 0,35<br>Max. 0,75 | 15.195 m² | Reduzierung der Versiegelung um 1.975 m² |
| TG 7<br>6.265 m² | GRZ 0,35<br>max. 0,8 | 5.012 m² | GRZ 0,35<br>Max. 0,75 | 4.698 m² | Reduzierung der Versiegelung um 314 m² |
| TG 8<br>11.540 m²<br>(in 1. Änderung Vergrößerung der bebaubaren | 11.540<br>GRZ 0,35<br>Max. 0,8 | 9.232 m² | 12.275 m²<br>GRZ 0,35<br>Max. 0,75 | 9.206 m² | Reduzierung der Versiegelung um 26 m²<br>aber<br>zusätzlicher Verlust einer im rechtskräftigen |

| | ***BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. W 6*** | | **1. ÄNDERUNG** | | **VERÄNDERUNG (in m²)** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Teilgebiete/ Bruttobauland (in m²)** | **GRZ (max. Überschreitung bis 0,8 unabhängig von festgesetzter GRZ)** | **versiegelte Fläche gesamt** | **GRZ** | **versiegelte Fläche gesamt** | |
| Grundfläche um 735 m² auf 12.275 m²) | | | | | Bebauungsplan festgesetzten Gehölzfläche im Umfang von 1.240 m² |
| TG 9<br>26.000 m² | GRZ 0,3, 0,45 und 0,5<br>Max. 0,8 | 20.800 m² | GRZ 0,6<br>Max. 0,95 | 24.700 m² | Zusätzliche Versiegelung von 3.900 m² nur durch Erhöhung der Überschreitung |
| in 1. Änderung Vergrößerung der Fläche um 1.150 m² | | | | | Die zusätzliche Fläche im Umfang von 1.150 qm ist vollständig als Verkehrsfläche festgesetzt und ausgebaut und bis auf Baumscheiben komplett versiegelt. Daher entsteht durch Flächenvergrößerung von Teilgebiet 9 keine zusätzliche Versiegelung. |
| **GESAMT** | | | | | Zusätzliche Versiegelung ca. 4.310 m² und Verlust an Flächen für Maßnahmen im Umfang von 9.370 m² und Biotopverlust, der nicht über Bodenversiegelung abgegolten ist (Gehölz) im Umfang von 1.240 m² |

Es liegen damit folgende Eingriffe gemäß § 1a BauGB vor:

- durch zusätzliche Versiegelung (v. a. Erhöhung der Überschreitung): ca. 4.310 m²,
- durch Verlust für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von ca. 9.370 m²,
- Verlust hochwertiger Biotope (Gehölz): 1.240 m².

Einer erheblichen Zunahme der Versiegelung in den Teilgebieten 4, 5 und 9 (durch erstmalige Nutzung oder Erhöhung der Überschreitung) im Umfang von ca. 13.000 m² steht eine Reduzierung der Überschreitung insbesondere in den Teilgebieten 1, 3a, 3b, 6a und 6b gegenüber.

Als Art der baulichen Nutzung ist im ursprünglichen Bebauungsplan überwiegend GE festgesetzt. In einzelnen Teilflächen sind bereits SO-Gebiete zulässig, die allerdings einzelne Nutzungen ausschließt. Die Flächenzuordnungen GE und SO ändern sich nur in Teilbereichen bzw. es werden einzelne Teilbaugebiete vereinheitlicht und zusammengefasst. Den Teilgebieten 4 und 9 wird als Nutzungszweck „Einkaufszentrum (Typus Factory-Outlet-Center)“ zugeordnet. Der Nutzungscharakter ändert sich dadurch nicht.

**Weitere Flächennutzungen und deren Veränderungen**
**Verkehrsflächen**
Ein Teil der Verkehrsfläche im Dyrotzer Ring wird dem Teilgebiet 5 zugeordnet. Die mögliche Versiegelung wird dort verrechnet.

Die Verkehrsfläche im Verlauf des Alten Spandauer Weges am Teilgebiet 9 wird in der Breite reduziert. Ein Streifen der heutigen Verkehrsfläche in der Breite von ca. 4,50 m wird dem Teilgebiet 9 zugeordnet. Da diese Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt ist und im Bestand bis auf die Baumscheiben versiegelt ist, entsteht hierdurch keine zusätzliche Versiegelung.

Gesamte Verkehrsfläche:
Bisher rechtwirksamer B-Plan Nr. 6: 26.150 qm
1. Änderung: 24.170 qm
Reduzierung: 1.980 qm

Diese Veränderung ist nicht kompensationsrelevant (im Sinne einer Reduzierung der Versiegelung), da die Fläche im Teilgebiet 5 (GE-E) bzw. Teilgebiet 9 (SO) aufgeht und die vorhandene Versiegelung jeweils in den entsprechenden Teilgebieten berechnet wird.

**Maßnahmenflächen**
Das Versickerungsbecken in der Abfahrt der B5 bleibt im Umfang erhalten und wird, abgesehen von einer kleinen Teilfläche für die Ver- und Entsorgung, wieder als Fläche für Maßnahmen festgesetzt (M 5). Die Festsetzung zur Bepflanzung wird angepasst an den aktuellen Bedarf (z. B. Abstandsflächen). Im Vergleich ergeben sich aber keine kompensationsrelevanten Änderungen. Die Gehölzbepflanzung wurde noch nicht durchgeführt, die Fläche steht damit also als Kompensationsmaßnahme noch zur Verfügung.

Südwestlich des Teilgebietes 8 wurde eine Kompensationsmaßnahme umgesetzt, die nicht im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt wurde (M 4, naturnahe Strauchpflanzung, ca. 500 $m^2$). Diese Fläche soll zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Für eine zukünftige Kompensation steht sie nicht mehr zur Verfügung.

Der Gehölzbestand „Alter Spandauer Weg“ ist im ursprünglichen Bebauungsplan überwiegend als Maßnahmenfläche festgesetzt. Zwischen den Teilgebieten 3a, 3b und 6a wurde diese Fläche als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Durch eine bestandserhaltende Ausweisung als Maßnahmenfläche in der 1. Änderung erhöht sie zwar der Flächenumfang der Maßnahmen-Flächen um 2.720 $m^2$, trägt aber zur aktuellen Kompensation nicht bei, da keine Aufwertungsmaßnahmen möglich sind (M 1 bis M 3). Außerdem wird in der 1. Änderung eine Zufahrt zwischen den Teilgebieten 3 und 6 in einer Breite von maximal 12 m möglich, was zu einem zusätzlichen Verlust von 180 $m^2$ führen kann.

Nördlich entlang des Teilgebietes 8 wird ein Teil der Maßnahmenfläche zu einem Gewerbegebiet umgewidmet. Auch hier hatte die Festsetzung bestandserhaltenden Charakter. Aktuelle Kompensationsmaßnahmen wurden weder durchgeführt noch waren sie vorgesehen, da die Fläche bereits hochwertig ist. Durch den Verlust dieser Fläche ist aber nicht nur die Bodenversiegelung von Bedeutung, sondern auch der Verlust des Biotopbestandes im Umfang von 1.240 $m^2$ in Teilgebiet 8.

Der Abschnitt des Gehölzbestandes „Alter Spandauer Weges“ südlich entlang des Herold-Platzes bleibt unverändert. Diese Fläche ist ebenfalls als Maßnahmenfläche festgesetzt. Da die Fläche bereits hochwertig ist, wurden hier weder in der Vergangenheit Maßnahmen umgesetzt, noch lassen sich Maßnahmen zukünftig durchführen, die zu einer Aufwertung führen würden.

Abgesehen von den Flächenverlusten, die den jeweiligen Teilgebieten zugeordnet werden können, verhalten sich die Teilmaßnahmeflächen M 1 bis M 4 in der Eingriffsbilanzierung neutral, da keine Aufwertungsmaßnahmen möglich sind.

Weitere Flächen für Maßnahmen stehen im Änderungsbereich nicht zur Verfügung.

Durch die Veränderungen der Flächen für Maßnahmen gehen mit den Festsetzungen der 1. Änderung vom Gehölzbestand des „Alten Spandauer Weges“ insgesamt 1.420 $m^2$ verloren (1.240 $m^2$ für die Vergrößerung des Teilgebietes 8 und 180 $m^2$ für die Zufahrt zwischen den Teilgebieten 3a oder 3b und 6a).

**Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind sehr differenzierte und abgestufte Bepflanzungsregelungen zur Gliederung und Gestaltung des Geltungsbereichs festgesetzt worden. Diese Bepflanzungen sollten jeweils an den Grundstücksgrenzen eine Mindestdurchgrünung mit Gehölzen sicherstellen. Da die derzeit stark aufgegliederten Baufelder in der 1. Änderung zusammengefasst werden sollen, entfallen diese flächigen Gehölzanpflanzungen überwiegend. Lediglich in Teilgebiet 3a bzw. 3b bleibt diese Gliederung in etwa erhalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung wäre insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da eine Durchgrünung und Gestaltung des Geltungsbereichs mit Gehölzen nicht mehr gewährleistet werden könnte.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen für Anpflanzungen im Umfang von insgesamt ca. 11.050 $m^2$ auf den Baugrundstücken nicht mehr festgesetzt. In diesen Flächen sind nach ursprünglichen Bebauungsplan Wiesen, Versickerungsmulden, Strauch- und Baumpflanzungen unterschiedlicher Qualität vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der vorliegenden 1. Änderung den Gestaltungsanforderungen des ursprünglichen Bebauungsplans bezüglich der Versickerungs- und Strauchpflanzungsflächen ungefähr entspricht. Hinzu kommt, dass im ursprünglichen Bebauungsplan die Verwendung bestimmter Gehölze innerhalb der Baugebiete nur als Empfehlung Eingang gefunden hat, jetzt aber eine Gehölzliste in der 1. Änderung aber festgesetzt werden soll.

In der Gesamtbetrachtung wird daher davon ausgegangen, dass bezüglich der flächigen Bepflanzungsregelungen keine Verschlechterung eintritt.

**Baumpflanzungen**
Da Baumpflanzungen neben gestalterischen auch einen kompensatorischen Effekt und eine stärkere städtebauliche Bedeutung besitzen, sollen die entsprechenden Festsetzungen genauer betrachtet werden. Da sich Bezugsgrößen und Anrechnungsregelungen der unterschiedlichen Festsetzungen teilweise nur schwer vergleichen lassen, ist die Vergleichbarkeit nur näherungsweise möglich.

Durch die differenzierten Festsetzungen hätten auf den Baugrundstücken 1, 2, 3a, 3b, 6a, 6b, 7 und 8 in der Abgrenzung der 1. Änderung insgesamt ca. 100 hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden müssen. Die Bäume für Stellplätze kommen nach dem ursprünglichen Bebauungsplan noch hinzu, lassen sich aber nicht exakt quantifizieren.

In der vorliegenden 1. Änderung wird die Festsetzung für die Baumpflanzung auf Stellplätzen reduziert (von 1 Baum für 4 Stellplätze auf 1 Baum für 7 Stellplätze).

Außerdem wird die kleinteilige Gliederung mit detaillierten Festsetzungen des Baugebietes für die noch zu bebauenden Bauflächen städtebaulich nicht mehr angestrebt. Die neue Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (je angefangene 500 $m^2$ Grundstücksfläche 1 Baum) lässt sich flexibel auf die Grundstücke anwenden und erreicht in den Teilgebieten 1, 2, 3a, 3b, 6a, 6b, 7 und 8 eine höhere Zahl an großkronigen Laubbäumen bezogen auf die Gesamtfläche der genannten Baugrundstücke (ca. 200 Bäume) inklusive der Stellplatzbepflanzung.

Es wird eingeschätzt, dass dadurch eine vergleichbare Baumdichte und eine vergleichbare Grünstruktur erreicht werden kann. Diese Änderung ist damit nicht kompensationsrelevant.

In den Teilgebieten 4 und 9 wird die Bepflanzungsdichte reduziert, da eine dichtere Bepflanzung städtebaulich nicht erwünscht ist (je angefangene 1.000 $m^2$ Grundstücksfläche 1 Baum). Diese Reduzierung der Pflanzdichte führt zu einer kompensationsrelevanten Minderkompensation, da ursprünglich festgesetzte Bäume nicht mehr gepflanzt werden.

Im Teilgebiet 4 ist im ursprünglichen Bebauungsplan eine gliedernde Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt, für die auf dem Teilgebiet insgesamt 29 Bäume gepflanzt werden müssten zusätzlich zu einer nicht quantifizierten Anzahl von Bäumen auf Stellplätzen (1 Baum je 4 Stellplätze). Gemäß der Festsetzung in der vorliegenden 1. Änderung sind bezogen auf das Gesamtgrundstück ebenfalls insgesamt 29 Bäume inklusive der Stellplatzbäume zu pflanzen. (Da die im ursprünglichen Bebauungsplan zugeordneten Bepflanzungsflächen vergleichsweise klein waren, ergibt sich in etwa die gleiche Anzahl von Bäumen).

Für das Teilgebiet 9 sind im ursprünglichen Bebauungsplan sehr umfangreiche rahmende, dichte Pflanzungen festgesetzt, nach denen sich eine zu pflanzende Zahl an Bäumen von ca. 65 ergibt bei einer ebenfalls nicht genau zu quantifizierenden Anzahl an Stellplatzbäumen. Nach der in der vorliegenden 1. Änderung festzusetzenden Regelung (je angefangene 1.000 $m^2$ Grundstücksfläche 1 Baum) müssen nur noch 28 Bäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

In den beiden Teilgebieten 4 und 9 reduziert sich außerdem die Zahl der zu pflanzenden Bäume durch die Änderung der Stellplatzfestsetzung. In den anderen Teilgebieten

wurde davon ausgegangen, dass die Änderung der Stellplatzfestsetzung durch die Erhöhung der Baumpflanzungsregelung (ca. 100 Bäume + Stellplatzbäume entspricht ca. 200 Bäume inklusive der Stellplatzbäume) kompensiert ist.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Zweckbestimmung ein relativ hoher Bedarf an Stellplätzen besteht. Um eine Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, müsste bei den Teilgebieten ein ähnliches Verhältnis in die Betrachtung einbezogen werden:
Bei ca. 90 Bäumen + Stellplatzbäumen (für die Teilgebiete 4 und 9) müsste sich ein Verhältnis von ungefähr 1 : 2 für Bäume aus der Mindestbepflanzung inklusive der Stellplatzbäume, also näherungsweise ca. 180 Bäume, ergeben. Da aber für die beiden Teilgebiete nur insgesamt 57 Bäume festgesetzt sind, ergibt sich daraus ein Defizit von näherungsweise 120 Bäumen (Teilgebiet 4 ca. 25 Bäume, Teilgebiet 9 ca. 95 Bäume), die nach den Regelungen der vorliegenden 1. Änderung nicht mehr gepflanzt werden müssen, was zu einem Wegfall von kompensatorischen Funktionen führt.

Insbesondere bei Teilgebiet 9 ergibt sich ein hohes Defizit, da hier im ursprünglichen Bebauungsplan im Vergleich zu den anderen Teilgebieten die umfangreichsten und dichtesten Baumpflanzungen festgesetzt waren, die in der vorliegenden 1. Änderung nicht mehr gepflanzt werden müssen.

**Zusammenfassung**
Insgesamt ergeben sich folgende zusätzliche kompensationsrelevante Veränderungen:

- Erhöhung der versiegelbaren Fläche um ca. 4.310 $m^2$,
- Verlust von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um ca. 9.370 $m^2$,
- Verlust einer hochwertigen Biotopfläche (Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges) im Umfang von ca. 1.420 $m^2$ und
- Reduzierung der Anzahl der festgesetzten Bäume in den Teilgebieten 4 und 9 um insgesamt ca. 120 Stück.

## 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Nach § 1 a (3) BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 19 (2) BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgenutzten oder planungsrechtlich gesicherten Fläche zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Im vorliegenden Fall wird eine planungsrechtlich gesicherte Baufläche geändert

und dem aktuellen Bedarf angepasst. Eine Nutzung neuer, bisher baulich ungenutzter Flächen ist dadurch nicht erforderlich.

Die Nutzungsmaße der 1. Änderung werden an den aktuellen Bedarf angepasst. Es wurden insbesondere die Überschreitungen neu geregelt. Teilweise soll eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,95 ermöglicht werden (Teilgebiete 4 und 9). In den Teilgebieten 1, 3a, 3b, 6a, 6b, 7 und 8 wird die Überschreitung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan aber auch gesenkt bzw. bleibt gleich, so dass die Erhöhung der zusätzlich versiegelbaren Fläche insgesamt begrenzt wird.

Ein großer Teil der festgesetzten grünräumlichen Strukturen bleibt erhalten. Die ursprünglich differenziert und flächengenau festgesetzten Anpflanzungsregelungen werden durch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen ersetzt. Die Zahl und Dichte der festgesetzten großkronigen Laubbäume bleibt in den meisten Teilgebieten ungefähr gleich. Die neue Festsetzung ist aber in der Umsetzung flexibler und leichter handhabbar.

Durch die flächenhaften Eingrünungen in den Randbereichen und die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen (Stellplatzbegrünung und Mindestbepflanzung auf den Baugrundstücken) wird eine Durchgrünung des Änderungsbereiches erreicht, die der ursprünglich festgesetzten Begrünung weitgehend vergleichbar ist.

Diese Maßnahme ist weiterhin geeignet, eine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Darüber hinaus wirkt sich eine Durchgrünung der Fläche mit Bäumen positiv auf alle weiteren Schutzgüter aus.

## 7.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Wie bereits aufgeführt, ist eine Kompensation von nachteiligen Auswirkungen erforderlich, die sich nur aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

Es werden durch textliche Festsetzungen Maßnahmen gesichert, die positiv kompensatorische Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser entfalten und gleichzeitig positive Effekte für das Ortsbild haben.

Die ursprünglich auch für die Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen vorgesehenen Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Stellplätzen innerhalb des Änderungsbereiches werden durch Festsetzungen ersetzt, die eine vergleichbare Wirkung entfalten.

Die flächige zusätzliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Verlust einer Gehölzfläche und Verlust einer Fläche, auf denen Kompensationsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden, kann nur zum Teil durch flächig wirkende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

**Vorhandene Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches (Ausgleichsmaßnahmen)**

Innerhalb des Änderungsbereiches steht nur ein Teil des Versickerungsbeckens für flächige Maßnahmen mit Aufwertungspotenzial zur Verfügung. Hier ist eine Fläche von insgesamt ca. 4.010 $m^2$ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Unter Beachtung der Funktion (Versickerung, Abstand zu den Straßen, Leitungen, Mobilfunkmast) ist auf ca. 2.000 $m^2$ eine Aufwertung der Fläche durch Gehölzpflanzungen möglich.

Durch eine naturnahe Gehölzpflanzung (Strauchflächen mit Überhältern) ist ein Kompensationsverhältnis von 1 : 2 zu erreichen. Bei einer aufzuwertenden Fläche von ca. 2.000 $m^2$ entsteht innerhalb des Änderungsbereiches auf diese Weise ein Aufwertungspotenzial von ca. 1.000 $m^2$[29]. Dadurch kann ein Teil der zusätzlichen Versiegelung kompensiert werden.

Für die zusätzliche Versiegelung verbleibt ein Defizit von ca. 3.310 $m^2$ (Eingriffsumfang), das innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden kann.

Der Kompensationsbedarf für die Strauchpflanzung (ehemalige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entlang des Dyrotzer Rings im Umfang von 9.370 $m^2$ kann ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Entsprechendes gilt für den Verlust der hochwertigen Gehölzfläche im Verlauf des „Alten Spandauer Weges“ im Umfang von insgesamt ca. 1.420 $m^2$.

Aus der städtebaulich begründeten Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Bäume in den Teilgebieten 4 und 9 ergibt sich darüber hinaus eine Minderkompensation von ca. 120 Bäumen, die ebenfalls nicht innerhalb des Änderungsbereichs durchgeführt werden kann.

Zusammenfassend besteht somit folgendes Kompensationserfordernis außerhalb des Änderungsbereiches für die zusätzlichen Eingriffe:

- Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung im Umfang von mindestens ca. 3.310 $m^2$,
- Ersatz für die Flächen für Maßnahmen (Strauchpflanzung entlang des Dyrotzer Rings) von ca. 9.370 $m^2$,
- Ersatz für die Flächen für Maßnahmen (Alter Spandauer Weg) mit einer Fläche von ca. 1.420 $m^2$ und die
- Pflanzung von ca. 120 Bäumen.

**Kompensationserfordernis außerhalb des Änderungsbereiches (Ersatzmaßnahmen)**

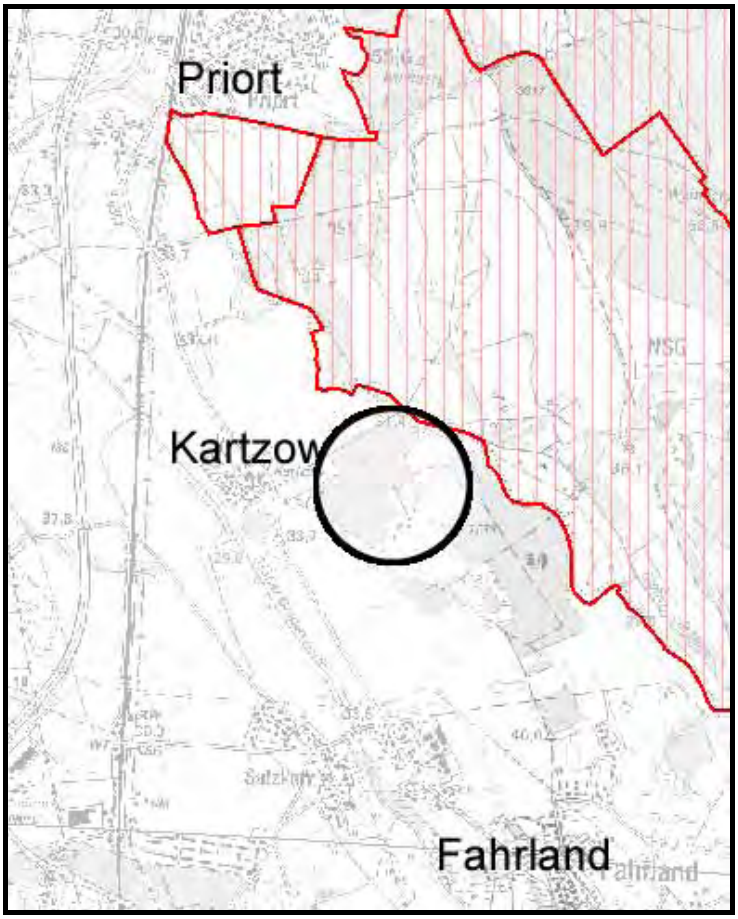
Die Bundesforst, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, betreibt auf ihren Flächen einen Flächenpool für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Flächen stehen als Eigentum des Bundes Kompensationpflichtigen zur Verfügung und sind mit den betroffenen Behörden abgestimmt. Die abschließend abgestimmten Flächen werden zertifiziert und stehen der konkreten Umsetzung von Maßnahmen zur

[29] orientiert an: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Verfügung. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurde mit der Bundesforst eine geeignete und bereits zertifizierte Fläche ermittelt, auf der konzentriert der größte Teil der erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden soll. Die Umsetzung wird durch Städtebauliche Verträge abgesichert.

Die Maßnahmefläche befindet sich südlich des Ortteils Priort in der Gemarkung Fahrland (Stadt Potsdam). Die Fläche liegt innerhalb der vom Eingriff betroffenen naturräumlichen Region Mittlere Mark und in räumlicher Nähe zum Eingriffsort. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um einen Kiefernreinbestand, der ökologisch umgebaut werden soll. Es sollen standortgerechte Laubbäume eingebracht und eine Strauchschicht aufgebaut werden. Außerdem soll das massive Auftreten der Spätblühenden Traubenkirsche durch gezielte Pflegeeingriffe unterdrückt werden. Ausgewiesenes Ziel der Maßnahme ist die Schaffung arten- und strukturreicher Bestände aus standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten im Biotopverbund mit dem Großen Priorter Graben und dem NSG „Ferbitzer Bruch“ bei gleichzeitiger Zurückdrängung von Neophyten. Als Zielbiotop wurde ein „Schattenblumen-Buchenwald“ definiert.

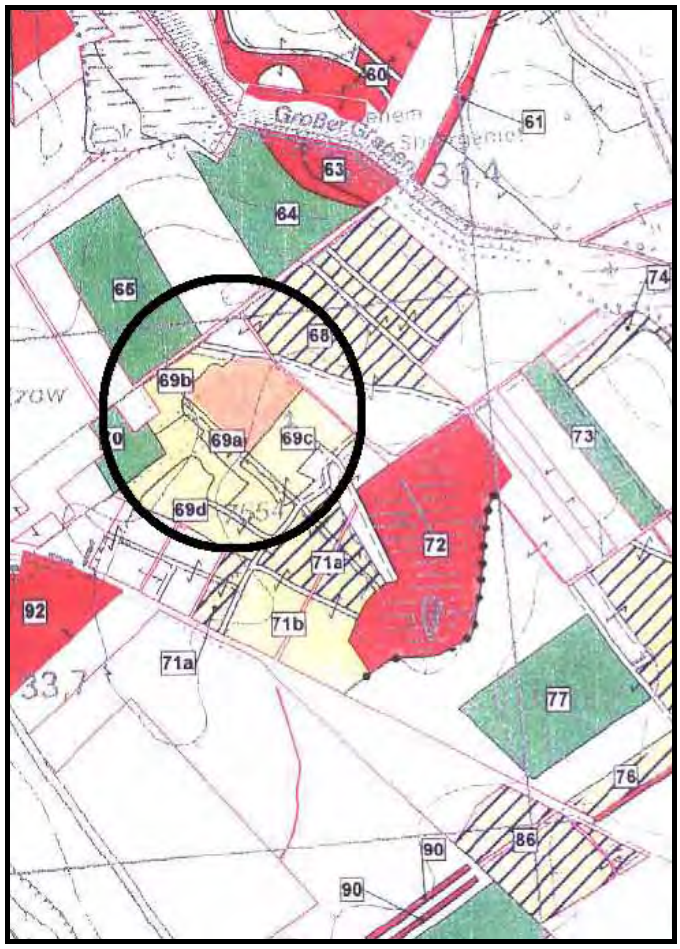
**Abb. 1: Lage der Maßnahme im Raum**[30]




[30] Darstellung aus LUIS-BB mit Abgrenzung der angrenzenden Naturschutzgebiete

Es handelt sich dabei um die Maßnahme 69a in der Gemarkung Kartzow, Flur 5, Flurstücke 16-20 anteilig.

**Abb. 2: Lage der Maßnahme 69a**[31]




Der konkrete Flächenbedarf wird in Abhängigkeit von der Art des Eingriffs einerseits und der Art und Qualität der Kompensationsmaßnahme andererseits ermittelt, da durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend unterschiedliche Aufwertungspotenziale erreicht werden können bzw. unterschiedliche Eingriffstypen einen unterschiedlich hohen Bedarf erfordern[32].

Für die zusätzliche Versiegelung im Umfang von ca. 3.310 $m^2$ stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Daher wird auch die zusätzliche Kompensation der Maßnahme 69a kompensiert. Bei der Kompensation von Versiegelungen ist insbesondere das Schutzgut Boden betroffen. Für dieses Schutzgut muss davon ausgegangen werden, dass das Aufwertungspotenzial der Maßnahmenfläche vergleichsweise gering ist, da im Vergleich zu einer versiegelten oder z. B. durch Landwirtschaft genutzten Fläche eine geringere Beeinträchtigung vorhanden ist. Daher ist hier von einem Kompensati-

---

31 Auszug aus dem von der Bundesforst erarbeiteten und zur Verfügung gestellten Plan

32 Betrachtung orientiert an: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

onsverhältnis von 1 : 3 auszugehen. D. h. für die Versiegelung ist eine Fläche im Umfang von 9.930 qm zur Kompensation erforderlich.

Die Fläche für Maßnahmen entlang des Dyrotzer Rings bestand aus einer neu gepflanzten Strauchfläche mit einer Deckung von ca. 80 % mit überwiegend heimischen Gehölzen. Die Versiegelung in dieser Fläche wurde bereits rechnerisch in die Versiegelungsbilanz einbezogen. Insofern muss nur der einfache Verlust der Fläche im Verhältnis 1 : 1, d. h. in einem Umfang von 9.370 $m^2$ kompensiert werden.

Die Gehölzfläche des „Alten Spandauer Weges“ stellt ein relativ hochwertiges Biotop mit Verbundfunktion dar. Die Gehölzfläche besteht aus Einzelbäumen (überwiegend Eichen) und Sträuchern unterschiedlichen Alters. Der Bestand ist durch die angrenzende Nutzung geprägt und dadurch mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Ein eigenes Bestandsinnenklima hat sich nicht gebildet. Die Krautschicht wird grünflächenartig gepflegt. Besonders alte Bäume (>100 Jahre) kommen im Bestand nicht vor.

Der Umbau in der Maßnahme 69a mit naturnaher Strauchschicht und Waldinnenrandgestaltung führt zu einer höherwertigen Struktur. Das Kompensationsverhältnis wird mit 1 : 1 angesetzt, so dass ein Flächenbedarf von 1.420 $m^2$ entsteht. Auch hier wurde die Versiegelung bereits rechnerisch in die Versiegelungsbilanz einbezogen.

**Durch die flächenhaften zusätzlichen Eingriffe entsteht in der Maßnahme 69a im Flächenpool der Bundesforst ein Bedarf von insgesamt 20.720 $m^2$.**

Um die Minderkompensation durch die im Änderungsbereich in geringerem Umfang festgesetzten Bäume in den Teilgebieten 4 und 9 auszugleichen, sind außerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich ca. 120 Bäume zu pflanzen. Das lässt sich nicht in der Waldumbaumaßnahme realisieren, da hier das hauptsächlich betroffene Schutzgut das Landschafts- und Ortsbild ist. Für dieses Schutzgut soll in der Gemeinde Wustermark eine Maßnahme landschaftsbildwirksam umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Städtebaulichen Vertrag, innerhalb von 2 Jahren in der Gemeinde Wustermark 120 Bäume zu pflanzen.[33] Dazu werden von der Gemeinde entsprechende Standorte angeboten. Zur Verwendung kommen Baumarten, die nach der jeweiligen Örtlichkeit geeignet sind mindestens in der ursprünglich festgesetzten Qualität 18-20 cm.

## 7.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die Eingriffe in den Biotopbestand liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wertverlust des jeweiligen Biotoptyps berücksichtigt. Für die Größenordnungen der zu kompensierenden Flächen werden Anhaltswerte in der HVE[34)] dargestellt. Der jeweilige Ansatz wurde im vorhergehenden Kapitel dargestellt.

[33] Dieses Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

[34] Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), 2003

In der folgenden Tabelle werden der Kompensationsbedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff und die Maßnahmen gegenübergestellt. Die Aufwertungsfaktoren spiegeln die mögliche Wertsteigerung im Verhältnis zum beeinträchtigten Schutzgut wider.

| **Maßnahme Eingriff/Ausgleich** | **Flächengröße [m²]** | **Aufwertungsfaktor** | **Ausgleichs-Flächenäquivalent [m²]** |
|---|---|---|---|
| **Schutzgut Boden** | | | |
| Eingriff<br>Zusätzliche Versiegelung durch Erhöhung der GRZ | 4.310 | | - |
| Kompensation<br>Strauchpflanzung mit Überhältern (Bereich Versickerungsbecken) | 2.000 | 1 : 2 | 1.000 |
| Kompensation<br>Waldumbau in Flächenpool der Bundesforst | 9.930 | 1 : 3 | 3.310 |
| **Eingriff/Ausgleich Versiegelung Schutzgut Boden** | | | Eingriff ausgeglichen |
| **Schutzgut Pflanzen bzw. Flächen für Maßnahmen** | | | |
| Eingriff<br>Verlust einer Fläche für Maßnahmen (Strauchpflanzungen) | 9.370 | | |
| Eingriff<br>Verlust einer Gehölzfläche mit Bäumen | 1.420 | | |
| Gesamteingriff Vegetation/ Flächen für Maßnahmen | 10.790 | | |
| Kompensation<br>Waldumbau in Flächenpool der Bundesforst | 10.790 | 1 : 1 | 10.790 |
| **Eingriff/Ausgleich Schutzgut Vegetation** | | | Eingriff ausgeglichen |

Die sich aus der Minderkompensation ergebenden Bäume werden, abgesichert durch einen Städtebaulichen Vertrag, innerhalb der Gemeinde Wustermark gepflanzt.

**Fazit Eingriff/Ausgleich**

Nur ein kleiner Teil der Eingriffe kann durch Gehölzpflanz-Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Der größte Teil der flächenhaften Eingriffe wird in einem Flächenpool außerhalb des Gemeindegebietes kompensiert. Die Pflanzung der Einzelbäume erfolgt innerhalb der Gemeinde Wustermark.

# 8 PLANUNGSALTERNATIVEN

## 8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung behält der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit.

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten. Aufgrund des vorhandenen Baurechts sind bereits die meisten Flächen einer baulichen Nutzung zugänglich, bereits bebaut oder noch entsprechend bebaubar.

Lediglich einige kleinere Teilbereiche (der heutige Pflanzstreifen am Dyrotzer Ring und ein kurzer Abschnitt im linearen Gehölzbestand des Alten Spandauer Weges) sollen zukünftig zusätzlich für eine bauliche Nutzung genutzt werden. Ohne Planung könnten sich diese Flächen naturnah entwickeln.

Auch bei einer Nichtdurchführung der Änderungsplanung ist davon auszugehen, dass die bebaubaren Flächen bebaut werden.

## 8.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft, da für den Änderungsbereich ein rechtkräftiger Bebauungsplan besteht und im geänderten Bebauungsplan ein erheblicher Anteil an grünordnerischen Festsetzungen übernommen wurde.

# 9 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan.

Für das geplante Vorhaben wurde als Fachgutachten eine Schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsstudie und ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet; weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

# 10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Es sind daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Durchzuführenden Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches:
Die durch den Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Gehölz- und Baumpflanzungen) werden durch die Gemeinde überwacht. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch den Vorhabenträger an die Gemeinde gemeldet. Der Anwuchserfolg wird in den ersten drei Vegetationsperioden nach Durchführung der Maßnahmen, dann im fünften und im zehnten Jahr nach Abschluss der Maßnahme durch die Gemeinde geprüft.

Durchzuführenden Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes:
Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin zur Pflanzung von Bäumen auf Standorten, die von der Gemeinde angeboten werden. Mit der Pflanzung gehen die Bäume in das Eigentum der Gemeinde über. Die Durchführung der Maßnahme wird durch den Vorhabenträger an die Gemeinde gemeldet. Am Ende einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird der Anwuchserfolg durch die Gemeinde geprüft. Danach erfolgt eine Kontrolle im Rahmen der in der Gemeinde üblichen Regelungen der Prüfung der Verkehrssicherheit.

Durchzuführenden Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes (externe Kompensationsmaßnahme):
Die waldbauliche Ersatzmaßnahme außerhalb des Gemeindegebietes wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sichergestellt. Die konkrete Umsetzung wird durch eine Verwaltungsvereinbarung mit der Bundesforst abgesichert. Die Abnahme erfolgt durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde am Ende der fünfjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

## 11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

**Anlass und Gegenstand**
Ausgehend von der derzeitigen Situation und den heutigen Nutzungen ist das Hauptziel der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, den gewerblichen und durch Handel und Dienstleistung geprägten Standort planungsrechtlich zu sichern und langfristig zu stärken.

Zu den wesentlichen, für den Umweltbericht relevanten Änderungen gehören der Wegfall bzw. die Reduzierung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Veränderung bebaubaren Grundstücksflächen sowie Veränderung/Vereinfachung von Pflanzfestsetzungen.

**Bestand**
Das Planungsgebiet wurde auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans zum Teil mit gewerblich genutzten Gebäuden und Erschließungsanlagen bebaut. Ein weiterer Teil des Geltungsbereichs ist noch unbebaut und derzeit mit einer ruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen.

Unmittelbar südlich grenzt die stark befahrene B 5 an. Westlich wird das Gebiet von einer Bahntrasse begrenzt.

Markantes Merkmal des Änderungsbereiches ist ein linearer Gehölzstreifen, der auf einem alten Verbindungsweg aufgewachsen ist („Alter Spandauer Weg“).

**Umweltprüfung**
Durch die Erhöhung der Überschreitung der Bebauung kommt es zu einer Versiegelung, die über den derzeit genehmigungsfähigen Umfang hinausgeht. Weiterhin wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überplant, so dass diese Maßnahme entfällt. Weiterhin wird ein Flächenanteil des „Alten Spandauer Weges“ überplant. Diese Änderungen sind eingriffsrelevant.

Die zusätzliche Versiegelung und die Verluste an Vegetations- bzw. Maßnahmenflächen werden in einem Flächenpool der Bundesforst durch ökologische Waldumbaumaßnahmen kompensiert. Die Fläche liegt südlich von Priort in der benachbarten Gemarkung Kartzow.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden geändert. Es wurden z.T. neue Festsetzungen formuliert, die in ihrer Struktur aber eine Vergleichbarkeit gewährleisten.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die ursprünglich festgesetzte Zahl an Einzelbäumen nach den neuen Regelungen nicht mehr gepflanzt werden können. Diese Minderkompensation wird im Gemeindegebiet Wustermark ausgeglichen.

## 12 QUELLENVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

**Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark** zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 01.07.2003

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen** und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214)

**Biotopkartierung Brandenburg** Band 1 Kartierungsanleitung; Landesumweltamt Brandenburg (2004)

**Liste der Biotoptypen**, aktualisierte Fassung; Landesumweltamt Brandenburg (2006)

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR 2003): **Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung** (HVE)

**Teillandschaftsplan 1** Amt Wustermark für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark (1997), bearb. durch das Planungsbüro Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.-Ing. J. Hoffmann, Berlin

**Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet** „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, Nr. 01, S. 2), geändert durch Verordnung vom 20. Januar 2004 (GVBl. II/04, Nr. 04, S. 117)