

**STADT ERKNER**



**Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“**  
**Bahnhofstraße/Ladestraße**

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 25.10.2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>6</b>
1.2.1 Lage des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse .....	6
1.2.2 Bestandssituation, Topografie und derzeitige Nutzung .....	6
1.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
1.2.4 Vorhandene Verkehrserschließung.....	8
1.2.5 Vorhandene stadttechnische Erschließung und Anschlussmöglichkeiten .....	10
1.2.6 Bodendenkmal - nachrichtliche Übernahme.....	12
1.2.7 Grundwassermessstellen– nachrichtliche Übernahme.....	13
1.2.8 Altlastensituation, Grundwasserbelastung und Baugrundverhältnisse .....	13
1.2.9 Planunterlage .....	15
<b>1.3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>15</b>
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	15
1.3.2 Regionalplanung.....	18
1.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	19
1.3.4 Landschaftsplan .....	20
<b>2. Planinhalte, Planfestsetzungen und Abwägung</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte</b> .....	<b>20</b>
2.1.1 Stadt Erkner 2025 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Einzelhandelsentwicklung.....	20
2.1.2 Städtebauliches, Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	22
2.1.3 Geplante Verkehrserschließung einschließlich Maßnahmen.....	23
2.1.4 Umweltkonzept, Beitrag des Bebauungsplans zum Klimaschutz .....	24
<b>2.2 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
2.2.1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden und Handelszentrum“ .....	25
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	28
2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	29
2.2.4 Flächen für Stellplätze .....	29
2.2.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	29
2.2.6 Flächenbilanz .....	30
<b>3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>31</b>
<b>3.1 Stadtplanerische Auswirkungen und Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und Einzelhandelsstruktur</b> .....	<b>31</b>
3.1.1 Positive Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und das Stadtbild.....	31
3.1.2 Keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Erkner bzw. angrenzender Gemeinden.....	31
<b>3.2 Auswirkungen auf den Verkehr</b> .....	<b>34</b>
<b>3.3 Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>37</b>
3.3.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie den Artenschutz.....	37
3.3.2 Auswirkungen zum Immissionsschutz.....	39
3.3.3 Auswirkungen auf das Grundwasser .....	41
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>43</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>45</b>
<b>Anlagen</b> .....	<b>46</b>



## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und im Zentrum der Stadt Erkner, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof. Die Flächen wurden ehemals von der Reichsbahn genutzt. Allerdings handelt es sich nicht um betriebsnotwendige Bahnflächen, sondern um ehemalige Betriebswohnungen mit Nebenglass, einen Kindergarten und Kleingärten. Die Situation des Plangebiets stellt sich sehr diffus dar. Die Flächen wurden in großen Teilen, insbesondere im vorderen Bereich, nicht mehr genutzt und lagen brach. Die noch vorhandenen, ehemaligen Wohn- und Nebengebäude waren ruinös und beeinträchtigen das Ortsbild erheblich, sowohl von den angrenzenden Straßen als auch von der vielbefahrenen Bahnstrecke aus gesehen. Es konnte von einem städtebaulichen Missstand gesprochen werden. Dabei durfte nicht nur der schlechte bauliche Zustand betrachtet werden. Die vorhandene bzw. fehlende Nutzung entspricht nicht dem innerörtlich, exponierten und gut erschlossenen Standort im Zentrum der Stadt Erkner. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf zur Neuordnung des Bereichs. Da sich der Zustand der Gebäude nach Brandereignissen weiter verschlechtert hatte und somit Gefahr in Verzug war, wurde das Gelände vom Eigentümer mittlerweile beräumt. Auch wurden die Bäume vor Beginn der Brutzeit auf der Grundlage entsprechender Fällgenehmigungen und entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung der Stadt Erkner gefällt.

Da am Standort auch großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll, ist eine Neubebauung trotz der Lage im Zentrum und im Innenbereich der Stadt Erkner nach § 34 BauGB nicht möglich. Es besteht ein Planungserfordernis.

Bereits im April 2012 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner für ein ähnliches, durch einen anderen Investor geplantes Vorhaben einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Das damalige Bauvorhaben war in zwei Bauabschnitte geteilt. Während für den ersten Bauabschnitt ein Gesundheits- und Behördenzentrum nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte, war für den zweiten Bauabschnitt (Nahversorgungsmarkt von 2.000 qm Verkaufsfläche) die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Trotz bereits erteilter Baugenehmigung für das Gesundheits- und Behördenzentrum kam das damalig geplante Vorhaben nicht zum Tragen. Der Grundstückskauf wurde rück abgewickelt.

Der neue Investor/Eigentümer hat nun die ehemaligen Bahngrundstücke einschließlich des städtischen Grundstücks erworben und ein neues bauliches Konzept entwickelt. Insbesondere die ehemals geplante Ansiedlung von verschiedenen Arztpraxen funktioniert unter den heutigen Bedingungen nicht mehr. Die ehemals interessierten Ärzte mussten sich aufgrund der fortgeschrittenen Zeit anders orientieren. Unverändert soll neben Einzelhandelseinrichtungen (2.000 qm Vollversorger und 750 qm Biomarkt) eine Apotheke und das Amt für Grundsicherung mit seinem Bürger- und Gesundheitsberatungszentrum als wichtiger Baustein des innerstädtischen Standortes in verkehrsgünstiger und zentraler Lage errichtet werden. Auch wenn sich der Bebauungsplan an dem derzeit geplanten Bauvorhaben orientiert, handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglicht werden, so dass eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt.

Allerdings wird der Geltungsbereich gegenüber 2012 verkleinert. Die nördlichen Grundstücksflächen und das Wohngrundstück, das sich nicht im Eigentum des Investors befindet, sollen nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen werden. Hier wird derzeit kein Planungserfordernis gesehen. Das bedeutet aber nicht, dass die Belange, insbesondere zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung nicht zu beachten sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind diese Belange zu prüfen und bei Notwendigkeit entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Der Teil der Ladestraße, der zur Erschließung des Vorhabens notwendig ist und entsprechend der neuen Anforderungen durch den Investor ertüchtigt und ausgebaut werden soll, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss vom April 2012 wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2015 deshalb an die neuen Planungserfordernisse sowie den neuen Geltungsbereich angepasst.

Da es sich um eine Neuordnungs- und Nachverdichtungsfläche im Innenbereich handelt und die Kriterien des § 13a BauGB sowohl hinsichtlich Größe als auch Umweltverträglichkeit erfüllt sind, wurde der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, insbesondere da die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht dagegen sprachen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die für Einzelhandelsvorhaben gemäß der Anlage 1 Nr. 18.8 (Einzelhandel > 1.200 und < 5.000 qm) des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde, hat ergeben, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben bestehen, die eine gesonderte Umweltprüfung erfordern würden.

Die Beteiligung zur allgemeinen Vorprüfung nach § 17 UVPG erfolgte entsprechend der Beteiligung nach BauGB parallel zur frühen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und war auch Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf. Da keine wesentlichen Einwendungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegen das Ergebnis der Vorprüfung vorgebracht wurden, konnte das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans angewendet werden.

## **1.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **1.2.1 Lage des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 2 der Gemarkung Erkner und umfasst die Flurstücke 1447 (in großen Teilen) und das Flurstück 675 sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Ladestraße bis zum Kreisverkehr und bis zur Höhe der neu geplanten Grundstückszufahrt (Flurstücke 673, 1096 und 697/1 teilweise). Der Geltungsbereich ist ca. 13.350 qm groß.

Das Plangebiet liegt nördlich vom Kreisverkehrsplatz Friedrichstraße/ Berliner Straße/ Bahnhofstraße und wird westlich durch die Ladestraße, nördlich durch ein Wohn- und Gewerbegrundstücke bzw. Bahnanlagen, östlich durch die Bahnanlagen (Strecke Berlin-Frankfurt (Oder)) und südlich durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich, die bisher im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens und der Stadt Erkner waren, wurden durch einen privaten Investor bzw. Investorengruppe erworben.

### **1.2.2 Bestandssituation, Topografie und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich auf einem exponierten Standort. Seit dem Bau der Unterführung und Absenkung der Bahnhofstraße liegt der Standort deutlich höher als die Bahnhofstraße und wird durch hohe Böschungen, die sich im Straßenraum befinden, begrenzt.

Während im Bereich der Bahnhofstraße die Geländehöhe der Fahrbahn von ca. 38 m über NHN (Bereich des Kreisverkehrs) bis 33,5 m über NHN (Unterführung) abfällt, liegt das Plangebiet auf einem relativ ebenen Niveau von 39,3 m über NHN im Norden und 40,1 m über NHN im Süden. Der Höhenunterschied zur Bahnhofstraße und Plangebiet liegt zwischen 2 und 6 Metern.

Im Bereich der Ladestraße, die der Erschließung des Plangebiets dient, sind die Höhenunterschiede zum Plangebiet nicht so groß. In Höhe Kreisverkehr beträgt dieser ca. 2 Meter. Im Norden ist die Ladestraße etwa niveaugleich mit dem Plangebiet.

Die vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzungen im Geltungsbereich unterscheiden sich im südlichen und nördlichen Teil. Der südliche Bereich liegt brach. Die vorhandenen, leerstehenden und ruinösen Gebäude - ehemalige Wohn- und Dienstgebäude, KITA-Gebäude der Bahn (Ziegelbauten mit Satteldächern bis 12 m Firsthöhe) wurden zwischenzeitlich abgerissen. Aufgrund eines Brandereignisses eines Dachstuhls und der undichten Dächer, bestand zum Teil Einsturzgefahr und damit Gefahr in Verzug.

Die nördlichen Flächen im Plangebiet werden als Kleingärten bzw. Wochenendgrundstücke genutzt. Die einfachen kleinen Gebäude und diversen Schuppen sind bis maximal 3 m hoch.

Es gab auf dem Gelände verschiedene Zufahrten und Wege, die befestigt waren. Auch sind flächendeckende Schuttablagerungen, Aufschüttungen insbesondere aus der Nachkriegszeit und eine hohe Bodenverdichtung vorzufinden. Auch diese wurden bauvorbereitend zum Teil entfernt und ordnungsgemäß entsorgt.

Der Baumbestand auf dem Grundstück wurde durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen detailliert erfasst und bewertet. Danach ist „... die großflächige Brachfläche mit krautartigem Bewuchs und besonders auffällig mit jungem Robinienaufwuchs flächig bedeckt. Der geschützte Baumbestand konzentriert sich auf Baumgruppen unterschiedlicher Alterszusammensetzung nahe dem Bahngelände nördlich, untersetzt durch teilweise unter Schutzstatus fallenden flächenartigen Wildbewuchs, überwiegend Ahorn und Einzelbäumen, zumeist Obstbäume in der Kleingartenanlage, den sog. Mietergärten. ...“<sup>1</sup>. Die Vegetation wurde im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit entfernt. Die entsprechenden Fällanträge wurden durch die Stadt Erkner auf der Grundlage der örtlichen Baumschutzsatzung genehmigt.

Die Bäume auf den angrenzenden Flächen wurden ebenfalls erfasst und sind nicht von den bauvorbereitenden Fällmaßnahmen betroffen. So steht nördlich des Geltungsbereichs eine großkronige Ulme im bisherigen Mietergarten zum Wohngrundstück Nr. 5. Sie soll erhalten bleiben. Das Gleiche trifft für die Bäume und Sträucher östlich auf den Bahngrundstücken zu. Auch diese stehen außerhalb des Geltungsbereichs und werden erhalten.

Die Straßenbäume entlang der Ladestraße stehen dicht an der Grenze des Baugrundstücks. Die Bewertung des Zustands der Straßenbäume durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Fachgebiete: Gehölze, Schutz- und Gestaltungsgrün; Baumchirurgie und Baumpflege hat ergeben, dass es sich nicht um eine Allee handelt. „... Von der Zuordnung her handelt es sich bei dem Baumbestand der Ladestraße um Straßenbegleitgrün, bestehend aus Einzelbäumen unterschiedlicher Baumarten und –alters, Stockausschlag aus Stubben gefällter Bäume und Spontan- oder Wildaufwuchs, zumeist tiefbeastet und damit in der Wirkung sich klar von Baumreihen oder Alleen unterscheidend. Als Straßenbegleitgrün unterliegt der Straßenbaumbestand der Ladestraße ausschließlich der örtlichen Baumschutzsatzung. ...“<sup>2</sup>

Aufgrund des derzeitigen Zustandes hat der Standort Bedeutung für den Artenschutz. Insbesondere für verschiedene Brutvogelarten und zum Teil für Fledermäuse.

Die Auswirkungen des Artenschutzes werden detailliert unter Abschnitt 3.3 behandelt. Die Fachgutachten sind Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

---

<sup>1</sup> Gutachten „Zur Zustandsbeurteilung des geschützten Baumbestandes auf dem Baugrundstück Ladestraße in der Stadt Erkner, BV Handels- und Dienstleistungs Center“, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständiger Manfred Frommer, September 2015

<sup>2</sup> ebenda

### **1.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. Umnutzungsanträge wären nach § 34 BauGB zu prüfen. Während für ein ähnliches Vorhaben (allerdings ohne großflächigen Einzelhandel) bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt wurde, stellt sich die Situation anders dar.

Aufgrund der Absicht, großflächigen Einzelhandel zu errichten, besteht ein Planerfordernis. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **1.2.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Erkner in verkehrsgünstiger Lage und unmittelbar in Bahnhofsnähe. Das Grundstück ist über die Ladestraße (Pflasterstraße) an den Kreisverkehrsplatz angebunden. Zur umfassenden Bewertung der Belange des Verkehrs in der Ladestraße und dem angrenzenden Kreisverkehr wurden durch ein Fachbüro umfangreiche Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets bzw. des vom Investor/Eigentümer geplanten Bauvorhabens erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt sowie angepasst. Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens zur derzeitigen Bestandsituation wurden in die Begründung übernommen. Darüber hinaus, wurden im Gutachten die Auswirkungen auf den Verkehr dargestellt (vgl. Abschnitt 3.2). Im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen wurden verkehrliche Maßnahmen mit den zuständigen Behörden entwickelt und abgestimmt, deren Umsetzung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verankert wird.

Das Gutachten war Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **Straßenerschließung über Ladestraße und Kreisverkehr**

Das Bebauungsplangebiet ist über die öffentliche Ladestraße (Anliegerstraße) erschlossen. Die Ladestraße mündet in den Kreisverkehr Friedensplatz. „... An diesem Knotenpunkt kreuzen sich an den Hauptknotenarmen die Landesstraßen L30 Richtung Königs-Wusterhausen bzw. Woltersdorf und die L38 Richtung Berlin. An den Nebenarmen ist zum Einen die Ladestraße und zum Anderen die Zu- und Ausfahrt einer Tankstelle angebunden.

An die Ladestraße sind im weiteren Verlauf zwei Wohnhäuser, Kleingärten und ein Betriebs-hof der Deutschen Bahn (DB) angeschlossen. Entsprechend niedrig sind die vorhandenen Verkehrsstärken. Die Straße wird in ihrer gesamten Länge als Parkmöglichkeit genutzt und ist tagsüber zusammen mit dem provisorischen Parkplatz direkt am Kreisverkehr mit ca. 40 Fahrzeugen nahezu vollständig ausgelastet. ...“<sup>3</sup>

„Die Zufahrten des Kreisverkehrs unterliegen keiner einheitlichen Gestaltung. In den Zufahrten der Hauptarme des Kreisverkehrs sind jeweils eine Spur in der Zu- bzw. Abfahrt vorhanden, welche durch einen Fahrbahnteiler voneinander getrennt sind. Für die Fußgänger ist ein Überweg markiert. Die Furten der Radfahrer befinden sich direkt daneben und sind jeweils durch eine einseitig vorhandene Strichlinie abgegrenzt. In den Nebenzufahrten gibt es keine Fahrbahnteiler, ein Fußgängerüberweg ist hier nur an der Zufahrt der Tankstelle vorhanden.

Nach dem „Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren“ sind innerorts für alle Zufahrten Fahrbahnteiler empfohlen. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um verkehrlich stark untergeordnete Zufahrten handelt oder diese teilaufgepflastert sind. Im Bestand ist das Kriterium der verkehrlich stark untergeordneten Zufahrt gegeben, da es sich hierbei um eine öffent-

<sup>3</sup> „Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung des geplanten „Handels- und Dienstleistungszentrums Erkner“, stadt-raum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, Berlin Dezember 2015



liche Erschließungsstraße mit beidseitigen Baugrundstücken handelt, welche im 16-stündigen Erhebungszeitraum lediglich von 198 Fahrzeugen im Querschnitt genutzt wurde.“<sup>4</sup>

Zusammen mit dem durch bei Umsetzung des Bebauungsplans induzierten Verkehr wird die Verkehrsstärke im Querschnitt immer noch viermal geringer gegenüber den Hauptknotenarmen sein.

Das Ein- und Ausfahren aus der bzw. in den Knotenarm Ladestraße für Sattelzüge ist möglich. Selbst der spitze Winkel von der Ladestraße zur Berliner Straße kann direkt befahren werden. Alternativ könnte ein Sattelzug den Kreisverkehr aber auch einmal komplett befahren, um dann in die Berliner Straße abzubiegen. Aufgrund der Breite des Knotenarms Ladestraße kann an einem aufgestellten Sattelzug in der Zufahrt nicht vorbeigefahren werden. Umgekehrt kann bei Belegung der Zufahrt durch andere Kraftfahrzeuge auch kein Sattelzug einfahren. Da der Sattelschlepper für die anderen Verkehrsteilnehmer jedoch gut sichtbar ist, kann im Bedarfsfall dem einfahrenden Fahrzeug aus der Ladestraße der Vorrang gewährt werden.

Während der 16-stündigen Verkehrszählungen wurden im Querschnitt der Ladestraße nur 10 Schwerverkehrsfahrzeuge erfasst. Durch das geplante Vorhaben würden nur max. 14 weitere Lkw-Fahrten pro Tag dazu kommen, so dass dieser Begegnungsfall als unkritisch eingestuft werden kann.

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die geplanten Maßnahmen werden unter Abschnitt 3.2 dargelegt.

### **Vorhandene Fuß- und Radwege/ eingeschränkte Verkehrssicherheit im Kreisverkehr**

In der Stadt Erkner und auch im Bereich des Standortes gibt es ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz. Entlang der Berliner Straße, der Bahnhof- und der Friedrichsstraße sind beidseitig straßenbegleitende Fuß- und Radwege vorhanden. Von der Bahnhofstraße zum Standort gibt es einen Treppenzugang für Fußgänger, so dass trotz Höhenunterschied die direkte fußläufige Anbindung in Richtung Bahnhof gegeben ist.

Bereits im Bestand gibt es deutliche Defizite bei der Gestaltung des Kreisverkehrs hinsichtlich der Verkehrssicherheit, insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr. Durch die nachträgliche Anordnung von Zebrastreifen und Markierungen der Radwegführung an den Hauptarmen und der Zufahrt zur Tankstelle, konnte die Verkehrssicherheit bereits verbessert werden. Die aufgebrachten Richtungspfeile, die den Radfahrern die vorgeschriebene Fahrtrichtung verdeutlichen sollen, können jedoch aufgrund ihrer Größe nur schlecht wahrgenommen werden. Für einbiegende Fahrzeuge aus der Ladestraße sind die Sichtverhältnisse zu den Fußgängern bzw. Radfahrern von der Bahnhofstraße kommend aufgrund der vorhandenen Aufschüttungen im Eckbereich zur Bahnhofstraße, die bis an die Straßenkante heranreichen, stark eingeschränkt. Entlang der Ladestraße gibt es derzeit keinen Gehweg.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Bahnhof Erkner als Regional- und S-Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und ist von dort gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Ihm unmittelbar vorgelagert liegt der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt, von dem aus insgesamt 8 Regionalbuslinien das Stadtgebiet und das Umland erschließen.

Durch die im Jahr 2016 neu gestalteten Bushaltestellen in der Berliner Straße, die nur etwa 100 m vom Plangebiet entfernt sind, verbessert sich die Erreichbarkeit des Standortes weiter.

<sup>4</sup> „Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung des geplanten „Handels- und Dienstleistungszentrums Erkner“, stadt-raum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, Berlin Dezember 2015

Damit ist das Plangebiet durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Im Zusammenhang mit der direkten Anbindung der Fußgänger und Radfahrer von der Bahnhofstraße aus, ist für den nichtmotorisierten Verkehr insgesamt eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet.

### **1.2.5 Vorhandene stadttechnische Erschließung und Anschlussmöglichkeiten**

#### Wasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Wasserver- und die Schmutzwasserentsorgung obliegt dem Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE).

Das Plangebiet ist trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. In den angrenzenden Straßen sind Trink- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Der Anschluss an das zentrale Trink- und Schmutzwassernetz ist somit gewährleistet.

Ein öffentliches Kanalsystem zur Ableitung des Niederschlagswassers gibt es in diesem Bereich nicht. Vorhandene Regenwasserkanäle, die der Straßenentwässerung dienen, sind im Wesentlichen ausgelastet.

Ein Niederschlagswasserkonzept für die Stadt Erkner ist in Bearbeitung. Dieses sieht nach derzeitigem Stand für die Ladestraße allerdings keinen Regenwasserkanal vor. Aufgrund der derzeitigen Pflasterdeckschicht versickert das Niederschlagswasser direkt.

Da das Plangebiet im Kernbereich einer altlastenbedingten Grundwasserbelastung liegt und die damit im Zusammenhang stehenden Probleme kurz- oder mittelfristig nicht gelöst werden können, kann die am Anfang des Planverfahrens in Erwägung gezogene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausschließlich in einem Mulden-Rigolensystem und damit eine konzentrierte Versickerung im Plangebiet nicht erfolgen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren (abschließend Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren) wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor sowie der unteren und oberen Wasserbehörde geklärt, wie die Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung des vorhandenen Grundwasserschadens sowie der vorhandenen Altlasten fachgerecht erfolgen kann. Im Auftrag des Investors wurde ein aktuelles Boden- und Altlastengutachten erarbeitet. Daraus ist ersichtlich, dass der Standort bis zur untersuchten Tiefe von 4 m zwar fast flächendeckend aufgeschüttet, aber nicht gleichmäßig stark belastet ist. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sieht die bisherige fachliche Beurteilung zum Zustand des Bodens im Plangebiet bestätigt. Über die Bodenpassage selbst wird es zu keinen relevanten neuen Schadstoffeinträgen in das darunter liegende stark kontaminierte Grundwasser kommen.

Im Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der unteren und oberen Wasserbehörde sowie der fachlichen Beratung der Fachbüros konnte die untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme neben der bisher geforderten Ableitung des Niederschlagswassers in das Flakenfließ eine zweite Möglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung aufzeigen. Da der Bau eines Regenwasserkanals bis zum Flakenfließ, abgesehen von den langwierigen Einleitgenehmigungen durch das zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt, aufgrund der bereits vorhandenen unterirdischen Leitungen und Anlagen nach Einschätzung des Erschließungsplaners, wenn überhaupt, nur mit sehr hohem sowohl technisch als auch wirtschaftlichem Aufwand und Straßensperrungen der Landesstraßen verbunden wäre, hat der Investor in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entsprechend der von der unteren Wasserbehörde unten aufgeführten Rahmenbedingungen erarbeiten lassen. Dieses basiert auf folgenden Rahmenbedingungen:

- Realisierung einer Dachbegrünung
- Sammlung des Regenwassers für eine Brauchwassernutzung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken
- Stark verzögerte und dezentrale Versickerung

- Verwendung von flachwurzelnden Bäumen für die Parkplatzbegrünung
- umfangreiche Vergleichmäßigung und starke Verzögerung der Versickerung über ein umfangreiches Rigolensystem und eine nur schwer durchlässige neu einzubringende Bodenschicht.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der aufgezeigten technischen Lösung, die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigt werden konnten. Insbesondere vor der Zielstellung, dass durch den Rechtsnachfolger des Schadenverursachers der Grundwasserschaden saniert werden wird. Entsprechende Planungen und Untersuchungen auch im B-Plangebiet laufen derzeit.

Die einzelnen Maßnahmen des Niederschlagswasserkonzeptes werden allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt sondern in einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkner und dem Investor/Eigentümer verbindlich geregelt.

Auch wenn die endgültige wasserrechtliche Genehmigung erst im Rahmen der Baugenehmigung erteilt wird, kann die Stadt Erkner davon ausgehen, dass eine umweltgerechte Entsorgung des Niederschlagswassers und damit die Umsetzung des Bebauungsplans möglich sind.

### Trinkwasserschutz

Rechtsgültige Trinkwasserschutzzonen werden durch die Planung nicht berührt.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung in der Stadt Erkner ist über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten) gesichert. Bei einer eventuellen Bebauung dieses Plangebietes ist von einer Löschwasserversorgung über den Grundschatz hinaus als Objektschutz von 96m<sup>3</sup>/h auszugehen.

Mit Schreiben vom 01.07.2015 wurden die Bestandsunterlagen mit den Hydrantenstandorten im Bereich des geplanten Bauvorhabens (Bebauungsplangebiets) durch den Wasserverband Strausberg-Erkner übergeben. Es wurde zugesichert, dass entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ein Grundschatz von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h durch den WSE bereitgestellt werden kann.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass die Kapazitätsangaben der einzelnen Hydranten nach den Leitungsdimensionen und der geodätischen Lage der Hydrantenstandorte rechnerisch ermittelt und nur in ausgewählten Fällen messtechnisch bestimmt wurde, so dass Abweichungen von der tatsächlichen Kapazität nicht ausgeschlossen werden konnten.

Da aber 4 Hydranten in der Umgebung vorhanden sind, wird von einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ausgegangen.

### Energieversorgung

In der Ladestraße sind Gas- und Elektroleitungen vorhanden. Während die Gasleitung für einen Anschluss des Vorhabens ausreichend dimensioniert und ein Anschluss möglich ist, werden die Heranführung einer Mittelspannungsleitung und die Errichtung eines Trafos durch den Investor notwendig. Das Mittelspannungskabel befindet sich im Bereich des Kreisverkehrs bzw. der Bahnhofstraße.

Von Seiten der Versorgungsunternehmen gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

---

Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben schließt der Elektroenergieversorger zum jetzigen Zeitpunkt aus.

Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den "Ergänzenden Bedingungen."

#### Telekommunikationsanlagen

In den angrenzenden Straßen im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Da innerhalb der öffentlichen Straßenräume ein Verlegen der Leitungen der Versorgungsunternehmen rechtlich möglich ist, ist eine zusätzliche Festsetzung zur Freihaltung einer Leitungstrasse, wie von der Deutschen Telekom gefordert, nicht notwendig.

Alle erforderlichen Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen und nach Möglichkeit zu koordinieren.

### **1.2.6 Bodendenkmal<sup>5</sup> - nachrichtliche Übernahme**

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2014 ist das Bodendenkmal BD-Nr. 90361 aufgeführt. Es betrifft das Flurstück 697/1 der Ladestraße.

#### Beschreibung:

Mittelalterliche Siedlung in seichter Südhanglage 200 m südwestlich des Bahnhofs Erkner. Das Siedlungsareal erstreckt sich in teilüberbautem Gelände an der Berliner Straße / Ecke Ladestraße. Zwischen 1916 und 1926 wurden vom Grundstück des Schlächtermeisters Kascha bei Erdarbeiten mehrfach Knochen sowie Gefäßscherben des 13. / 14. Jh. geborgen, die auf eine mittelalterliche Besiedlung des Geländes schließen lassen.

#### Schutzumfang:

Der Schutz erstreckt sich auf die im Boden befindliche Denkmalsubstanz der obertägig nicht mehr sichtbaren mittelalterlichen Siedlung. Schutzgut sind die unter der Erdoberfläche erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten wie im Boden erhaltene gegenständliche Funde, Befunde und der zwischen ihnen bestehende Kontext. Die durch Veränderungen der Bodenstruktur entstandenen Befunde dokumentieren Veränderungen der Siedlungs- und Landschaftsstruktur bis zum gegenwärtigen Ist-Zustand.

#### Gründe der Eintragung:

Das Bodendenkmal ist Zeugnis mittelalterlicher Siedlungsprozesse und stellt eine Quelle zur Erforschung der Lebens- und Umweltverhältnisse mittelalterlicher Bevölkerungsgruppen in Brandenburg dar. Es ist daher von geschichtlicher und wissenschaftlicher Bedeutung.

Das a. g. Bodendenkmal wurde gemäß § 3 Abs. 1 - 3 BbgDSchG am 28. Januar 2010 durch die Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Die Aufnahme eines Objektes in die Denkmalliste bedeutet aber keineswegs, dass Eingriffe in das Bodendenkmal grundsätzlich ausgeschlossen sind. Maßnahmen an Bodendenkmalen oder ihrer Umgebung, welche die Substanz oder das Erscheinungsbild verändern oder beeinträchtigen, bedürfen aber nach § 9 Abs.1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft im Benehmen mit dem BLDAM Veränderungsanträge unter Abwägung berechtigter Interessen der Verfügungsberechtigten sowie dem Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit. Eine frühzeitige Information zu den geplanten Maßnahmen

---

<sup>5</sup> Benachrichtigung über die Eintragung des Bodendenkmals BD-Nr.: 90361 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg durch den Landkreis Oder-Spree AZ. 80652-10-72 vom 28.09.2010

gewährleistet, dass private und öffentliche Interessen bei der Denkmalerhaltung berücksichtigt werden können.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Maßnahme archäologisch begleitet werden muss. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale Im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, GVBl. 1/04 Nr. 9 ist dieses erlaubnispflichtig. Mit dem Erlaubnisantrag sind beurteilungsfähige Unterlagen inklusive genauer Darstellung der Erdeingriffe zu übergeben.

Das vorhandene Bodendenkmal wird nachrichtlich auf dem Textteil des Bebauungsplans vermerkt.

### **1.2.7 Grundwassermessstellen– nachrichtliche Übernahme**

Auf dem Standort im südlichen Bereich, auf dem Flurstück 675 befindet sich eine Grundwassermessstelle, die aus vier Messrohren besteht und erhalten werden muss. Die Messstelle wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

### **1.2.8 Altlastensituation, Grundwasserbelastung und Baugrundverhältnisse**

Registrierte Altlasten oder Altlastverdachtsflächen liegen für Standort im Altlastenkataster des Landkreises nicht vor. Allerdings liegt das Plangebiet im Kernbereich einer altlastenbedingten Grundwasserbelastung. Für diesen Bereich sind Phenolbelastungen zwischen 1 und 10 mg/l (Prüfwert 20 µg/l) und BTEX-Belastungen von >100 mg/l (Prüfwert 20 µg/l) nachgewiesen. Da sich aber die im Zusammenhang mit dem Grundwasserschaden stehenden belasteten Bodenschichten in größerer Tiefe befinden, sind diese Schichten für das Bauvorhaben selbst nicht relevant. Da die mit dem Grundwasserschaden im Zusammenhang stehenden Probleme nicht kurz- oder mittelfristig gelöst werden können, ist eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Standort nicht zulässig.

Im Auftrag des Investors wurden für das gesamte Plangebiet ein Altlasten- und ein Baugrundgutachten im Mai 2015 erstellt. Danach „... sind die am Standort erkundeten Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien aufgrund ihres Charakters (Zusammensetzung / Lagerungsverhältnisse) bodenmechanisch betrachtet als nicht ausreichend tragfähig einzustufen und vollständig zu entfernen (Basis zw. ca. 0,3 bis ca. 2,9 m u. GOK). Die bis zur Aufschlusstiefe von max. ca. 6,0 m u. derzeitiger GOK nachfolgenden Sande sind zur Aufnahme von Gründungslasten geeignet. Nach vollständiger Beseitigung des Oberboden- / Aufschüttungshorizontes und Austausch gegen geeignete Lockergesteinsmaterialien kann der Lastabtrag über eine konventionelle Flachgründung (Einzel- / Streifenfundamente) realisiert werden.

Grundwasser wurde am 22.04.2015 in einer gemittelten Tiefe von ca. 6,5 m u. GOK angetroffen. Zur Gewährleistung eines qualifizierten Erd- / Grundbaus ist nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung keine Wasserhaltung im Sinne einer Grundwasserabsenkung im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten erforderlich.

Unter Beachtung der aktuell angetroffenen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse sowie Beibehaltung des derzeitigen Geländeniveaus werden die Abdichtungsmaßnahmen gegen nicht aufstauendes Sickerwasser gem. DIN 16 195 => Teil 4 empfohlen. Das direkte Einleiten von Oberflächenwässern (z. B. Niederschlag) im Gebäudenah- / Arbeitsraumbereich ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu unterbinden.“<sup>6</sup>

Im Altlastengutachten wird zusammenfassend folgendes ausgeführt: „... Auf dem Untersuchungsareal wurden anthropogen beeinflusste relativ homogen zusammengesetzte Auf-

<sup>6</sup> Baugrundgutachten für das Projekt: HDC ERKNER Neubau Handels- und Dienstleistungszentrum Ladestraße / Bahnhofstraße in 15537 Erkner, AnalyTech – Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Mittenwalde Mai 2015

schüttungs- / Oberbodenmaterialien angetroffen. Der erkundete Fremdbestandteil, überwiegend bestehend aus Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacke- und Kohleresten beläuft sich auf  $\leq 50$  %. Die Basis wurde zwischen min. ca. 0,3 bis max. ca. 2,9 m u. GOK erbohrt. Die Organoleptik (Färbung / Geruch) ist unter Beachtung der stofflichen Zusammensetzung und der Nutzungshistorie als arttypisch für urban beeinflusste Gebiete zu beurteilen. Mit Verunreinigungen durch Mineralöl-Kohlen-Wasserstoffe (MKW), Polyzyklische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie durch Schwermetalle muss erfahrungsgemäß gerechnet werden. Die nachfolgenden gewachsenen Bodenhorizonte (enggestufte Sande) zeigen organoleptische Auffälligkeiten (Färbung / Geruch) im Bereich des Grundwasserspiegels aufgrund einer organische Phase aus Mineralölkohlenwasserstoffen, Phenolen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen.

Weitere Hinweise auf altlastrelevante Schadstoffbelastungen bzw. einen stofflichen Eintrag aus den überlagernden anthropogen beeinflussten Bodenmaterialien sind nicht bekannt bzw. nicht feststellbar.

Im Sinne der gültigen Gesetze und Verordnungen als altlastenrelevant zu charakterisierende Schadstoffbelastungen, wurden im Umfeld von zwei Bohrsondierungen für den Summenparameter PAK (Polycyclische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Die relevant verunreinigten Bereiche unterliegen keiner geplanten sensiblen Nutzung (bspw. Kinderspielplatz / Nutzgarten  $\square$  keine dermale / orale Exposition  $\square$  Wirkungspfad: Boden  $\checkmark$  Mensch). Zudem ist der Parameter PAK als nahezu wasserunlöslich und somit als inert gegenüber schadstoffmobilisierenden Auswaschungs- / schadstoffverlagernden Migrationsprozessen zu bezeichnen (Wirkungspfad Boden  $\checkmark$  Grundwasser). Resultierend sind Gefährdungspotentiale für den Einzelnen bzw. die Allgemeinheit, die sich aus den festgestellten Schadstoffbelastungen ergeben könnten, als nicht gegeben einzustufen.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Zuge der geplanten Umgestaltung eine fast vollständige Entfernung der belasteten Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien erfolgt bzw. diese aus baugrundegeologischer Sicht zu erfolgen hat. Die Durchführung von Sofort- / Sanierungsmaßnahmen im Sinne der gültigen Gesetze und Verordnungen (BBodSchG & BBodSchV) wird als nicht erforderlich angesehen.

Abfallwirtschaftlich betrachtet sind die Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien mit Ausnahme des Bereiches um zwei Bohrsondierungen den Zuordnungskategorien /Einbauklassen Z0 / E0, Z1 / E1 bzw. Z2 / E2 gem. LAGA-Richtlinie zuzuordnen. Für die Beseitigung der im Umfeld zweier Bohrsondierungen angetroffenen schadstoffbelasteten Bodenhorizonte der Zuordnungskategorie  $> Z 2$  gem. LAGA-Richtlinie müssen erhöhte Entsorgungskosten einkalkuliert werden.“<sup>7</sup>

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat die Gutachten geprüft und sieht sich in der bisherigen fachlichen Beurteilung zum Zustand des Bodens bestätigt. Dies schließt auch ein, dass es über die Bodenpassage zu keinen relevanten neuen Schadstoffinträgen in das darunter liegende, stark kontaminierte Grundwasser kommt. Eine Kennzeichnung des Standortes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nach Aussage der zuständigen Bodenschutzbehörde nicht erforderlich.

Angesichts des durch die zukünftige Bebauung des Grundstücks veränderten Versiegelungsgrades von derzeit ca. 11 % auf 90% bleiben dessen Einfluss auf das Schadstoffverhalten im Grundwasser und die Grundwasserdynamik der wasserrechtlichen Würdigung vorbehalten. In diesem Zusammenhang werden auch die Auswirkungen auf die großräumig im ehemaligen Industriegebiet Erkner, in dessen Zentrum sich das gegenständliche Grundstück befindet, angelegte hydraulische Sicherung des kontaminierten Grundwassers beurteilt.

<sup>7</sup> Altlastgutachten für das Projekt: HDC ERKNER Neubau Handels- und Dienstleistungszentrum Ladestraße / Bahnhofstraße in 15537 Erkner, AnalyTech – Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Mittenwalde Mai 2015

Beide Gutachten waren Bestandteil der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **1.2.9 Planunterlage**

Dem Bebauungsplan liegt ein amtlicher Lageplan zugrunde, der von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt wurde. Die Plangrundlage enthält den Gebäude- und Baumbestand, Straßen und Wege, Grünflächen und Geländehöhen. Die Vermessung erfolgte im März 2015. Der Katasternachweis stammt vom Februar 2015.

## **1.3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen**

### **1.3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **Anfrage der Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in Ihrer Stellungnahme vom 11.06.2015 die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bekannt gegeben.

Folgende Ausführungen werden getroffen:

#### **1. Planungsabsicht**

Der angezeigte Bebauungsplan sieht in einem Plangebiet von ca. 1,3 ha Fläche die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum' vor. Festgesetzt werden soll eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Summe der Verkaufsfläche 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Weiterhin sollen Gastronomie, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sondergebiet zulässig sein. Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Erkner, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und ist derzeit durch ungenutzte Betriebswohnungen und einen Kindergarten der Bahn sowie Kleingärten geprägt.

#### **2. Beurteilung der Planungsabsicht**

##### **2.1 Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:**

**Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Erkner ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPr0 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl II - 2015 Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

##### **2.2. Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:**

Gemäß Festlegungskarte I des LEP B-B befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Erkner ist als Mittelzentrum im Zentralen-Orte-System des Landes Brandenburg ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des in der Festlegungskarte 2 des LEP B-B ausgewiesenen Städtischen Kernbereiches von Erkner.

Ziel 2.9 LEP B-B (Einstufung der Stadt Erkner als Mittelzentrum);

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B (Zulässigkeit der Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung);

Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes);

Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche);

Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung);

Grundsatz § 5 Abs. 3 LEPro 2007 (Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen, Orientierung der Siedlungsentwicklung an schienengebundenen Personennahverkehr);

Grundsatz § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen Zentralen Orten entsprechend den jeweiligen Funktionszuweisungen zugeordnet werden);

Grundsatz 2.10 LEP B-B (Konzentration gehobener Funktionen der Daseinsvorsorge (hier Einzelhandelsfunktionen) in Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich);

Grundsatz 4.1 LEP B-B (Vorrangige Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale, Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung);

Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentren-

relevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Festlegung des Kernbereiches in Zentralen Orten, für die ein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt ist).

### 2.3. Bewertung:

**Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.**

Das Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte ist bei der hier vorgesehenen Verkaufsfläche nicht zu befürchten. Zudem wird im Gegenzug zu dieser Planung eine Verringerung genehmigter Verkaufsflächen einer anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtung (City Center) vorgenommen.

Die Planungsziele berücksichtigen durch die Lage des Plangebietes in einem Zentralen Ort, im Gestaltungsraum Siedlung, im Städtischen Kernbereich und in unmittelbarer Nähe zum schienengebundenen Personennahverkehr sowie durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, überwiegend bereits bebauten Fläche die vorgenannten Grundsätze der Raumordnung.

### 3. Hinweise

Das Kapitel 1.3.1 der Begründung ist entsprechend der o. g. Rechtsgrundlagen, aus denen sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für Planungen der Stadt Erkrner ergeben, zu überarbeiten.

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



### **Erneute Äußerung im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung:**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erneut beteiligt. In der Stellungnahme vom 10.02.2016 wurde folgendes geäußert:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden im Schreiben vom 11.06.2015 mitgeteilt.

Grundlage der Beurteilung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Mitteilung war die damals angezeigte maximale Verkaufsfläche vom 3.000 m<sup>2</sup> (2.000 m<sup>2</sup> Vollversorger, 750 m<sup>2</sup> Biomarkt, Apotheke) Der vorliegende Planentwurf enthält keinen Wert für eine maximale Verkaufsfläche im Plangebiet. Nach den Festsetzungen des Planentwurfs wären mehrere großflächige Einzelhandelsvorhaben mit jeweils maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Diese Festsetzungen stehen deutlich im Widerspruch zu der ursprünglich beabsichtigten Planung und den Planungszielen in der Begründung zum Bebauungsplan. Infolge dieser Widersprüche ist eine abschließende Entscheidung zur Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung aus Ziel 4.7 Abs. 2 (Beeinträchtungsverbot) und 4.7 Abs. 3 (Kongruenzgebot) des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und den Grundsätzen 4.8 und 4.9 LEP B-B nicht möglich.

Es wurde empfohlen, die Hinweise zu den Festsetzungen in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel aus der Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung (Teil der Stellungnahme der Kreisverwaltung Oder-Spree zum Entwurf des Bebauungsplans vom 04.06.2015 zu beachten.

Eine Beratung wird angeboten.

Da die Ziele der Raumordnung nicht der Abwägung unterliegen, wurde im verantwortlichen Verwaltungshandeln wie folgt verfahren:

- Die Textfestsetzung Nr. 1.1 wurde ergänzt. Hinter den Satz der Textfestsetzung - Die jeweilige betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. – wurde folgender Wortlaut eingefügt:  
„Das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche beträgt 0,26.“
- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, der Landkreis und die Stadt Fürstenwalde/Spree wurden erneut um Stellungnahme zu dieser Ergänzung der Textfestsetzung gebeten.

Eine erneute öffentliche Auslegung wurde nicht für erforderlich erachtet, da die ergänzende Textfestsetzung klarstellenden Charakter hat. In der Begründung und im Verträglichkeitsgutachten wurde das Planungsziel, maximal ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an diesem Standort zu ermöglichen, bereits ausführlich dargelegt und die Verträglichkeit nachgewiesen. Der Eigentümer / Investor wurde von der Klarstellung in Kenntnis gesetzt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche steht nicht im Widerspruch zu dem bereits gestellten Bauantrag.

### **Abschließende raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg äußerte sich in ihrer Stellungnahme vom 25.04.2016 ausschließlich zur Änderung der textlichen Festsetzung 1.1. folgendermaßen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung haben wir Ihnen mit unserem Schreiben vom 11.06.2015 mitgeteilt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.02.2016 wurde festgestellt, dass im Planentwurf vom Dezember 2015 keine Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für das Plangebiet erfolgte, sodass mehrere großflächige Einzelhandelsvorhaben mit jeweils maximal 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig wären.

Im nunmehr vorliegenden Planentwurf vom März 2016 wurden die textlichen Festsetzungen 1.1 um den Wert einer maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt. Sie soll 0,23 im Verhältnis zur Grundstücksfläche (13.350 m<sup>2</sup>) betragen. Damit ergibt sich eine für das Plangebiet zulässige Verkaufsflächengröße von insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Diese Größe lag unserer Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 11.06.2015 zugrunde.

**Der Planentwurf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Steuerung des groß-flächigen Einzelhandels vereinbar.**

#### **Bemerkung:**

In der Berechnung der Verhältniszahl wurde fälschlicher Weise die Fläche des gesamten Plangebietes (13.350 m<sup>2</sup>) und nicht die Fläche des festgesetzten Sondergebietes angesetzt. Da die Bezugsgröße die Fläche des Sondergebietes von 11.635 m<sup>2</sup> sein muss, ergibt sich eine Verhältniszahl von 0,26 statt 0,23 um eine Verkaufsfläche im Sondergebiet von insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Die Textfestsetzung 1.1 wird im Satzungsdocument diesbezüglich berichtigt. Es handelt sich um eine redaktionelle und nicht um eine inhaltliche Änderung. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

### **1.3.2 Regionalplanung**

Die regionalplanerische Stellungnahme vom 29.05.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) führt Folgendes aus:

... der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan<sup>8</sup> der Stadt Erkner entwickelte Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ befindet sich bei Entwicklung aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie bei Übernahme der zulässigen Gesamtverkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen des (vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BP) in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.

In der Stadt Erkner soll im zentralen Bahnhofsbereich ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zudem sind zentralörtliche Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Das beantragte Einzelhandelsvorhaben ist aufgrund der Verkaufsfläche als überörtlich bedeutsam und großflächig einzustufen. Der BP bezieht sich auf zentrenrelevante Sortimente, die der verbrauchernahen Versorgung der Stadt Erkner dienen.

Der Standort des geplanten Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrums befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und somit im räumlichen Zusammenhang mit innerörtlichen Siedlungsflächen der Stadt Erkner.

<sup>8</sup> Vgl. nächster Abschnitt 1.3.3 Ausführungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind gemäß LEP B-B in der Regel nur in Zentralen Orten zulässig.

Die Stadt Erkner erfüllt gemäß LEP B-B (nach Veröffentlichung der neuen Verordnung) die Funktion eines Mittelzentrums. Sie besitzt damit eine überörtlich bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknotenfunktion.

In der Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 14.01.2016 wurde folgendes ausgeführt:

„... der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner entwickelte Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.

Das beantragte Einzelhandelsvorhaben ist aufgrund der Verkaufsfläche als überörtlich bedeutsam und großflächig einzustufen. Der BP bezieht sich auf zentrenrelevante Sortimente, die der verbrauchernahen Versorgung der Stadt Erkner dienen.

Der Standort des geplanten Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrums befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und somit im räumlichen Zusammenhang mit innerörtlichen Siedlungsflächen der Stadt Erkner.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind gemäß LEP B-B in der Regel nur in Zentralen Orten zulässig.

Die Stadt Erkner erfüllt gemäß LEP B-B die Funktion eines Mittelzentrums. Sie besitzt damit eine überörtlich bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknotenfunktion.

### **1.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkner (Stand 01.12.2009) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund des ehemals vorhandenen desolaten Gebäudebestandes im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft vorhandener gewerblicher Nutzungen und der im Osten angrenzenden Bahnstrecke ist eine Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nur unter sehr hohen baulichen Lärmschutzmaßnahmen möglich und damit nicht sinnvoll, da mit großer Wahrscheinlichkeit Mieten erreicht werden würden, die in Erkner an diesem Standort aus immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten voraussichtlich nicht marktfähig wären. Deshalb wird auf einen Wohnanteil, der gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet in gleichrangigem Verhältnis zum Gewerbe erforderlich ist, verzichtet.

Insofern hat der Bebauungsplan einen Einfluss auf den Flächennutzungsplan, welcher dahingehend angepasst werden soll, dass künftig für die Plangebietsfläche eine Sondernutzung dargestellt wird. Dieser Gebietstypus orientiert sich im Wesentlichen an den für Gewerbegebiete geltenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an Art und Intensität der Nutzung sowie Gestaltung und Begrenzung der Emissionen.

Wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dessen Aufstellung bei Abweichungen vom FNP auch erfolgen, bevor der FNP geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans anzupassen.

### 1.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Erkner (Stand Juni 1997) enthält in seinem Entwicklungskonzept für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Erhaltung und Aufwertung von Ortsbildern mit hohem Erlebniswert (Historische und typische Ortsbilder)
- Erhaltung der geschützten Allee an der Ladestraße

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ befinden sich mit dieser Darstellung nur zum Teil im Einklang.

Da aufgrund des jahrelangen Leer- und ruinösen Zustandes der Gebäude eine Erhaltung wirtschaftlich nicht tragfähig ist, wird der Neuordnung des Gebiets der Vorrang vor dem Erhalt des Ortsbildes eingeräumt. Zwischenzeitlich mussten die Gebäude abgerissen werden, da sich nach Brandereignissen deren Zustand dramatisch verschlechtert hatte und Gefahr in Verzug war.

Aus sachverständiger Sicht ist der Straßenbaumbestand der Ladestraße, insbesondere die östliche Seite, nicht vom Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG betroffen, so dass ausschließlich die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Erkner für die Bemessung der Höhe der Ersatzpflanzungen bzw. der Ausgleichszahlung heranzuziehen ist.

## 2. Planinhalte, Planfestsetzungen und Abwägung

### 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

#### 2.1.1 Stadt Erkner 2025 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)<sup>9</sup> und Einzelhandelsentwicklung

Mit dem INSEK wird durch die strategische Bündelung von Maßnahmen und Projekten ein wichtiger Schritt zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit Erknens in der Perspektive bis 2025 geleistet.

Darin heißt es u. a. bezogen auf den Standort: „... Die Möglichkeiten einer Nachverdichtung der Randbereiche (des Bahnhofumfeldes) sollten jedoch perspektivisch geprüft werden.

Folgende, z. T. bereits in der Umsetzungsphase befindlichen Vorhaben, sollen das funktionale Gefüge im Bahnhofsumfeld verbessern:

- Die Errichtung eines Behörden- und Gesundheitszentrum westlich der Bahntrasse zwischen Bahnhof- und Ladestraße;
- Die Errichtung eines (...) -Supermarktes ebenfalls zwischen Bahnhof- und Ladestraße;
- Neubau einer Rettungswache am Bahnhof. ...“<sup>10</sup>

Damit entspricht der Bebauungsplan in den Grundzügen den Zielen des INSEK.

Auch wenn die ehemals im INSEK formulierten Ziele nicht mehr vollständig umgesetzt werden können (Ärzte mussten sich zwischenzeitlich anders orientieren), steht das geplante Vorhaben mit der Verkaufsfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> und etwa 100 Arbeitsplätzen in zentraler innerstädtischer Lage (Zentrum) nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und auch nicht im Widerspruch zu den Zielen der Stadt Erkner, die im INSEK formuliert wurden.

<sup>9</sup> Stadt Erkner 2025 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Bericht Stand: 13. Januar 2015 (Fassung des Selbstbindungsbeschlusses) complan Kommunalberatung Potsdam

<sup>10</sup> ebenda

Das Zentrum der Stadt Erkner ist historisch und geographisch bedingt zweigeteilt - in den Innenstadtbereich „Friedrichstraße“ und „Bahnhof/ Bahnhofsumfeld“. Momentan sind die Teilstadtzentren räumlich und funktional voneinander getrennt und wurden daher im INSEK einzeln analysiert. Beide Zentrumsbereiche weisen sich durch zentralörtliche Angebote aus. Hauptziel der verschiedenen Einzelprojekte im INSEK ist daher die Verbesserung der baulichen und funktionalen Verknüpfung. Dies soll z. B. durch eine „Lückenschließung“ nördlich und südlich der Flakenfließbrücke erreicht werden. Dabei steht ein nachhaltiger Umgang mit Potenzialflächen sowie die Untersuchung weiterer Nachverdichtungs-/ Gestaltungsmöglichkeiten des nördlichen Anfangs der Friedrichstraße/ Flakenfließbrücke im Vordergrund.

Auch wenn im INSEK das Zentrum und der Bahnhofsbereich getrennt betrachtet wurden, wird durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bestätigt, dass der Bahnhofsbereich zum Stadtzentrum zählt. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 weist die sogenannten „Städtischen Kernbereiche“ für die Zentralen Orte aus. Für Erkner wird das Umfeld Zentrum / Bahnhof als „Städtischer Kernbereich“ festgelegt. Der Vorhabenstandort wurde auch von der Landesplanung als Teil des Zentrums eingeordnet und damit für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel legitimiert. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt. Das Vorhabengrundstück zwischen Berliner Straße und Bahnhofstraße ist somit als Teil des Stadtzentrums von Erkner einzuordnen. Das Stadtzentrum erstreckt sich entlang der Friedrichstraße über die Bahnhofstraße bis zum Bahnhof und schließt das Grundstück des Plangebiets mit ein. Die Realisierung des Vorhabens dient dabei einem städtebaulichen Lückenschluss entlang der Zentrumsachse und aufgrund des baulichen Zustandes vor dem Abriss der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Selbst, wenn die Definition „Städtischer Kernbereich“ nicht mit „dem Stadtzentrum“ gleichzusetzen wäre, würde der Standort und die Zielstellung der Schaffung von Angeboten mit höherwertigen Nahversorgungssortimenten, wozu ein Vollversorger gehört, der Stärkung der Innenstadt dienen und somit der INSEK-Maßnahme 3.2 „Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels „... Identifizierung von Flächenpotenzialen an zentralen gut erschlossenen Orten der Stadt, wie Bahnhofsumfeld und Friedrichstraße...“ entsprechen.

Auch wird im INSEK ZV 4 Räumliche und funktionale Aufwertung des Bahnhofsumfeldes unter Maßnahme 4.1 Strategie zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes folgendes ausgeführt: „... Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen in den Bereichen Dienstleistungen und Einzelhandel;...“ Das INSEK als städtebaulicher Rahmenplan, der nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen ist, gibt somit einen Rahmen für die Entwicklung vor. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung und Konkretisierung der Entwicklungsziele des INSEK geschaffen.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, nachdem es andere, besser geeignete Standorte im Stadtzentrum von Erkner für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geben würde, wurde im Rahmen der Abwägung gemäß der nachfolgend aufgeführten Gründe nicht gefolgt:

Das Vorhabengrundstück zwischen Berliner Straße und Bahnhofstraße ist als Teil des Stadtzentrums von Erkner einzuordnen. Das Stadtzentrum erstreckt sich entlang der Friedrichstraße über die Bahnhofstraße bis zum Bahnhof und schließt das Grundstück des Bebauungsplans mit ein. Die Realisierung des Vorhabens dient dabei einem städtebaulichen Lückenschluss entlang der Zentrumsachse und der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 weist die sogenannten Städtischen Kernbereiche für die Zentralen Orte aus. Für Erkner wird das Umfeld Zentrum / Bahnhof als Städtischer Kernbereich festgelegt. Damit wird der Vorhabenstandort auch von der Landesplanung als Teil des Zentrums eingeordnet und damit für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel legitimiert. Das städtebauliche Integrationsgebot ist erfüllt.

Das angeführte, besser geeignete Grundstück Flakenstraße/R.-Breitscheid-Straße 1 ist dagegen nicht mehr Teil des Städtischen Kernbereichs der Stadt Erkner bzw. des Stadtzentrums. Weder wurde das Grundstück Flakenstraße/R.-Breitscheid-Straße 1 im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkner von 2006 als Teil des Stadtzentrums definiert noch umfasst der im LEP B-B festgelegte Städtische Kernbereich das betreffende Grundstück. Der Einschätzung, das Grundstück Flakenstraße/R.-Breitscheid-Straße 1 liege zentrumsnäher als das „gänzlich abseits liegende“ Vorhabengrundstück an der Bahnhofstraße muss daher deutlich widersprochen werden.

Auch der Einschätzung, das Grundstück Flakenstraße sei geeigneter für großflächigen Einzelhandel als das Vorhabengrundstück Bahnhofstraße muss deutlich widersprochen werden – zumindest in Bezug auf zentrenrelevanten Einzelhandel.

Der Vorhabenstandort an der Bahnhofstraße stellt die letzte Baulücke in der als Zentrum definierten Achse Friedrichsraße – Bahnhofstraße – Bahnhof dar. Es besteht sowohl auf der städtebaulichen Ebene die Notwendigkeit diese Baulücke zu schließen als auch auf der funktionalen Ebene. Denn um die Zentrumsachse als Einkaufsinnenstadt zu positionieren, bedarf es einer Abfolge von innenstadttypischen Funktionen, die den Raum als Zentrum erlebbar machen. Das Vorhaben dient genau dieser Abfolge innenstadttypischer Funktionen. Das Grundstück Flakenstraße/R.-Breitscheid-Straße 1 ist dagegen weder räumlich noch funktional an das Stadtzentrum angebunden und hat demnach auch keinen Anspruch auf eine großflächige, zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklung. Da die Flakenstraße im LEP B-B nicht mehr dem Städtischen Kernbereich zugeordnet ist, würde die Entwicklung von zentrenrelevantem, großflächigen Einzelhandel auf diesem Grundstück auch nicht mehr dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprechen und widerspräche damit den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Erkner von 2006 sah als Entwicklungsempfehlung für die Flakenstraße auch keine zentrenrelevante Nutzung vor, sondern lediglich die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe. Der B-Plan Nr. 13 für die Flakenstraße setzt daher ein Sondergebiet Einzelhandel für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel fest. Gemäß B-Plan sind ein großflächiger Fachmarkt für Möbel und ein großflächiger Fachmarkt für Bau/Garten zulässig. Bei dem Vorhaben an der Bahnhofstraße handelt es sich dagegen um nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel. Die beiden Grundstücke stehen insofern nicht in einer Entwicklungskonkurrenz zueinander.

### **2.1.2 Städtebauliches, Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage verfügt der Standort über ein hohes Potential. Die geplante Bebauung wird straßenbegleitend im südlichen Grundstücksteil angeordnet. Damit wird der Straßenraum gefasst. Der geplante Baukörper des derzeit in Planung befindlichen Vorhabens wird zum Kreisverkehrsplatz abgeschrägt, wo sich auch der Hauptzugang zum Gebäudekomplex befindet. Während das Erdgeschoss großflächig für die Einzelhandelsgeschäfte überbaut wird, wird das Obergeschoss durch eine Randbebauung geprägt. Büros und sonstige, u. a. Beratungsräume für Gesundheitsangebote des Amtes für Grundsicherung des Landkreises Oder-Spree werden in ca. 13 m bzw. 17 m tiefen dreiseitigen Baukörpern über einen inneren Mittelgang erschlossen. Nach Norden zum Parkplatz werden ebenfalls Eingänge angeordnet.

Die verkehrliche Grundstückerschließung erfolgt über die Ladestraße nördlich des Baukörpers. Hier wird eine Zufahrt zum Parkplatz und für die Anlieferung geschaffen.

Die Anlieferung erfolgt an der zur Bahn gewandten Ostseite des Baukörpers über eine Rampe.

Der Parkplatz auf dem nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes soll für maximal 155 Stellplätze ausgelegt werden. Auch sollen ca. 50 Fahrradabstellmöglichkeiten für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

### 2.1.3 Geplante Verkehrserschließung einschließlich Maßnahmen

Die Anbindung des Bebauungsplangebiets erfolgt auch weiterhin über die Ladestraße zum Kreisverkehr Friedensplatz.

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und vor allem der Verkehrssicherheit sind verschiedene Maßnahmen in der Ladestraße und am Kreisverkehr vorgesehen, die im Rahmen des Bebauungsplans mit der Stadt Erkner, dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger des Kreisverkehrsplatzes, der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt wurden. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen sind ebenfalls Bestandteil der Abstimmung und werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer/Investor vor Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtlich gesichert.

Auf der Grundlage der verkehrlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan, die entsprechend ergänzt und überarbeitet wurden, werden gemäß der Abstimmung mit den zuständigen Behörden folgende Maßnahmen vorgesehen, wobei nachfolgende Erkenntnisse / Gestaltungsanforderungen im Mittelpunkt stehen:

#### Maßnahmen direkt am Kreisverkehr

- Im Interesse der Verkehrssicherheit im Kreisverkehr sind die Konfliktflächen des Kreisverkehrsplatzes zu minimieren (Markierung eines etwa 4 m breiten Kreisringes)
- Durchgängig rote Markierung der Fahrradfurten im Kreisverkehr
- Erneuerung und Verstärkung der Richtungspfeile

mit dem Ziel, die Übersichtlichkeit zu erhöhen, die Fahrgeschwindigkeit der Pkw, das Ordnungswidrige Verhalten und damit insgesamt die Unfallgefahr zu reduzieren bzw. nicht weiter zu erhöhen.

#### Maßnahmen an und in der Ladestraße

- Die Verkehrsanbindung soll über die leistungsfähig auszubauende Ladestraße (Fahrbahn 7 m breit bis zur neuen Grundstückseinmündung) mit Anbindung an den Kreisverkehrsplatz "Friedensplatz" erfolgen.
- Entlang der Ladestraße soll ein Fußweg errichtet werden, um insbesondere die barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu schaffen.
- Für die Ladestraße querende Fußgänger wird am Kreisverkehrsplatz ein Fußgängerüberweg entsprechend Zeichen 293 StVO ohne Beschilderung analog der bereits an den anderen Zufahrten vorhandenen Ausnahmeregelungen vorgesehen.
- Die Anbindung der Ladestraße an den Kreisverkehrsplatz erfolgt ohne Fahrbahnteiler. Der Radfahrstreifen-/ Furt bleibt in der jetzigen Randlage zur Kreis-Fahrbahn.
- Einrichtung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes bis zur neuen Einfahrt des Bauvorhabens, um den Anlieferverkehr mit großen Lkw zu gewährleisten.

#### Pkw- und Fahrradabstellplätze und Anlieferung auf dem Grundstück

- Realisierung von Pkw- und Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl zur Deckung des Eigenbedarfs und den Vorgaben des Bebauungsplans, um Suchverkehr zu verhindern bzw. Fahrradverkehr zu fördern.
- Sicherung der Pkw- und Fahrradabstellplätze vor unbefugter Dauernutzung in geeigneter und angemessener Weise.
- Die Anlieferung erfolgt auf der zur Bahn zugewandten Gebäudeseite auf dem Grundstück.

### Sonstige Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans

- Die Eckgestaltung zwischen Ladestraße und Berliner Straße (derzeitig unbefestigter Parkplatz) bedarf einer Neugestaltung, die zwischen der Stadt Erkner und dem Investor abzustimmen ist. Eine Fußwegverbindung in Richtung Berliner Straße ist dabei zu berücksichtigen. Die Stadt Erkner wird dazu in Abstimmung mit dem Investor ein Konzept erarbeiten lassen, was aber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.
- Eine rückwärtige Erschließung in Richtung Robinienweg über derzeit noch private Grundstücke ist weiter zu verfolgen. Die Anbindung des Vorhabens wird von den betroffenen Behörden jedoch nicht von der zusätzlichen Verkehrsführung über den Robinienweg abhängig gemacht. Die Stadt Erkner wird erneut Kontakt zu den Eigentümern suchen, mit dem Ziel das noch zu erstellenden und in Zusammenarbeit mit dem Investor erarbeitete Konzept zu erstellen, das zu gegebenem Zeitpunkt den zuständigen Behörden vorlegt werden soll.

#### **2.1.4 Umweltkonzept, Beitrag des Bebauungsplans zum Klimaschutz**

Mit dem Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Verdichtung des Innenbereichs leistet einen Beitrag zum Ressourcenschutz und zur Verkehrsvermeidung. Aufgrund der Lage im Stadtzentrum und in Nachbarschaft zum Bahnhof, können die geplanten Verkaufseinrichtungen und das Amt für Grundsicherung gut zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreicht werden.

Weitere Festsetzungen z. B. der Gebäudestellung werden für nicht sinnvoll gehalten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass zur Einhaltung der gesetzlichen Forderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 und des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) dazu führen wird, dass die geplanten Gebäude nach Süden zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung ausgerichtet werden können.

Die Aufstellung des B-Plans, der die Grundlage für die Realisierung von energieeffizienten Bauvorhaben im Innenbereich überhaupt erst schafft, leistet an sich einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die sich negativ auf das Klima auswirken könnten. Es wird keine Zunahme an Luftschadstoffen erwartet, Grenzwerte für Lärm werden durch die im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht überschritten.

Trotz des hohen erforderlichen Versiegelungsgrad werden die unversiegelten Flächen konsequent mit einheimischen standortgerechten Pflanzen begrünt. Der Parkplatz wird durch Baumpflanzungen gegliedert. In den Randbereichen werden die Baumpflanzungen durch dichte Strauchpflanzungen ergänzt.

### Umweltgerechte Entsorgung des Niederschlagswassers

Der Investor hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und Bodenschutzbehörde des Umweltamt des Landkreises und der oberen Wasserbehörde des Landesumweltamtes ein Konzept erarbeiten lassen, das eine Niederschlagswasserentsorgung auf dem Grundstück ermöglicht und gleichzeitig sichert, dass der vorhandene Grundwasserschaden mit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mobilisiert wird. Dazu wurde im Auftrag des Investors ein aktuelles Boden- und Altlastengutachten erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass von den vorhandenen Ablagerungen keine Gefahr für eine Verschlechterung der Grundwassersituation gesehen wird. Durch ein Niederschlagswasserkonzept, dass konsequent auf der Rückhaltung und Reduzierung des Regenwassers über eine Dachbegrünung und großflächige Rigolensysteme sowie das Einbringen einer Bodenschicht durch entsprechenden Bodenaustausch, eine größtmögliche Verzögerung der Versickerung gewährleistet, konnte eine



weitere Verschlechterung der vorhandenen Grundwasserbelastung ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass damit eine technische Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung gefunden wurde die sowohl umweltverträglich als auch wirtschaftlich vertretbar ist. Eine Überleitung des Niederschlagswassers mittels eines Niederschlagswasserkanals und entsprechenden technischen Anlagen in das Flakenfließ über die öffentlichen Landesstraßen und private bzw. Grundstücke der Stadt Erkner wurde aufgrund des sehr hohem technischem und finanziellem und damit nicht vertretbaren Aufwandes nicht weiter verfolgt.

Das Niederschlagswasserkonzept wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht für erforderlich erachtet.

Die wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Investor bereits beantragt.

## **2.2 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden und Handelszentrum“**

Neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen auch Büros für verschiedene Behörden des Landkreises und ein Bürgerzentrum für Beratungs- und gesundheitliche Dienstleistungen sowie eine Apotheke möglich sein. Für die Regelung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Nutzungsagglomerates ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffern 1 bis 3 BauNVO erforderlich.

Zur Beschreibung der vielfältigen Nutzung wurde somit die Zweckbestimmung des Sondergebiets mit „Gesundheits-, Behörden und Handelszentrum“ bezeichnet.

Zur Sicherung der Verträglichkeit soll die Größe der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die Zielstellung, dass Vollversorger und keine weiteren Discounter angesiedelt werden, soll rechtlich gesichert werden. Die bisherige Textfestsetzung (TF) 1.1 wird ergänzt und präzisiert. Sie lautet wie folgt:

#### TF 1.1.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die jeweilige betriebsbezogene Verkaufsfläche je Betrieb darf 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche beträgt 0,26.

1. Allgemein zulässig sind:

- a) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten Sortiment (Vollversorger). Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 75 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
  - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.
- b) Einzelhandelsbetriebe mit einem biologisch erzeugtem Sortiment (Biomarkt). Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 75 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren.

---

## 2. Ausnahmsweise zulässig sind:

### a) Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren,
- Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel),
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Heimtextilien,
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere,
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör,
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe,
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

### b) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die summierte Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird:

- Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör
- Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

In der Festsetzung 1.1 wird klargestellt, dass an diesem zentral gelegenen Standort in unmittelbarer Bahnhofsnähe vorrangig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Durch die Aufzählung der einzelnen Sortimente werden diese klar geregelt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen nur ausnahmsweise zulässig und damit untergeordnet sein, da die räumlichen und verkehrlichen Verhältnisse am Standort für die Unterbringung dieser Sortimente nicht gut geeignet erscheinen. Nicht zentrenrelevante Sortimente beanspruchen in der Regel größere Verkaufsflächen, so dass die Zielstellung ein vielfältiges Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum zu entwickeln, nur bedingt erreicht werden könnte. Auch haben Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten oft einen größeren Einzugsbereich, weit über die Stadt Erkrner hinaus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, was überwiegend im Bereich des motorisierten Individualverkehrs angesiedelt ist, wäre für den Standort mit der rückwärtigen Erschließung nur bedingt verträglich.

Es ist zu beachten, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen „normalen“ Bebauungsplan nach § 9 BauGB handelt. Mit der Präzisierung der Textfestsetzungen soll einerseits das derzeit vom Eigentümer/Investor geplante Bauvorhaben ermöglicht werden. Dabei steht, bezogen auf die Ansiedlung von Einzelhandel, das Ziel im Vordergrund, einen Vollversorger am Standort anzusiedeln. Es sollen keine weiteren Discounter ermöglicht werden, da diese in Erkrner bereits breit aufgestellt sind, was durch das erstellte Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wurde.

Andererseits soll mit dem Bebauungsplan aber auch eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben, da sich erfahrungsgemäß im Laufe eines Verfahrens und nach Abschluss bzw. im Laufe der Zeit (ein Bebauungsplan gilt auf unbestimmte Zeit) veränderte Nutzungen ergeben können. Mit der Festsetzung eines Nutzungsspektrums und der Festsetzung von möglichen Ausnahmen kann weitestgehend vermieden werden, dass später die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Aus dem zweiten Teil der bisherigen Textfestsetzung 1.1. wird die nachfolgende Textfestsetzung 1.2:

#### TF 1.2

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ sind außerdem folgende Nutzungen zulässig:

- a) Schank- und Speisewirtschaften,
- b) Arztpraxen, Therapie- und Sanitätseinrichtungen
- c) Geschäfts- und Bürogebäude,
- d) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- d) ungedeckte Pkw-Stellplätze bis zu einer Stellplatzanzahl von insgesamt max. 155
- e) Fahrradabstellplätze bis insgesamt max. 50.

In der Textfestsetzung 1.2 werden die sonstigen Nutzungen festgelegt, die im Sinne des Gesundheits-, Bürger- und Behördenzentrums zulässig sein sollen.

Um die Funktionsfähigkeit des Gesundheits-, Behörden – und Handelszentrums zu gewährleisten, wurde mit der Festsetzung gesichert, dass notwendige Stellplätze errichtet werden können. Mit der Begrenzung der möglichen Stellplätze auf insgesamt 155 Stück wird einerseits der Bedarf für das Zentrum gedeckt und andererseits auf ein notwendiges Maß beschränkt. Es soll damit vermieden werden, dass ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen zusätzlichen Verkehr anzieht, der über die vorhandene Erschließung im rückwärtigen Bereich nicht ordnungsgemäß abgewickelt werden kann.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### Festsetzung der Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Im Sondergebiet SO wird zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 entspricht dem Flächenbedarf des derzeitig geplanten Vorhabens. Damit werden die nach § 17 Abs.1 BauNVO höchstzulässigen Obergrenzen nicht überschritten.

Allerdings ist es erforderlich, die maximal nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Sondergebieten für die Errichtung von Stellplätzen, deren Zufahrten und Nebenanlagen zu überschreiten. Aus diesem Grund wurde nachfolgende Textfestsetzung getroffen:

*1.3 Im Sondergebiet SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Betriebs sowohl der Einzelhandelseinrichtungen als auch der Büro- und sonstigen Flächen, z. B. für das Amt für Grundsicherung sind ausreichend Stellplätze erforderlich. Eine Reduzierung der Anzahl der Stellplätze kann nicht erfolgen. Es werden weiterhin 155 Pkw-Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans vorgesehen und im Plan festgesetzt. Diese Stellplätze werden als ausreichendes Minimum angesehen, um den Bedarf insbesondere aus den Handelseinrichtungen und den Behördeneinrichtungen zu decken. Die Textfestsetzung auf dem Plan bleibt unverändert erhalten. Aus diesem Bedarf und zur Sicherung der Anlieferung sowie der Möglichkeit Fahrradabstellplätze zu schaffen, ergibt sich die Notwendigkeit der Überschreitung der GRZ.

Einer gesonderten städtebaulichen Begründung bedarf es, im Gegensatz zu § 17 Abs. 2 BauNVO (Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung durch Gebäude), aber nicht. Im § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO heißt es in Bezug auf Nebenanlagen und Stellplätze: „... Im Bebauungsplan können vom Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. ...“ Satz 4 trifft demnach nicht zu, da im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen mit der TF 1.3 getroffen werden.

Nach dem Leitfaden für Stellplatzsatzungen im Land Brandenburg, MIR Aktuell 3/05 wird für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz empfohlen, was bei max. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 150 Stellplätzen entsprechen würde. Weitere 35 Stellplätze wären für die ca. 1.400 m<sup>2</sup> Büronutzfläche (je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz) erforderlich.

Da in Erkner mit einem hohen Anteil an Radfahrern und auf Grund der zentralen Lage auch mit Fußgängern /ÖPNV-Nutzern gerechnet werden kann, werden die 155 Stellplätze insgesamt als ausreichend angesehen.

Für Fahrräder wird je 100 bis 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Abstellplatz empfohlen (z.B. Stellplatzsatzung Berlin). Das würde für den Standort bei 5.700 m<sup>2</sup> Bruttofläche 38 bis 57 Fahrradabstellplätze bedeuten. Gemäß der Textfestsetzung 1.2 ist die Errichtung von bis zu 50 Fahrradabstellplätzen möglich, was als ausreichend erachtet wird.

### Festsetzung der Höhe

Um zu sichern, dass sich der geplante Baukörper in das Stadtbild bzw. die landschaftliche Umgebung einfügt, wurde im SO die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, bezogen auf die Geländeoberfläche 52,0 m über NHN festgesetzt, so dass ein Gebäude von maximal ca. 12 m errichtet werden kann.

### 2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Baulinien wird aufgrund der Höhenunterschiede nicht für erforderlich erachtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche bildet im Wesentlichen den neuen Umriss inklusive aller wesentlichen hervortretenden Gebäudeteile des derzeit geplanten Bauvorhabens ab.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BbgBO in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig. Dies trägt ebenfalls zur Gewährung eines größtmöglichen Spielraums bei.

### 2.2.4 Flächen für Stellplätze

Im Sondergebiet wurde die Anzahl der Stellplätze auf 155 Stellplätze begrenzt. Die Stellplätze sollen in Freiaufstellung errichtet werden. Die erforderlichen Flächen wurden im Plan festgesetzt. Dabei wurden die Flächen, insbesondere in den nördlichen und östlichen Randbereichen ausgeklammert, die intensiv begrünt werden sollen.

### 2.2.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Folgende nachrichtliche Übernahme wurde auf dem Textteil des Bebauungsplans vermerkt:

1. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2014 ist das Bodendenkmal BD-Nr. 90361 aufgeführt. Es betrifft das Flurstück 697/1 der Ladestraße. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, GVBl. 1/04 Nr. 9 sind alle Maßnahmen, die in das Bodendenkmal beeinträchtigen könnten, erlaubnispflichtig. Mit dem Erlaubnis Antrag sind beurteilungsfähige Unterlagen inklusive genauer Darstellung der Erdingriffe durch den Verursacher an die untere Denkmalschutzbehörde zu übergeben. (N)

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen vom Investor bzw. dem Bauherren zu berücksichtigen:

- 2.1 Baumfällungen und Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) durchzuführen.
- 2.2 Vor dem Abriss der Gebäude ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.
- 2.3 Zwei Fledermausfassadenkästen sind nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen. Das Anbringen ist für die Untere Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Das Informationsblatt zum „Umgang mit bei Bauarbeiten aufgefundenen Fledermäusen“ ist den mit Abrissarbeiten befassten Unternehmen zu übergeben.
- 2.4 Am geplanten Gebäude (Obergeschoss bzw. Dach) sind 12 Nistkästen für Gebäude- und Nischenbrüter vorzusehen.
- 2.5 Außerhalb des Plangebiets, z. B. unterhalb von Brücken über den Bretterschen Graben, sind mindestens 3 Nistbrettern bzw. Kunstnestern für Rauchschwalben anzubringen. Der Ort zum Anbringen ist vor Beginn des Abrisses der ruinösen Gebäude zu konkretisieren und mit der Stadt Erkner abzustimmen.
- 2.6 11 Nistkästen unterschiedlicher Ausführung sind in Bäumen, die erhalten bleiben (Randlage bzw. außerhalb des Plangebiets im Frühjahr nach den Baumfällungen (ggf. erst nach Neupflanzungen in Plangebiet) anzubringen.

2.7 Es ist konsequent auf die Anpflanzung heimischer Pflanzenarten zu achten – in Form von dichten Hecken/Sträuchern. Alle Begrünungsflächen und besonders die Randflächen nördlich und östlich der Stellplätze sind dafür geeignet. (H)

Diese Hinweise wurden auf der Grundlage von artenschutzrechtlichen Untersuchungen durch die jeweiligen Gutachter vorgeschlagen. Der Standort wurde auf Vorkommen von Brutvögeln, Reptilen und Fledermäusen untersucht. Während keine Reptilien vorgefunden wurden, ist der Standort für Brutvögel und Fledermäuse relevant. Da es keine rechtlichen Möglichkeiten gibt, die Empfehlungen direkt im Bebauungsplan festzusetzen, werden die Ergebnisse der Brutvogelkartierung und der Fledermausuntersuchungen als Hinweise auf dem Plan aufgenommen. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Investor/Eigentümer geregelt.

Da nachgelagerte Maßnahmen, wie das Anbringen von Nistkästen nach der Errichtung des geplanten Gebäudes im Sinne des BNatSchG nicht anerkannt werden, ist im weiteren Verfahren zu klären, welche Maßnahmen als vorgezogenen CEF-Maßnahmen auch an anderer Stelle möglich sind. So wird vorgeschlagen, die Nist- und Fledermauskästen an der Stadthalle auf Kosten des Investors anbringen zu lassen. Sofern diese Maßnahmen durch die Behörden anerkannt werden, müssen die Hinweise auf dem Plan entsprechend angepasst werden.

Die bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der erforderlichen Abriss- und Rodungsarbeiten vorgesehenen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter gebäudebrütender sowie der auf Nisthöhlen und -nischen angewiesenen Vogelarten und Fledermäuse wurden im März 2016 durch den Investor realisiert und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Im Stadtgebiet Erkner bzw. innerhalb des näheren Umfeldes des Plangebietes wurden dafür an geeigneten Standorten insgesamt 24 Nistkästen angebracht und adäquate Ersatzquartiere geschaffen

### 2.2.6 Flächenbilanz

Die Flächengrößen wurden aus der Planzeichnung ermittelt.

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>13.350 qm</b>
Davon:	
<b>a) Sondergebiet</b>	<b>11.635 qm</b>
<u>Bestand:</u>	
Bebauung vollversiegelt	957 qm
Straßen/Wege, teilversiegelt	377 qm
Gesamt	1.334 qm, entspricht rund 11,5 %
<u>Planung:</u>	
Bebauung	5.818 qm
Stellplätze/Zufahrten	4.654 qm
Gesamt	10.472 qm, entspricht 90 % des Plangebietes
<b>b) Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.715 qm (Bestand entspricht Planung)</b>

### **3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans**

#### **3.1 Stadtplanerische Auswirkungen und Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und Einzelhandelsstruktur**

##### **3.1.1 Positive Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und das Stadtbild**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen erwartet. Die Beseitigung einer Brachfläche in zentraler Lage und die bauliche Entwicklung wirken sich positiv aus. Die Nutzungsmischung im Bahnhofsumfeld entspricht der gesamtstädtischen Zielstellung. Insbesondere die Zielsetzung das Amt für Grundsicherung im Stadtzentrum und Bahnhofsnähe unterzubringen liegt im öffentlichen Interesse. Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen, was mit der Errichtung von Bushaltestellen in der Berliner Straße noch weiter verbessert wird.

Durch die zentrale Lage in Erkner wird ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geleistet, was ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt.

Die Siedlungsstruktur wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans gestärkt. Die Beseitigung der Brachfläche und damit eines städtebaulichen Missstandes in diesem zentralen Bereich der Stadt Erkner stellt einen funktionalen Gewinn dar. Die Umsetzung des Bebauungsplans liegt somit insgesamt im öffentlichen Interesse.

##### **3.1.2 Keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Erkner bzw. angrenzender Gemeinden**

Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 3.000 qm und der Lage im Zentrumsbereich der Stadt Erkner wird dieses Vorhaben als verträglich erachtet.

Im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme der Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH, Hamburg, die diese im Auftrag der Stadt Erkner 10/2006 speziell für die Ansiedlung des City Center Erkner mit 9.500 m<sup>2</sup> summierter Verkaufsfläche erstellt hatte, wurde ermittelt, dass es bis 2015 in Erkner insgesamt Einzelhandelspotenziale für etwa 12.000 bis 13.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsflächen gibt. Die Innenstadt sollte der wichtigste Einkaufsbereich der Stadt sein. Das City Center sollte einen wertvollen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums liefern. Zur Verhinderung von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgung empfahlen Dr. Lademann & Partner allerdings eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt 9.500 m<sup>2</sup>. Für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wurde eine Verkaufsfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup> empfohlen. Auf den zusätzlichen Flächen könnten noch ergänzende Dienstleistungs- (z.B. Friseur, Schlüsseldienst, Sonnenstudio, Apotheke, ist Reinigung, Reisebüro, etc.) bzw. Gastronomiebetriebe sowie Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Die Stadt Erkner war zum damaligen Zeitpunkt als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums durch die Landesplanung klassifiziert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „City Center Erkner“ aus dem Jahr 2013 wurde u. a. die im Ursprungsplan ehemals festgesetzte Verkaufsfläche von 9.500 m<sup>2</sup> auf 7.500 m<sup>2</sup>, also um 2.000 m<sup>2</sup> reduziert. Durch die Schließung eines Vollversorgers im Jahr 2013 aus persönlichen Gründen an anderer Stelle im Stadtgebiet stehen weitere rund 850 m<sup>2</sup> als Potential zur Verfügung.

Der Vollversorger, der nun im Bereich Lade-/Bahnhofstraße geplant ist, entspricht mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> somit der Fläche, die im Rahmen der Reduzierung der Verkaufsfläche im „City Center Erkner“ frei gegeben wurde. Die zusätzliche Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> steht z. B. für einen Biomarkt (750 m<sup>2</sup>) und eine Apotheke zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Erkner und den angrenzenden Gemeinden wurden im Rahmen eines Fachgutachten „Die Stadt Erkner als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines An-

siedlungsvorhabens“ untersucht. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind nachvollziehbar und können wie folgt zusammengefasst werden:

Der Vorhabenstandort liegt zentral im Stadtgebiet zwischen Bahnhof und Innenstadt in verkehrsgünstiger Lage an dem Kreisel, an dem alle wichtigen Verkehrsstrassen der Stadt zusammenführen, und ist Teil des Stadtzentrums.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen induzieren vor allem aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Unter Berücksichtigung des City Centers werden in Erkner künftig rd. 11.200 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten. Damit verfügt die Stadt bereits heute über eine umfassende Nahversorgungsstruktur.

Qualitativ ist jedoch eine deutliche Schieflage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter (derzeit nur REWE) zu erkennen. Es dominieren discountorientierte Anbieter (Aldi, Netto, Norma, Lidl, Penny und auch Kaufland).

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Marktwirksamkeit in 2017 ein Einwohnerpotenzial von rd. 36.040 Einwohnern (inkl. Potenzialreserve bzw. Streukunden) und erstreckt sich neben Erkner über die Nachbarkommune Woltersdorf sowie Teile von Grünheide und den Berliner Ortsteil Rahnsdorf.

Das Vorhaben wird nach Einschätzung des Gutachters einen Marktanteil in Erkner im periodischen Bedarf von etwa 20 % erreichen. Insgesamt ist von einer Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet von rd. 10 % auszugehen.

Dabei werden die Quoten in Erkner (zwischen 10 und 12 %) jedoch deutlich höher ausfallen als im Umland (zwischen 6 und 9 %). Am stärksten betroffen sind aufgrund der Angebotsüberschneidungen und der räumlichen Nähe die Innenstadt von Erkner sowie die nicht agglomerierten Streulagen in Erkner.

Die Umsatzrückgänge innerhalb des Stadtgebiets von Erkner werden deutlich spürbar sein. Städtebaulich relevante Folgewirkungen sind aber dennoch nicht zu erwarten, da in der Innenstadt mit dem City Center sowie dem geplanten Vorhaben selbst zwei attraktive und anziehungsstarke Magneten geschaffen werden, die nicht nur zu einer vollständigen Umstrukturierung und baulichen Aufwertung des Stadtzentrums führen, sondern auch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt maßgeblich erhöhen werden. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt wird nicht in signifikantem Maße negativ beeinflusst werden. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Erkner und im Umland sind nicht zu erwarten. Auch die Funktionsfähigkeit der Ortskerne von Woltersdorf und Grünheide sowie des Nebenzentrums (Kurparkzentrum) in Erkner und Nahversorgungszentrums Rahnsdorf (Berlin) wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Das Vorhaben entspricht somit dem Beinträchtungsverbot.

Am stärksten von Umsatzrückgängen werden voraussichtlich vor allem diejenigen Betriebe betroffen sein, die in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort liegen und zudem ein hohes Maß an Angebotsüberschneidungen aufweisen (wie z. B. Marken-Netto). Lebensmitteldiscounter stehen nach Aussage des Gutachtens aufgrund ihres unterschiedlichen Betriebs- und Sortimentskonzepts zumindest nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit den vollsortimentierten Verbrauchermärkten. Dies gilt insbesondere für die sogenannten Hard-Discounter, die durch besonders niedrige Artikelzahlen und dem fast vollständigen Verzicht auf Markenhersteller gekennzeichnet sind. Dazu gehören insbesondere die Formate Aldi und Norma. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die im nördlichen Stadtgebiet von Erkner bestehenden Märkte Aldi und Norma durch die Umsetzung des Planvorhabens in ihrem Bestand nicht gefährdet sind.

Der Standort ist Teil des Städtischen Kernbereichs der Stadt Erkner bzw. des Stadtzentrums. Das Integrationsgebot ist damit erfüllt. Auch dem Konzentrationsgebot wird das Vorhaben gerecht, da Erkner als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht zwar über den raumordnerischen Verflechtungsbereich hinaus, eine wesentliche Über-



schreitung liegt aus der Sicht des Gutachters (Dr. Lademann & Partner) jedoch nicht vor. Damit ist auch das Kongruenzgebot erfüllt.

Die Entwicklung des Standortes entspricht den städtebaulichen Zielen zur integrierten Stadtentwicklung, verankert im integrierten Stadtentwicklungskonzept „Stadt Erkner 2025“ (IN-SEK), das im Januar 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Da die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscount-Marktes am Standort nicht die Zielstellung der Planung ist, sondern das Nahversorgungsangebot auch qualitativ verbessert und ergänzt werden soll, wird die Textfestsetzung zur Art der Nutzung (insbesondere in Bezug auf den Vollversorger und Bio-Markt) im Bebauungsplan präzisiert und somit gesichert.

Das Fachgutachten konnte den Nachweis erbringen, dass die Nahversorgung in Erkner und in den angrenzenden Orten durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet wird. Mit der Präzisierung der Textfestsetzungen wird trotz der Erhaltung einer gewissen Flexibilität verschiedener Nutzungsmöglichkeiten auf die Ansiedlung eines Vollversorgers hingewirkt. Damit wird dem Ziel, eine städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung in Erkner zu gewährleisten, Rechnung getragen.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit die Verkaufsfläche am Standort auf 1.000 m<sup>2</sup> zu verringern wurde im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt. Folgende Begründung gibt es aus Sicht der Stadt dafür:

Weder aus dem BauGB und der BauNVO noch aus den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung lässt sich eine Bedarfsprüfung nach zusätzlichen Verkaufsflächen ableiten, die für die Frage der Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens maßgeblich wäre.

Maßgeblich sind hingegen vor allem § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie § 2 BauGB. Danach sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (in der Ansiedlungskommune und in Nachbarkommunen) zu prüfen. Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist u. a. noch die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots zu prüfen, wonach die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Nach dem Kongruenzgebot müssen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zudem dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens ist ausdrücklich nicht an eine Bedarfsprüfung gebunden. Dies würde einen Eingriff in den freien Wettbewerb darstellen und damit nicht im Einklang mit dem BauGB stehen, welches sich nur auf den Schutz von städtebaulichen Belangen bezieht (z.B. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, Schutz der Zentren).

Die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung sowie die Kriterien des BauGB wurden durch das vorgelegte Einzelhandelsgutachten bestätigt. So können städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht zudem der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums und auch der zentralörtliche Verflechtungsbereich wird zumindest nicht mehr als unwesentlich überschritten.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkner von 2006 wurde gleichwohl ein Entwicklungsrahmen für die künftige Verkaufsflächenentwicklung ermittelt. Dies erfolgte jedoch nicht aus der baurechtlichen Notwendigkeit heraus, sondern diente vor allem dazu, die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Erkner bis zum Jahre 2015 in Form eines groben Orientierungsrahmens aufzuzeigen. Maßgeblich hierfür waren die im Jahre 2006 vorherrschenden Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen. In den letzten 10 Jahren haben sich die Rahmenbedingungen jedoch verändert; insbesondere sei hier auf die Hochstufung Erknens zum Mittelzentrum verwiesen, aus der sich für Erkner zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale ableiten lassen. Jedenfalls kann der in 2006 ermittelte Entwicklungsrahmen heute nicht mehr zum Ansatz gebracht werden, da sich die Rahmenbedingungen z. T. grundlegend verändert haben. Auf

die beschränkte Gültigkeit des Entwicklungsrahmens und die Notwendigkeit einer Neubewertung wurde im Konzept aus 2006 auch explizit hingewiesen (Zeithorizont 2015).

Für die Bewertung des Vorhabens wurden sowohl die Angebotsstrukturen in Erkner selbst als auch die Angebotsstrukturen im Umland berücksichtigt (Seite 18 im Gutachten). Es fand somit eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation statt. Auch das Einkaufszentrum in Gosen Neu-Zittau

(u. a. real und Aldi) wurde dabei erfasst. Dieses Einkaufszentrum stellte auch den wesentlichen Grund für die gutachterliche Annahme dar, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens nach Süden nicht bis nach Gosen erstreckt, sondern an der Stadtgrenze zu Gosen endet.

Auch gehen die Gutachter davon aus, dass die Einwohner von Woltersdorf, Berlin-Rahnsdorf und Grünheide das Einkaufszentrum in Vogelsdorf (u.a. Kaufland, Aldi) aufsuchen. Der Standort des Einkaufszentrums ist durch die Anbindung an die B 1 und die Anschlussstelle an die BAB 10 sehr verkehrsgünstig gelegen. Gleichwohl ist die räumliche Entfernung des Einkaufszentrums von den zum Einzugsgebiet zählenden Bereichen von Berlin-Rahnsdorf, Woltersdorf und Grünheide z. T. größer als zum Vorhabenstandort in Erkner. Durch die Eröffnung von Kaufland im City Center in Erkner haben sich die Einkaufsorientierungen zuletzt auch stärker in Richtung Erkner verschoben. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Nachfrage aus den aufgeführten Bereichen nach Erkner abfließt und davon auch der geplante Verbrauchermarkt an der Bahnhofstraße einen Teil abschöpfen wird. Dies gilt umso mehr als dass hier neben einem Bio-Supermarkt ein vollsortimentierter Verbrauchermarkt mit hoher Service- und Frischekompetenz entstehen soll, der sich von seinem Betriebskonzept von discountorientierten Anbietern (wazu auch Kaufland zählt) deutlich abhebt und damit auch andere Zielgruppen und Einkaufsanlässe anspricht als bspw. der Kaufland-Standort in Vogelsdorf. Die typähnlichen Verbrauchermärkte in den Umlandkommunen sind zudem allesamt kleiner dimensioniert als das Vorhaben in der Bahnhofstraße in Erkner.

Ein Marktanteil des Vorhabens von 8 % (bezogen auf den periodischen Bedarf) in der Zone 2 des Einzugsgebiets (Umland von Erkner) erscheint demnach durchaus plausibel. Dies bedeutet, dass maximal 8 % der vorhandenen Nachfrage im periodischen Bedarf in der Zone 2 des Einzugsgebiets von dem Vorhaben an der Bahnhofstraße abgeschöpft werden. Die restlichen 92 % der Nachfrage im periodischen Bedarf entfallen auf die in den aufgeführten Umlandkommunen ansässigen Nahversorger sowie auf agglomerierte Sonderstandorte wie real in Gosen oder Kaufland in Vogelsdorf.

### **3.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Zur Klärung, wie sich der Bebauungsplan bzw. das derzeitige geplante Vorhaben auf den Verkehr in der Umgebung auswirken, wurden „Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung des geplanten „Handels- und Dienstleistungszentrums Erkner“ durch das Fachbüro „stadt-raum“, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, Berlin Dezember 2015 erstellt. Abstimmungen mit den zuständigen Behörden hinsichtlich der Untersuchungstiefe wurden berücksichtigt.

Die Unterlagen sind Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der induzierte Verkehr wurde unter Berücksichtigung des Verbund- und Mitnahmeeffektes dargestellt. Der Verbundeffekt gibt dabei den Anteil der Kunden einer bestimmten Einzelhandelseinrichtung an, die nicht originär wegen dieser Einrichtung, sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung anreisen. Nach Bosserhoff suchen ca. 21% der Kunden des Biomarktes auch den Vollversorger-Markt auf. Der Mitnahmeeffekt: gibt den Teil des induzierten Verkehrs an, der nicht neu generiert wird, sondern sich aus dem vorhandenen Verkehr ableitet (bspw. wird das Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum auf dem Weg von/zur Arbeit angefahren).

Dieser Wert wird zwar für die Verkehrserzeugung ermittelt, aber bei der Verkehrsumlegung auf den Kreisverkehr nicht mit berücksichtigt. Damit ist die Leistungsfähigkeitsbewertung für den maximal möglichen Belastungsfall mit abgedeckt. Das induzierte Gesamverkehrsaufkommen wurde aufgegliedert dargestellt. Der gesamte Kfz-Verkehr aus dem Einzelhandel wird in den Untersuchungen mit 1.882 bis 3.908 Fahrten pro Werktag beziffert. Davon werden 11 bis 14 Lkw-Fahrten prognostiziert. Für die gewerbliche bzw. Behördennutzung ist mit 245 bis 489 Kfz-Fahrten pro Werktag zu rechnen.

Rein rechnerisch könnte das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der Ladestraße auch ohne Umbaumaßnahmen bewältigt werden. Da am Kreisverkehr eine Unfallhäufung, insbesondere aufgrund des hohen Fußgänger- und Radfahrerverkehrs zu verzeichnen ist, wurden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Verkehrssicherheit am Kreisverkehr zu erhöhen.

Zusammenfassend werden im Verkehrsgutachten folgende Ausführungen getroffen:

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass das Handels- und Dienstleistungszentrum Erkner leistungsfähig an den Kreisverkehr Friedensplatz angebunden werden kann. Der Einfluss der Fußgängerquerungen und der besonders in den Spitzenstunden starken Radfahrerströme ist hierbei berücksichtigt. Es ergibt sich für das Szenario Bestandsstraßennetz die Qualitätsstufe C und für das Szenario 2025 die Stufe D. Nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ist der Verkehrszustand immer noch stabil, auch wenn für einzelne Verkehrsteilnehmer hohe Wartezeiten entstehen können und sich ein merklicher Stau aufbaut. Dennoch ist zu erwähnen, dass es sich hierbei um die Spitzenstunde handelt und dieser Zustand sich nur zeitweilig ergibt. Weiterhin sind in der Betrachtung auch die abmindernden Faktoren wie der Mitnahmeeffekt und der Konkurrenzeffekt der vorhandenen Supermärkte nicht berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit anhand der theoretisch max. auftretenden Verkehrsbelastung gewährleistet ist. Hier können sowohl im Gesamtverkehrsaufkommen als auch beim Quell- und Zielverkehr noch Entlastungen auftreten.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze reicht für das induzierte Verkehrsaufkommen im Beschäftigten- und Kundenverkehr aus. Die Auslastung ist neben der maßgebenden Spitzenstunde auch tagsüber sehr hoch. Der Maximalwert liegt bei 143 Fahrzeugen, was einem Auslastungsgrad von 94 % entspricht.

Der Parkplatz ist für alle Fahrzeuge problemlos befahrbar. Die Zufahrt zum Parkplatz ist für Sattelschlepper ausreichend dimensioniert. Jedoch muss aufgrund der Schleppkurven bei der Ein- und Ausfahrt die komplette Fahrbahnbreite der Ladestraße genutzt werden. Hier sollte daher auf einer Länge von ca. 50 Metern ab der Zufahrt ein absolutes Haltverbot eingerichtet werden.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit gibt es jedoch Sicherheitsbedenken bei einer alleinigen Anbindung des Plangebiets an den Kreisverkehr. Aufgrund des schon jetzt vorhandenen hohen Verkehrsaufkommens, sowie der hohen Radfahrer- und Fußgängerströme wird hier ein erhöhtes Unfallpotential im Zusammenhang mit der Zunahme des Verkehrs in der Ladestraße befürchtet. Bereits im Bestand gibt es deutliche Defizite bei der Gestaltung des Kreisverkehrs hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den nichtmotorisierten Verkehr, denen durch nachträglich getätigte Maßnahmen (Fußgänger Überwege und Kennzeichnung der Fahrradfurt) bereits entgegengewirkt wurde.

Hauptkritikpunkt für die Erschließung über die Ladestraße ist die relativ einfache Anbindung und Ausbauweise der Ladestraße an den Knotenpunkt ohne Fahrbahnteiler sowie der kurze Abstand zwischen den beiden Knotenpunktarmlen Ladestraße und Berliner Straße. Hierdurch ist die Eindeutigkeit von angezeigten Abbiegevorgängen nicht mehr zu gewährleisten. So wird befürchtet, dass das Anzeigen einer Abbiegeabsicht (durch die Fahrtrichtungsanzeiger) eines sich auf der Kreisfahrbahn befindlichen Fahrzeugen durch wartende Fahrzeuge in der Ladestraße fehlinterpretiert werden könnte.

Im Hinblick einer künftigen Anbindung des geplanten Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrums an den Kreisverkehrsplatz wurden Maßnahmen benannt, welche die Verkehrssicherheit am Kreisverkehr allgemein verbessern können. Dazu gehören u. a. die einheitliche Gestaltung der Fußgänger- und Fahrradführung auch in der Ladestraße in Bezug zu den anderen Zufahrten, die rote Einfärbung der Radfahrfurten sowie die Deutlichmachung der vorgeschriebenen Fahrtrichtung durch größere Pfeilmarkierung innerhalb der Radfahrfurten.

Durch Umbau der Zufahrt der Ladestraße mit Querungshilfe würde sich der Abstand zwischen Ladestraße und Berliner Straße jedoch noch weiter verkleinern. Auch wäre hierdurch ein direktes Abbiegen von Sattelschleppern in die Berliner Straße nicht mehr möglich, so dass diese auf dieser Relation den Kreisverkehr zunächst einmal komplett umfahren müssen.

Die Fahrbahn des Kreisverkehrs sollte auf ein notwendiges, richtlinienkonformes Maß bzw. auf ein funktional notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Durch diese Verschmälerung soll der Kfz-Verkehr deutlicher als bisher abgelenkt werden und damit einhergehend eine Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der Kreisfahrbahn initiiert werden. Infolge der geringeren Geschwindigkeiten können die Verkehrsteilnehmer sich besser untereinander wahrnehmen. Die Fahrkurvennachweise zeigen jedoch, dass zumindest in den Relationen Bahnhofstraße nach Berliner Straße und Berliner Straße nach Friedrichstraße, immer noch relativ geradlinig gefahren werden kann.

Hier könnte trotz des hohen Schwerverkehrsanteils eine Anpassung der Radien in den Zu- und Ausfahrten in Betracht gezogen werden. Insbesondere der Verkehr aus der Bahnhofstraße würde hierbei senkrechter an den Kreisverkehr geführt, wodurch die Geschwindigkeiten gegenüber dem geradlinigen Ausfahren in die Berliner Straße verringert werden. Weiterhin kann die Kreisfahrbahn, über die Empfehlungen der Richtlinien hinaus, verschmälert werden.

Dies kann auch als Sofortmaßnahme optisch durch eine Markierung im Kreisverkehr hergestellt werden. Es besteht jedoch der Nachteil, dass diese Anpassung gegenüber einer baulichen Veränderung der Kreisfahrbahn mit höherer Wahrscheinlichkeit ignoriert wird.

Zusätzlich zur Anbindung an die Ladestraße wurde entsprechend der Forderung des Landesbetriebs Straßenwesen und der Polizei die Überprüfung der Realisierbarkeit einer rückwärtigen Erschließung über den Robinienweg gefordert. Durch diese Maßnahme soll der induzierte Verkehr am Einmündungspunkt Ladestraße und Kreisverkehr reduziert und damit einhergehend das mögliche Unfallpotential verringert werden.

Die Leistungsfähigkeit nach dem HBS wäre nur als Variante eines zusätzlichen Erschließungsangebots gewährleistet. Die alleinige Anbindung des Bebauungsplangebiets über den Robinienweg zur Berliner Straße stellt somit keine Alternative dar. Da die Ladestraße auf jeden Fall ausgebaut werden soll – Verbesserung der Übersichtlichkeit und Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer, würde für die zweite Anbindung ein deutlich höherer Aufwand durch den Investor zu erbringen sein, was auch angesichts der anderen Kosten, die dem Vorhaben zugeordnet werden müssen (erhöhter Aufwand für die Niederschlagswasserentsorgung), nicht zugemutet werden kann.

Außerdem bestehen aus Sicht der Stadt Erkner bestehen hier jedoch eine Reihe von Unwägbarkeiten, da diese Anbindung nur durch Inanspruchnahme und der Zerschneidung von Grundstücken Dritter möglich ist. Beim Robinienweg selbst handelt es sich auch um Privateigentum. Unabhängig einer möglichen Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke und der gegenwärtig unkalkulierbaren Kosten, ist diese Lösung auch nicht kurzfristig umsetzbar.

Da über den Robinienweg ebenfalls Handelseinrichtungen und Gewerbebetriebe mit relativ hohem Lkw-Verkehr erschlossen sind, könnte es dann an dieser Stelle zu Konflikten kommen. Der durch das Vorhaben bzw. den Bebauungsplan induzierte Verkehr würde dann an anderer Stelle (in der Berliner Straße) ebenfalls mit den querenden Fußgängern und Radfah-

ern in Konflikt steht, so dass sich diese Problematik teilweise nur verlagert. Auch wird die Situation in der Berliner Straße mit den geplanten Bushaltestellen nicht sicherer.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Umsetzung der Maßnahmen am Kreisverkehr und die Ertüchtigung der Zufahrt zur Ladestraße die bessere Alternative, da gleichzeitig die Quermöglichkeit der Ladestraße durch Fußgänger und Radfahrer verbessert und damit das Unfallrisiko verringert werden kann.

Die geäußerten Befürchtungen, dass der zu erwartende Verkehr am Kreisverkehr nicht ordnungsgemäß abgeleitet werden kann, konnten nicht nachvollzogen werden. Nach dem Verkehrskonzept wird sich die Situation am Kreisverkehr etwas verschlechtern, aber der Verkehrsfluss bleibt gewahrt. Nach der Prognose ist hauptsächlich die Zufahrt der Berliner Straße betroffen. Eine massive Zunahme des Rückstaus in der Friedrich- und in der Bahnhofstraße ist nicht zu erwarten. Selbst bei Überlagerung der maßgebenden ermittelten Spitzenstunde (Verkehrszählung am Mittwoch, 24.06.2015) mit dem max. induzierten Verkehrs des Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrums Erkner reicht der max. Rückstau der Friedrichstraße nicht bis an den Knoten Friedrichstr. / Beuststraße zurück.

Weiterhin sind in der Betrachtung auch die abmindernden Faktoren wie der Mitnahmeeffekt und der Konkurrenzeffekt der vorhandenen Supermärkte nicht berücksichtigt. Der Mitnahmeeffekt gibt den Teil des induzierten Verkehrs an, der nicht neu generiert wird, sondern sich aus dem vorhandenen Verkehr ableitet (bspw. wird das HDG Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum auf dem Weg von/zur Arbeit angefahren). Hier können sowohl im Gesamtverkehrsaufkommen als auch beim Quell- und Zielverkehr noch Entlastungen auftreten.

Damit ist insgesamt sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit anhand der theoretisch max. auftretenden Verkehrsbelastung gewährleistet ist. Der Umsetzung des Bebauungsplans diesbezüglich nichts entgegengehalten werden kann.

### **3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Siehe auch Anlage zur Begründung „Allgemeine, überschlägige Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls)“, Anlage 1 zur Begründung

#### **3.3.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie den Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Erkner. Das Vorhaben des Eigentümers und Investors – Handelsflächen und Büroflächen für das Amt für Grundsicherung für die es schon Verträge mit dem Landkreis gibt, soll mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Im Rahmen der frühen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden u. a. die Stellungnahmen der UNB eingeholt. Die UNB hat in ihrer Stellungnahme zur frühen Beteiligung zum Bebauungsplan auf die erhebliche Betroffenheit der Belange des Artenschutzes am Standort hingewiesen.

Die zwischenzeitlich erstellten beiden Gutachten zu „Faunistische Untersuchung ...“ und Bericht zur artenschutzfachlichen Begutachtung hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen ...“ wurden der UNB übergeben. Die Kartierung der Brutvögel zeigt ein breites Spektrum an Vogelarten, was durch den derzeitigen Zustand des Grundstücks (Ruinen, offene Flächen und Bäume und Sträucher) begründet ist.

Beide Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im faunistischen Gutachten wurden bei der Bewertung nach dem eigentlichen Bebauungsplangebiet und den Randbereiche außerhalb des B-Plangebiets unterschieden. Bei der Kartierung der Fledermäuse in Bezug auf Winterquartiere wurde das Gebäude 1 ausgeklammert, da der Keller zum damaligen Zeitpunkt durch einen Obdachlosen belegt war. Aufgrund des Verhaltens des unbefugten Nutzers, kann davon ausgegangen werden, dass die Kellerräume des Gebäudes 1 als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des B-Plangebiets ist es aufgrund der umfangreichen Aufschüttungen, die z. T. kontaminiert und nicht tragfähig sind und deshalb ausgetauscht werden müssen, nicht möglich, die Vegetation zu erhalten. Der hohe Versiegelungsgrad ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze umzusetzen. Mindestens 10 % des Grundstücks bleibt aber unversiegelt. Diese Flächen, die sich in den Randbereichen befinden, werden entsprechend der Bauordnung gärtnerisch gestaltet. Die Vegetation außerhalb des Bebauungsplans, insbesondere entlang der Bahntrasse bleibt erhalten und steht weiterhin für Brutvögel zur Verfügung.

Ob am Standort aufgrund des vorhandenen Grundwasserschadens überhaupt Niederschlagswasser versickert werden kann, oder ob nicht sogar eine vollflächige Versiegelung und kostenintensive Ableitung des Niederschlagswassers ins Flaknfließ aufgrund der Grundwasserproblematik zwingend notwendig wird, wird im weiteren Verfahren mit der UWB und UAWB geklärt.

Die in beiden Gutachten vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz werden als Hinweise gemäß der Beschlussfassung zur Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung durch die SVV auf dem Bebauungsplanentwurf vermerkt. Eine direkte Festsetzung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Zur Sicherung der Maßnahmen wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Auch nach Durchsicht der Gutachten spricht die UNB insbesondere anhand der Brutvogelkartierung von einem ernsten artenschutzrechtlichen Problem. Es wird bestätigt, dass Niststätten der gebäudebrütenden Arten durch Nisthilfen/Kästen ausgeglichen werden können. Aber hierbei handelt es sich um eine CEF Maßnahme - d.h. eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die vor dem Abriss/der Rodung wirksam sein müssen. Es reicht nicht zu sagen, an dem neuen Gebäude werden Kästen aufgehängt.

Ähnlich ist auch der Verlust der Gehölzstrukturen einzuschätzen. Einerseits kann hier Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Erkrner geleistet werden. Es muss aber auch die Wertigkeit des Lebensraumes gesehen werden. Hier spielt der Erhaltungszustand der lokalen Population eine Rolle. Die UNB sieht die Gefahr, dass ein kompletter Lebensraum für Nachtigall, Mönchsgrasmücke und Co. rückstandslos verloren gehen würde. D.h., wenn es keine Möglichkeit gibt, in benachbarte, vergleichbar ausgestattete Quartiere auszuweichen, wird der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht nur verschlechtert sondern es wird befürchtet, dass die Population vernichtet wird.

Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

#### Fledermäuse

Da während der Bauphase der Eisenbahnunterführung vermeintlich auf vorhandene Gewölbekeller am Standort gestoßen wurde, wird von der UNB die Möglichkeit, dass diese verschütteten Keller als Fledermausquartiere dienen könnten, verwiesen. Da im Falle des Bodenaustausches dann die Fledermäuse betroffen sein könnten, wurde zu diesem Thema eine Recherche bei der Stadt, dem Eigentümer und dem Landesbetrieb Straßenwesen durch die Planer durchgeführt. Den Beteiligten sind keine derartigen Keller bekannt. Auch das erstellte Baugrundgutachten, für das relativ engmaschig auf dem Standort gebohrt wurde, gibt keine Hinweise auf Hohlräume oder Gewölbekeller. Es ist also davon auszugehen, dass etwaige Hohlräume verfüllt wurden.

Als CEF- Maßnahme für Sommerquartiere werden die Gebäude in der Umgebung als geeignet betrachtet. Um eine Realisierung zu gewährleisten, erscheint dies an öffentlichen Gebäuden sinnvoll. Da das jetzige Amt für Grundsicherung ein privates Gebäude ist, wird die

Stadthalle als Möglichkeit gesehen. Die Stadt Erkner hat dem Investor eingeräumt, die erforderlichen Nistkästen vor dem Abriss der Gebäude anzubringen. Sofern die UNB dieser Maßnahme zustimmt, werden die Hinweise zum Artenschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und auf dem Textteil ergänzt bzw. berichtigt.

### Brutvögel

Es gibt am Standort ein breites Spektrum an Arten, wobei festgestellt wurde, dass keine Arten betroffen sind, die derzeit direkt vom Aussterben bedroht sind. Allerdings wurden verschiedene Arten festgestellt, die auf der Vorwarnliste zu finden sind, u. a. Feldsperling und Girlitz (siehe Gutachten).

Auch wurde festgestellt, dass es sich um Arten handelt, die einen großen Aktionsradius haben, so dass beim Verlust der Brut- und Ruhestätten im B-Plangebiet, diese auf andere Flächen ausweichen könnten, vorausgesetzt diese sind geeignet bzw. könnten aufgewertet werden.

Der reine Verweis auf verschiedene, vorhandene Grünflächen in der Nachbarschaft wird von der UNB nicht akzeptiert. Nach Ansicht der UNB kann beim Verlust der Brut- und Ruhestätten nicht darauf verwiesen werden, dass die lokale Population nicht gefährdet ist.

Die UNB fordert entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen CEF-Maßnahmen- also vorgezogene Maßnahmen auszuweisen.

Unstrittig sind die Möglichkeiten für die bereits abgestimmten Maßnahmen für Rauchschnalben an städtischen Brücken über den Bretterschen Graben. Auch können die Nisthilfen in den umliegenden Bäumen als CEF-Maßnahme durchgeführt werden.

Ob und welche Grünflächen dauerhaft erhalten und ggf. im Sinne des Artenschutzes aufgewertet werden können (z. B. Pflanzung von freiwachsenden Hecken) ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Sollte es nicht möglich sein, angemessene CEF-Maßnahmen nachzuweisen, wäre zu prüfen, ob ein Ausnahmetatbestand nach § 45 BNatSchG gegen und eine Befreiung von den Verboten möglich ist. Dazu ist es aber erforderlich, nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 andere, zwingende Gründe des überwiegenden, öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art darzulegen.

*Siehe auch Ergänzung S. 32*

### **3.3.2 Auswirkungen zum Immissionsschutz<sup>11</sup>**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ (HDC) in Erkner wurde eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Lärmbelastungen erstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Schallimmissionen aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen zu ermitteln und die Immissionsbelastung auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu beurteilen. Es sind Empfehlungen und Maßnahmen zum Lärmschutz zu benennen, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden können.

Weiterhin sind die im Rahmen des Betriebs des Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum induzierten Verkehre auf den umgebenden Verkehrswegen zu ermitteln und die daraus resultierenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu bewerten.

Die Ergebnisdarstellung erfolgte in Form von Einzelpunktberechnungen für die jeweiligen relevanten Gebäude.

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung, ISU Plan, Berlin, September 2015

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die bis zum September 2015 zur Verfügung stehenden Informationen.

Aufgrund der Aufgabenstellung wurde die folgende Vorgehensweise gewählt:

- Erfassung aller im Untersuchungsraum befindlichen relevanten Lärmquellen
- Berechnung der Emissionen und Immissionen der gewerblichen Nutzungen
- Berechnung der Emissionen und Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrs
- Beurteilung der Immissionen und Bewertung der Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans sowie der geplanten schutzwürdigen Nutzungen des Bebauungsplans
- Prüfung der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen
- Ausweisung der Lärmpegelbereiche DIN 4109, Empfehlungen in Bezug auf mögliche Lärmschutzmaßnahmen.

Grundsätzlich kommt bei der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Anwendung. Da es sich im vorliegenden Fall aber um gewerbliche Lärmquellen handelt, wurde hier ersatzweise eine Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 durchgeführt, da auch die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den hier relevanten Punkten identisch sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ (HDC) in Erkner“ war eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Lärmbelastungen zu erstellen.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (ersatzweise IRW der TA Lärm) an den nordöstlichen und südöstlichen Fassaden des geplanten Vorhabens kommt. Hervorgerufen werden diese Grenzwertüberschreitungen durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen und Bahnstrecken (S-Bahn, DB Strecke).

Gemäß DIN 4109 liegen diese Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 67- 69 dB(A) im Lärmpegelbereich IV bis V. Damit soll das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude bei einer gewerblichen Nutzung mindestens 40-45 dB(A) betragen.

Da die Errichtung der Gebäude unter Berücksichtigung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch vorgeschrieben ist (Energieeinsparverordnung - EnEV), ist davon auszugehen, dass Außenbauteile und Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung Verwendung finden. Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i. A. einen Schalldämmmaß  $> 30-40$  dB(A) auf.

Durch die gewerblichen Emissionen des geplanten HDC, bestehend aus Parkplatzlärm, Lieferverkehren des Einzelhandels und dem Betrieb von Klima- und Lüftungsgeräten sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzwürdigen Nutzungen der Nachbarschaft des geplanten HDC zu verzeichnen. Die durch den geplanten Betrieb des HDC induzierten Verkehre (Parkplatz- und Lieferverkehr) führen ebenfalls nicht zu einer maßgeblichen Verschlechterung der Lärmsituation an den relevanten Immissionsorten. Die meisten Immissionsorte weisen Pegelsteigerungen im nicht wahrnehmbaren Bereich von 0,1 - 0,8 dB(A) auf oder die resultierenden Immissionspegel liegen unterhalb der in diesem Zusammenhang relevanten Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV).

Die schalltechnischen Untersuchungen waren Bestandteil der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



### 3.3.3 Auswirkungen auf das Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich eines Grundwasserschadens. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben selbst keine zusätzliche Belastung des Grundwassers durch zusätzlichen Schadstoffeintrag zu befürchten ist. Die vorhandenen belasteten Bodenschichten werden im Wesentlichen mit dem Bauvorhaben beseitigt. Allerdings stellt sich eine mögliche konzentrierte Niederschlagswasserversickerung als mögliches Problem dar. Von der UWB wird befürchtet, dass bei einer konzentrierten Versickerung das belastete Grundwasser in Richtung Flakenfließ mobilisiert wird, was eine unzulässige Veränderung der derzeitige Situation bedeuten würde.

Während der Bodengutachter der Ansicht ist, dass aufgrund des derzeitigen Zustandes der vorhandenen Bodenschichten und des relativ geringen Bewuchses gegenwärtig ein hoher Anteil an Niederschlagswasser relativ schnell versickert und somit den kontaminierten Grundwasserspiegel erreicht, vertreten die Untere Wasserbehörde und die Untere Abfall und Bodenschutzbehörde eine andere Meinung. Sie gehen davon aus, dass derzeit kaum Regenwasser das Grundwasser erreicht, da durch die s. g. belebte Bodenzone das Wasser zurück gehalten wird bzw. verdunstet oder von den Pflanzen aufgenommen wird. Dagegen sprechen der angetroffene, sehr durchlässige, aufgeschüttete Oberboden und die darunter liegenden durchlässigen Sande des Unterbodens.

Von der UWB kann nur eine Genehmigung erteilt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die über dem Grundwasser befindlichen Schadstoffe durch die mit der neuen Nutzung veränderten Versickerungsverhältnisse nicht zusätzlich mobilisiert werden.

Die Ableitung des gesamten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ins Flakenfließ jenseits des Kreisverkehrsplatzes wird aufgrund des stark belegten unterirdischen Bauwerks, der mit einem Regenwasserkanal zu querenden L 38 technisch als sehr schwierig und sehr kostenaufwendig eingeschätzt.

Der Bebauungsplan basiert auf fachlichen Untersuchungen, die dem Planungs- und dem Abstimmungsstand mit den zuständigen Wasserbehörden gerecht wird. Für den Bebauungsplan ist ausreichend, dass eine umweltgerechte Ver- und Entsorgung und damit auch Verbringung des Niederschlagswassers technisch und wirtschaftlich machbar ist. Dieser Nachweis konnte im Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der unteren und oberen Wasserbehörde sowie mit Unterstützung der fachlichen Beratung der Fachbüros erbracht werden. So konnte die untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme neben der bisher geforderten und technisch sehr aufwendigen Ableitung des Niederschlagswassers in das Flakenfließ eine zweite Möglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung aufzeigen. Da der Bau eines Regenwasserkanals bis zum Flakenfließ, abgesehen von den langwierigen Einleitgenehmigungen durch das zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt, aufgrund der bereits vorhandenen unterirdischen Leitungen und Anlagen nach Einschätzung des Erschließungsplaners, wenn überhaupt, nur mit sehr hohem sowohl technisch als auch wirtschaftlichem Aufwand und Straßensperrungen verbunden wäre, hat der Investor in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entsprechend der von der unteren Wasserbehörde unten aufgeführten Rahmenbedingungen erarbeiten lassen. Dieses basiert auf folgenden Rahmenbedingungen:

- Realisierung einer Dachbegrünung
- Sammlung des Regenwassers für eine Brauchwassernutzung in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken
- Stark verzögerte und Dezentrale Versickerung
- Verwendung von flachwurzelnden Bäumen für die Parkplatzbegrünung

Es wird davon ausgegangen, dass mit der aufgezeigten technischen Lösung, die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigt werden konnten. Insbesondere vor der Zielstellung, dass durch den Rechtsnachfolger des Schadenverursachers der Grundwas-

erschaden saniert werden wird. Entsprechende Planungen und Untersuchungen auch im B-Plangebiet laufen derzeit.

Die rechtliche Sicherung der verschiedenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung erfolgt in dem städtebaulichen Vertrag, der vom Eigentümer/Investor mit der Stadt Erkner vor Bekanntmachung des Bebauungsplans abgeschlossen wurde.

#### 4. Verfahren

Die Stadt Erkner hat im Rahmen des Planverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

##### - **Aufstellungs- und Anpassungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03. April 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ gefasst. Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs und der Konkretisierung der Planungsziele wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2015 der Aufstellungsbeschluss an den aktuellen Stand der Planung angepasst. Der Anpassungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Erkner am 14.10.2015 und am 23.12.2015 bekanntgemacht

##### - **Wahl des Verfahrens**

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 (Einzelhandel bis 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) nach derzeitigem Planungsstand und Beteiligung der zuständigen Behörden erkennen lassen, dass keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist und somit alle Voraussetzungen nach § 13a BauGB vollständig erfüllt sind.

Während auf eine frühe Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde, wurde eine frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel zur Planungsanzeige und Anfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 beteiligt. Mit der frühzeitigen Beteiligung nach BauGB erfolgt auch eine Beteiligung der betroffenen Behörden zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 17 UVGP. Es wurden keine Bedenken hinsichtlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgebracht, Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist damit abgeschlossen.

In der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

##### - **Anfrage der Ziele der Raumordnung und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden**

Mit Schreiben vom 08.05.2015 wurden die Raumordnungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft parallel zur frühen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) hinsichtlich der Ziele der Landesplanung und Raumordnung angefragt sowie frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Aufstellung unterrichtet.

Die zuständige Raumordnungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 11.06.2015 bestätigt, dass die Planung der Bebauungsplan Nr. 21 „Gesundheits- Behörden- und Handelszentrum“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und die relevanten Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden.

Die Regionalplanung stimmt mit Schreiben vom 29.05.2015 ebenfalls der Planung zu.

Mit Schreiben vom 08.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Änderung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Den Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren lagen neben dem Bebauungsplan, der Begründung Stand 20.04.2015 auch die Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls zum großflächigen Einzelhandel bei.

Insgesamt wurden 24 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden angeschrieben. Es äußerten sich 7 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund von ergänzenden klarstellenden Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.01.2016 und erneut mit Schreiben vom 22.03.2016 beteiligt.

Die endgültige landesplanerische Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2016.

#### **- Abwägungs- und Entwurfsbeschluss, Mitteilung des Abwägungsergebnisses**

Die Anregungen aus der frühen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2015 im Rahmen der Abwägung behandelt. Den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Anregungen im weiteren Planverfahren bzw. die Begründung zu den Abwägungsvorschlägen wurden durch die Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich zugestimmt (siehe Anlage 2 zur Begründung).

In gleicher Sitzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den entsprechend der Abwägungsbeschlüsse überarbeiteten Planentwurf einschließlich Planbegründung gemäß § 13a Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Es wurde schon im Beschlusstext hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 3 BauGB der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

#### **- Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der gemäß der Abwägungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung ergänzte Bebauungsplan und Begründung sowie die erstellten Fachgutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels, der Verkehrserschließung, zur Zustandsbeurteilung des geschützten Baumbestandes, zum Immissionsschutz, Artenschutz, zu Altlasten und Baugrund wurden in der Zeit vom 12.01.2016 bis 12.02.2016 gemäß § 13a BauGB Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.01.2016 durchgeführt. Darüber hinaus wurden vor der öffentlichen Auslegung und parallel dazu verschiedene Abstimmungen zur Verkehrsanbindung, zum Artenschutz und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser am Standort mit den jeweils zuständigen Behörden geführt, deren Ergebnisse in die Abwägung eingeflossen sind.

Mit der erneuten Beteiligung hat sich ergeben, dass die mit der Kreisverwaltung abgestimmte Textfestsetzung Nr. 1.1 des Planentwurfs vom 08.12.2015 zur möglichen Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen insbesondere hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht konkret genug ist. Auch wenn in der Begründung und dem Verträglichkeitsgutachten zum Ansiedlungsvorhaben immer von der geplanten Zielstellung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort die Rede war, gab es Irritationen zu dem Wortlaut der Textfestsetzung. Entsprechend der Anregung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Stadt Fürstenwalde/Spree wurde die Textfestsetzung um eine Verhältniszahl hinsichtlich der möglichen Verkaufsfläche bezogen auf das jeweilige Baugrundstück ergänzt, so dass nicht nur die mögliche Obergrenze der Verkaufsfläche (3.000 m<sup>2</sup>) insgesamt rechtssicher festgesetzt wird, sondern dass auch bei einer theoretisch möglichen Teil-

lung des Grundstückes eine Gleichbehandlung gewahrt bleibt. Es besteht somit keine Gefahr eines s. g. „Windhundprinzips“. D. h. wer zuerst baut, könnte nicht mehr die gesamte Verkaufsfläche, sondern nur den auf das tatsächliche Baugrundstück bezogenen Anteil umsetzen. Sofern keine Teilung erfolgt, ist natürlich dann die maximale Verkaufsfläche zulässig.

Auch wenn derzeit nur ein Vorhaben errichtet werden soll, wird diese Ergänzung für sinnvoll erachtet, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der das derzeit bereits beantragte Bauvorhaben ermöglichen, aber auch darüber hinaus seine Gültigkeit entfalten soll. Der Bebauungsplan soll allgemein und unbefristet, und auch unabhängig vom derzeitigen Vorhaben Rechtskraft entfalten, da der Standort aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum in direkter Bahnhofsnähe von wesentlicher stadtstruktureller Bedeutung ist. Mit dem Bebauungsplan soll dauerhaft Baurecht geschaffen werden, um die funktionale Lücke zum Bahnhof zu schließen und den städtebaulichen Missstand der innerstädtischen Brachfläche zu beseitigen.

Die von der Änderung betroffenen Behörden wurden erneut mit Schreiben vom 22.03.2016 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die nachfolgende Abwägung eingestellt.

#### - **Abwägungs- und Satzungsbeschluss und Mitteilung der Abwägungsergebnisse**

Die Anregungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligungen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.10.2016 im Rahmen der Abwägung behandelt. Den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Anregungen im weiteren Planverfahren bzw. die Begründung zu den Abwägungsvorschlägen wurden durch die Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich zugestimmt (siehe Anlage 23 zur Begründung).

In gleicher Sitzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den entsprechend der Abwägungsbeschlüsse überarbeiteten Planentwurf einschließlich Planbegründung gemäß § 13a Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 23. und 24.11.2016.

## **5. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14)

## **Anlagen**

### **Anlage 1 zur Begründung**

**Stadt Erkner**

**Allgemeine, überschlägige Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen  
(Vorprüfung des Einzelfalls)**

**Stand vom 13. April 2015 – redaktionelle Ergänzung Stand: 08.12.2015**

### **Anlage 2 zur Begründung**

**Auszug**

**6. Wahlperiode**

**Protokoll der 8.Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Erkner am 08.12.2015**

**TOP 9 – Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Erkner „Gesundheits-, Behörden– und Handelszentrum Bahnhofstraße/Ladestraße“ Auswertung der Stellungnahmen der frühen Behördenbeteiligung und Offenlagebeschluss**

### **Anlage 3 zur Begründung**

**Auszug**

**6. Wahlperiode**

**Protokoll der 2. Außerordentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Erkner am 25.10.2016**

**TO 04– Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Erkner „Gesundheits-, Behörden– und Handelszentrum Bahnhofstraße/Ladestraße“ Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Behördenbeteiligung – Abwägungs- und Satzungsbeschluss**