



T A G E S O R D N U N G

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 22.01.2013, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr in der Hauptstr. 57

Öffentlicher Teil:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Protokollkontrolle über den öffentlichen Sitzungsteil und Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 04.12.2012
4. Feststellung der Tagesordnung
5. Informationen der Verwaltung
6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 36 "Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35" 493/2012
7. Ausbaubeschluss Neugestaltung Rathausparkplatz 496/2013
8. Diskussion Ausbaubeschluss für den Stichweg von der Brieseallee zur Gaststätte Boddensee (Teilbereich der Brieselallee)
9. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

10. Protokollkontrolle über den nichtöffentlichen Sitzungsteil und Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 04.12.2012
11. Informationen der Verwaltung
12. Anfragen

gez Klaus Rönnebeck
Ausschussvorsitz



N I E D E R S C H R I F T

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses

Körperschaft:	Gemeinde Birkenwerder
Gremium:	Ortsentwicklungsausschuss
Sitzungstermin:	Dienstag, 04.12.2012
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	20:45 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal im Rathaus

Vorsitz: Klaus Rönnebeck

Protokollant: Sigrid Zamecki

Teilnehmerverzeichnis:

1. Klaus Rönnebeck - Fraktion CDU/FWT/FDP
2. Henrik Lehmann - Fraktion der SPD
3. Peter Ligner - Die Linke
4. Rene Vogel - Fraktion GBB
5. Eckerhard Bethke - Fraktion Bürger für Birkenwerder
6. Hans-Dieter Kabsch - Fraktion CDU/FWT/FDP
7. Ludwig Schattka - Fraktion der SPD

Entschuldigt:

8. Simon Karrer - DIE LINKE
9. Dr. Wolf Streubel - Fraktion Bürger für Birkenwerder



Tagesordnung

öffentlicher Teil

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Protokollkontrolle über den öffentlichen Sitzungsteil und Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 16.10.2012
4. Feststellung der Tagesordnung
5. Informationen der Verwaltung
6. Straßenausbaubeschluss für den Stichweg von der Brieseallee zur Gaststätte Boddensee (Teilbereich der Brieseallee) 477/2012
7. Anfragen

nichtöffentlicher Teil

8. Protokollkontrolle über den nichtöffentlichen Sitzungsteil und Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 16.10.2012
9. Informationen der Verwaltung
10. Anfragen



Protokoll:

- öffentlicher Sitzungsteil -

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses der Gemeinde Birkenwerder wird ohne Einwände bestätigt.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<i>Abwesenheiten/ Rückkehr (Name & Uhrzeit)</i>
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

TOP 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit ist mit 5 Ausschussmitgliedern gegeben.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<i>Abwesenheiten/ Rückkehr (Name & Uhrzeit)</i>
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

TOP 3 Protokollkontrolle über den öffentlichen Sitzungsteil und Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 16.10.2012

Das Protokoll der Sitzung vom 16.10.2012 wird ohne Einwände bestätigt.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<i>Abwesenheiten/ Rückkehr (Name & Uhrzeit)</i>
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung

Herr Klein wünscht Informationen zu neuen Plänen zum Vorhaben Ortsmitte, die bereits im Umlauf sein sollen. Den Fraktionen liegt jedoch nichts vor.

Herr Zenner informiert über den derzeitigen Stand

- *Im Zuge der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen und Hinweise zum BPL 38 eingegangen, diese werden zurzeit durch das Planungsbüro ausgewertet.*
- *Die Gestaltung der Grundrisse (Raumaufteilung) befindet sich derzeit in Diskussion mit möglichen Nutzern des Mehrzweckgebäudes. Nach der Abstimmungsrunde am 06.12.2012 werden die Planunterlagen angepasst und am 18.12.2012 den Fraktionen zur Diskussion vorgestellt.*



Es entsteht eine Diskussion über die Nichteinbeziehung der Fraktionen zu Beratungen über ein Gebäude der Gemeinde. Es wird kritisiert, dass die Planung heute nicht auf der Tagesordnung steht.

Herr Rönnebeck erinnert daran, dass auch Abgeordnete Ihnen wichtige Vorhaben auf die Tagesordnung setzen lassen können.

Herr Ligner stellt den Antrag, alle vorhandenen Unterlagen zur Raumaufteilung im Mehrzweckgebäude an die Abgeordneten versandt werden.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<i>Abwesenheiten/ Rückkehr (Name & Uhrzeit)</i>
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Die Tagesordnung wird durch den OEA einstimmig bestätigt.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<i>Abwesenheiten/ Rückkehr (Name & Uhrzeit)</i>
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Um 19:00 Uhr erscheint Herr Hagen.

TOP 5 Informationen der Verwaltung

Herr Zenner beantwortet die Anfragen von Dr. Streubel aus der Sitzung vom 14.08.2012:

- 1.) Der Schaden an der Straßenlaterne und dem Baum in der Havelstraße / Ecke Stolper Weg ist durch einen Verkehrsunfall entstanden. Der Verursacher ist bekannt und wird über die Versicherung geregelt. Sobald der Versicherungsschaden beglichen ist, werden ein neuer Baum sowie eine neue Straßenlaterne aufgestellt.
- 2.) Die Wiesenmähd im Bereich Stolper Weg 1 erfolgt bisher durch den Bauhof. Da dieser personell nicht mehr in der Lage ist, konnte diese Wiesenmähd in diesem Jahr nicht durchgeführt werden. Diese Leistung muss an eine Fachfirma vergeben werden und wird in 2013 selbstverständlich wieder ausgeführt.



Zum Straßenbau Brieseallee informiert Herr Zenner über Abweichungen bei den Standorten der neu zu pflanzenden Bäume. Zum Schutz der Gehwege werden die neuen Bäume mittig zwischen Straßenbord und Gehweg in den Grünstreifen gepflanzt.

Hinweis Herr Vogel, die Mähabstände auf öffentlichen Grünflächen zu vergrößern, da diese teilweise nur noch Sandwüsten seien.

Weiterhin möchte Herr Vogel wissen, wann für die gefälltten Bäume an der alten Hauptstraße Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Seitens der Verwaltung liegen keine weiteren Informationen vor.

**TOP 6 Straßenausbaubeschluss für den Stichweg von der Brieseallee zur Gaststätte Boddensee (Teilbereich der Brieseallee)
Vorlage: 477/2012**

Da Herr Lehmann betroffener Anlieger des Stichweges Brieseallee ist, wird er nicht an der Beratung zu diesem TOP teilnehmen. Auf Antrag wird Herrn Lehmann jedoch Rederecht in Aussicht gestellt.

Herr Rönnebeck informiert über einen Änderungsantrag der Fraktionen DIE LINKE, GBB und BfB und erteilt Herrn Ligner dazu das Wort.

Herr Ligner verliest auszugsweise den Änderungsantrag, begründet diesen und wünscht darüber eine Abstimmung.

Herr Hagen erhebt Einspruch und wünscht vorher noch die Darstellung der Variante der Verwaltung.

Herr Zenner sieht den Änderungsantrag als Ergänzung zur vorliegenden Beschlussvorlage und erläutert die Variante der Verwaltung anhand einer Power Point Präsentation. Die Verwaltung schlägt die Variante 3 neu als Ausbauvariante vor.

Nach einer Diskussionsrunde beantragt Herr Ligner Rederecht für Herrn Lehmann. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.



Herr Lehmann informiert über einen gemeinsamen Termin am 06.12.2012 mit dem Bürgermeister, dem Planungsbüro Ludewig und Herrn Zenner über die Parkplatz Problematik. Zur Sicherung der Liefer- und Versorgungsfahrzeuge sollte die Überfahrt vom Stichweg zum Parkplatz erhalten bleiben und der Anschluss entsprechend gestaltet werden. Der Ausbau sollt so bald als möglich erfolgen.

Herr Lehmann informiert den OEA darüber, dass die Forst einem Verkauf der Fläche unter der Bedingung zustimmt, dass diese Fläche weiterhin als Parkplatz genutzt wird.

Den fehlenden Plan zum Antrag Steganlage wird Herr Lehmann zeitnah nachreichen.

Nach einer kurzen Diskussion ruft Herr Rönnebeck den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung auf. Abgestimmt wird über den Vorschlag der Verwaltung mit Einarbeitung der eingereichten Änderungen:

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<i>Abwesenheiten/ Rückkehr (Name & Uhrzeit)</i>
Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

Herr Lehmann nahm als Betroffener nicht an der Abstimmung teil.

TOP 7 Anfragen

Herr Vogel wünscht Informationen zum Stand Gespräche mit Investoren für die Ortsmitte.

Herr Hagen teilt mit, dass mit möglichen Nutzern im Bereich Vollsortimenter Gespräche geführt wurden und noch weitere Gespräche folgen. Hierbei werden jedoch nur grundlegende Rahmenbedingungen geklärt. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

Herr Ligner fragt an, wie die eigentumsrechtliche Regelung erfolgen soll. Wird die Gemeinde Land verkaufen?

Herr Hagen teilt mit, dass hierüber noch nicht entschieden wurde, jedoch mit einem Juristen beratende Gespräche dazu geführt werden.

Herr Lehmann fragt nach dem Stand der Überarbeitung des innerörtlichen Wegeleitsystems.

Herr Hagen teilt mit, dass das Wegeleitsystem durch Beschluss der Gemeindevertretung festgelegt wurde. Änderungen bedürfen eines Antrages.



Herr Lehmann fragt nach dem Stand der Reparaturarbeiten Solaranlage Sportplatz Summter Straße.

Herr Hagen informiert darüber, dass die Reparaturarbeiten noch nicht erfolgt seien, da es Probleme mit der zuständigen Versicherung gegeben habe. Diese seien nunmehr ausgeräumt und die Reparaturarbeiten sollten nun zeitnah erfolgen.

Herr Lehmann schlägt vor, dass in jeder Ausschusssitzung des OEA ein TOP zur Ortsmitte und zum Jugendklub aufgenommen wird, so dass die Abgeordneten immer den neuesten Stand der Planung erfahren.

Herr Zenner schlägt vor, jeweils im TOP Informationen der Verwaltung über Neuigkeiten zu berichten.

Herr Vogel informiert darüber, dass die Fraktion Grünes Bürgerbündnis Briesetal einen Änderungsantrag zur Baumschutzsatzung in die nächste Sitzung des OEA einreichen wird

Herr Lehmann fragt nach dem Stand der Planung zum Jugendklub.

Herr Hagen erläutert das Verfahren bis zum jetzigen Stand. Weitere Maßnahmen sind personell auch in 2013 nicht zu schaffen.

Herr Vogel wünscht eine Aufstellung der noch offenen Investitionen und schlägt vor, hier evtl. auch eine Prioritätenliste anzulegen.

Frau Bartels erinnert an die Beantwortung ihrer Anfrage aus der vorletzten GVV zum Stand Behindertenparkplatz an der Grundschule – Schulwegsicherung

Herr Hagen erinnert daran, dass die Behindertenparkplätze, in Abstimmung mit der Schule und der unteren Bauaufsicht (Frau Lipsky), an anderer Stelle errichtet wurden.

Herr Schattka möchte wissen, wie so ein großer Verzug zu Stande gekommen sei. Hier habe wohl der Planer versagt.

Herr Hagen informiert nochmals über die problematische Abstimmung mit dem Medien-träger EMB. Leitungen wurden gegen das Regelwerk verlegt und mussten neu verlegt



werden. Die havarierte Gasleitung ist ein weiterer Verzögerungspunkt. Derzeit werden intensive Gespräche mit den Medienträgern geführt, um derartige Probleme im Zuge des Straßenbaus Sacco-Vanzetti-Straße und Friedensallee zu vermeiden.

Herr Vogel erinnert an die Beantwortung der E-Mail zur Bordabsenkung im Bereich der Brieseallee/Akazienweg.

Herr Kabsch kritisiert die Parksituation für die Bahnpendler durch den Schienenersatzverkehr. Hier sollte unbedingt mit Unterstützung der Gemeinde Birkenwerder Abhilfe geschaffen werden.

Herr Hagen informiert über intensive Gespräche mit der Deutschen Bahn über die Flächen der DB in der Straße Unter den Ulmen (alte Ladestraße)

Herr Kabsch weist auf einen Damm auf dem Weg am Gasthaus Boddensee hin, der den Erlenbruchwald unterbricht und dem LSG widerspricht. Hier ist dringender Handlungsbedarf.

Die Verwaltung wird den Sachverhalt prüfen und Kontakt mit dem Landkreis Oberhavel zur Vereinbarung eines Vor Ort Termins aufnehmen.

Es liegen keine weiteren Anfragen im öffentlichen Sitzungsteil vor und Herr Rönnebeck verabschiedet die anwesenden Gäste.

Klaus Rönnebeck
Ausschussvorsitz

Sigrid Zamecki
Protokollant



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 493/2012

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Einreicher / Antragsteller: Der Bürgermeister
bearbeitender Bereich: Bauen, Umwelt, Sicherheit und Ordnung
eingereicht am: 07.12.2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	Status:	Zuständigkeit:
Ortsentwicklungsausschuss	22.01.2013	Öffentlicher Teil	Beschlussempfehlung
Gemeindevertretung	31.01.2013	Öffentlicher Teil	Beschlussfassung

Titel:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 36 "Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35"

Beschlusstext

Die Gemeindevertretung beschließt die anliegende Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35“.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und öffentlich bekannt zu geben.

Begründung:

Die Gemeinde Birkenwerder hat mit Gemeindevertreterbeschluss vom 17. März 2010 (Beschluss-Nr. 25/235/2010) das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Birkenwerder“ als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem Einzelhandels- und



Zentrenkonzept formuliert die Gemeinde Birkenwerder ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung.

Zur Umsetzung der informellen Planung wurde mit Beschluss-Nr. 9/071/2009 die Aufstellung des verbindlichen **Bebauungsplans** Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des **Einzelhandels**“ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für das Gemeindegebiet beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde durch die Gemeindevertretung auf deren Sitzung am 30.06.2011 eine Veränderungssperre zum **Bebauungsplan**verfahren beschlossen. Die Veränderungssperre hat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.07.2011 Rechtskraft erlangt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im **Bebauungsplan**verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Zeitraum vom 04.10.2011 bis einschließlich 19.10.2011 statt. Mit Schreiben vom 29.09.2011 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des **Bebauungsplans** Nr. 36 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Mit Beschluss Nr. 389/2012 hat die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 19.04.2012 den überarbeiteten Entwurf der Planung gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des gebilligten Planentwurfes in der Zeit vom 29.05.2012 bis zum 06.07.2012. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals im Verfahren beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut keine Stellungnahmen abgegeben. Nach Prüfung und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Klarstellungen:

- Einige Flurstücke, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB einzustufen sind, werden aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 herausgenommen.
- Zur Klarstellung wird die Abgrenzung des GOP „Ortsinneres Briesetal“ nachrichtlich im Rechtsplan übernommen.
- Der eindeutige Katasterbezug wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie in der Begründung verschiedener textlicher Festsetzungen hergestellt.
- Zur redaktionellen Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Hinweis auf etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesraumordnung ergänzt.
- Die weiteren Änderungen umfassen lediglich redaktionelle Klarstellungen.



Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit Bekanntgabe erhält der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB Rechtskraft.

Anlagen:

1. Abwägungsprotokoll
2. Zusammenfassende Erklärung
3. Planzeichnung Satzung
4. Begründungstext

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

Ja Nein

Behandlung in den Ausschüssen:		Empfehlungen		
Gremienfolge	Sitzungsdatum	ja	nein	enthalten
Sozialausschuss				<input type="checkbox"/>
Hauptausschuss				<input type="checkbox"/>
Finanzausschuss				<input type="checkbox"/>
Ortsentwicklungsausschuss				<input type="checkbox"/>

**Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich
sowie
Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23,
24, 25, 28, 30, 34 und 35**

Abwägung
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanentwurf
(gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 01. Oktober 2012

1. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung in den Schaukästen im Gemeindegebiet sowie im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder vom 19.05.2012 wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 29.05.2012 bis einschließlich 06.07.2012 statt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 (Stand: 18. Januar 2012) lag während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Birkenwerder mit der Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Stellungnahmen der Bürger gingen weder ein noch wurden welche zu Protokoll gegeben.

2. Durchführung der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 07.05.2012 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 (Stand: 18. Januar 2012) gebeten. Mehrere Träger baten um Fristverlängerung, die eingeräumt wurde.

Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein.

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen der einzelnen Nachbargemeinden, Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

3. Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergeben sich folgende Klarstellungen (siehe Abwägungstabelle - gelbe Hinterlegung):

- Einige Flurstücke, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB einzustufen sind, werden aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 herausgenommen.
- Zur Klarstellung wird die Abgrenzung des GOP „Ortsinnere Briesetal“ nachrichtlich im Rechtsplan übernommen.
- Der eindeutige Katasterbezug wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie in der Begründung verschiedener textlicher Festsetzungen hergestellt.

- Zur redaktionellen Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Hinweis auf etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesraumordnung ergänzt.
- Die weiteren Änderungen umfassen lediglich redaktionelle Klarstellungen.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Begründungstext und Planbild eingearbeitet.

Die Klarstellungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und lösen keine Betroffenheit aus. Eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung ist somit nicht erforderlich.

4. Nächste Verfahrensschritte

- Beschluss des vorliegenden Abwägungsergebnisses.
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36.

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
-----	---------------	-----------------------	----------

Behördenbeteiligung

1.	<p>Industrie- und Handelskammer vom 06.06.2012</p> <p>Seitens der IHK Potsdam wird für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 03. November 2011 gedankt.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass offensichtlich das Datum in der Fußzeile der Begründung eine falsche Jahreszahl enthält. Um Korrektur wird gebeten.</p>	<p>1. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 03.11.2011</p> <p>2. Hinweis auf Druckfehler</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>2. Wird berücksichtigt, die Begründung wird diesbezüglich redaktionell korrigiert.</p>
2.	<p>Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. vom 07.06.2012</p> <p>Rein vorsorglich verweisen wir auf unser Schreiben vom 28.10.2011 in gleicher Angelegenheit.</p> <p>Nach unserer heutigen Anfrage gegenüber Ihnen stellen wir das Datum der Entwurfsvorlage auf den 18. Januar 2012 hiermit um, da es sich um einen Druckfehler in der Entwurfsvorlage handelt.</p> <p>Für die in diesem Entwurf nicht mehr aufgeführten, rechtskräftigen Bebauungspläne 08, 29, 32 und 33 wird auf Nachfrage des HBB kein Änderungsverfahren notwendig, da die darin enthaltenen Regelungen mit den Zielen des bereits durch die Gemeindevertreter beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes übereinstimmen.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich keine weiteren Anmerkungen, da die Begründung der einzelnen Festsetzungen nachvollziehbar und detailliert dargestellt worden sind.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Abwägungsergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>1. Hinweis auf Stellungnahme vom 28.10.2011</p> <p>2. Hinweis auf Druckfehler</p> <p>3. Keine Änderung der B-Pläne 08, 29, 32 und 33</p> <p>4. Keine weiteren Anmerkungen</p> <p>5. Bitte um Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise aus der aufgeführten Stellungnahme wurden am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</i></p> <p>Die Anregungen und Hinweise waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen; eine Abwägung war nicht erforderlich. Lediglich der Empfehlung, die textliche Festsetzung Nr. 9 für Betriebskonzepte oberhalb von 100 qm Verkaufsfläche zu öffnen, konnte nicht gefolgt werden (von solch einer Öffnungsklausel ist mit Blick auf die zu schützenden, stärkenden und zu entwickelnden Nahversorgungsstandorte sowie mit Blick auf die Planeindeutigkeit Abstand zu nehmen).</p> <p>2. Wird berücksichtigt, die Begründung wird diesbezüglich redaktionell korrigiert.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3.	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 05.06.2012</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels haben wir Ihnen bereits mit unserer Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mitgeteilt (vgl. Schreiben vom 24.11.2010). Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 nahmen wir am 03.11.2011 Stellung.</p> <p>Die Inhalte dieser Schreiben behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir begrüßen deshalb die vorgenommene Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 für den Teilbereich 6 (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28), wodurch die Festsetzung in Übereinstimmung mit Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B gebracht wird.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1 für den Teilbereich 1 (zentraler Versorgungsbereich) bitten wir weiterhin im Rahmen einer redaktionellen Änderung um eine klarstellende Ergänzung mit dem Verweis auf die geltenden Restriktionen und Obergrenzen des Zieles 4.7 Abs. 6 LEP B-B. Ansonsten könnte durch die Festsetzung der Eindruck entstehen, dass die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich von Birkenwerder ohne Beschränkungen möglich ist.</p>	<p>1. Fortgeltung der Stellungnahme vom 03.11.2011.</p> <p>2. Textliche Festsetzung 8: Änderung begrüßt; Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung.</p> <p>3. Textliche Festsetzung Nr.1: Ergänzung</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise aus der aufgeführten Stellungnahme wurden am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</i></p> <p>Die Anregungen und Hinweise waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen (eine Abwägung war nicht erforderlich) oder ihnen wurde gefolgt (siehe nachfolgend unter Punkt 3.2). Lediglich einer Anregung konnte nicht gefolgt werden (siehe nachfolgend unter Punkt 3.3).</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>3. Wird berücksichtigt, die Begründung wird redaktionell ergänzt; die textliche Festsetzung wird um einen Hinweis (ohne Festsetzungscharakter) ergänzt.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise aus der aufgeführten Stellungnahme wurden bereits am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</i></p> <p>Im Ergebnis wurden in der Entwurfsfassung die gemäß Ziel 4.6 Abs. 6 LEP B-B einzuhaltenden Verkaufsflächenobergrenzen in der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 (zentraler Versorgungsbereich) redaktionell ergänzt. In der Zusammenschau führt die Begründung nunmehr aus:</p> <p><i>Für großflächige Einzelhandelsbetriebe bestehen gegenwärtig auch dann einzuhaltende Obergrenzen für die maximal zulässige Verkaufsfläche, wenn sie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt oder erweitert werden sollen. Diese werden gegenwärtig durch die Landesraumordnung, namentlich durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) bestimmt. In nicht-zentralen Orten wie Birkenwerder darf gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreiten; nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche vorzusehen.</i></p> <p><i>Von einer Übernahme der vorstehenden raumordnerischen Zielvorgaben in Form einer textlichen Festsetzung wird bewusst abgesehen, da</i></p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			<p>es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 36 lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Die Errichtung großflächiger Vorhaben erfordert aufgrund der von ihnen ausgehenden bodenrechtlichen Spannungen stets die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Bei deren Aufstellungsverfahren ist nach § 1 Abs. 4 BauGB die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen. So wird für die avisierte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der Potenzialfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Ortsmitte Birkenwerder“ ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, im Zuge dessen die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben gewährleistet wird.</p> <p>Auch für Bestandsbetriebe und deren etwaige Erweiterung drängt sich kein Regelungsbedarf auf, da solche großflächigen Betriebe im zentralen Versorgungsbereich noch nicht vertreten sind.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden am 19.04.2012 ebenfalls von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen:</p> <p>Von einer Ziel-Benennung („Beachtung von Ziel 4.5 Abs. 6 LEP B-B“) wird auch aus anderem Grund Abstand genommen. Während der langfristigen Geltungsdauer des vorliegenden Bebauungsplanes sind Änderungen des LEP B-B möglich. Wird in der textlichen Festsetzung die konkrete Nummerierung eines LEP-Zieles mitgeführt, wäre eine Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes und aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die Grundzüge der Planung zugleich ein Änderungsverfahren erforderlich.</p> <p>In der Zusammenschau wird dem Wunsch nach Klarstellung in Form einer textlichen Festsetzung nicht entsprochen. Allerdings werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Anschluss an die textliche Festsetzung Nr. 1 redaktionell klarstellend ergänzt: (Hinweis: Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen gemäß Landesraumordnung zu beachten). ▪ Im Begründungstext redaktionell klarstellend ergänzt: Damit mit der textlichen Festsetzung jedoch nicht der Eindruck entsteht, dass die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich von Birkenwerder ohne Beschränkungen möglich ist, wird in der Form eines Hinweises auf etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen (z.B. Verkaufsflächenobergrenzen) gemäß Landesraumordnung hingewiesen.

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
4.	<p>Landkreis Oberhavel vom 05.06.2012</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch den Landkreis Oberhavel letztmalig mit Schreiben vom 03.11.2011 sowie Nachtrag der unteren Naturschutzbehörde vom 09.11.2011 zum Vorentwurf Stellung genommen. Diese Stellungnahmen behalten zu den nicht berücksichtigten Sachverhalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch aktuelle Entwicklungen überholt sind. Zu dem vorliegenden Planentwurf wird erstmalig durch den Landkreis Oberhavel Stellung genommen.</p> <p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p> <p>Belange des Bereiches Planung</p> <p><u>Zum Geltungsbereich</u></p> <p>Obwohl nach den Ausführungen der Begründung die Abgrenzung des „Innenbereiches“ vom „Außenbereich“ mit diesem Rechtsplan nicht verbindlich geregelt werden kann, rege ich mit Bezug zur textlichen Festsetzung Nr. 5 an, um Missverständnissen vorzubeugen die verbindlich festgesetzte Grenze des selbständigen Grünordnungsplans „Ortsinnere Briesetal“ im Rechtsplan darzustellen und so die in diesem sensiblen Landschaftsraum von Bebauung freizuhaltenen Flächen von den Innenbereichsflächen rechtseindeutig abzugrenzen.</p> <p><u>Anmerkungen:</u> Beispielgebend sind z.B. Flächen des Schul- und Feuerwehrgebäudes dem Innenbereich und Flächen am westlichen Ende der Havelstraße (Flurstücke 869 und 871) dem Außenbereich zuzuordnen.</p> <p>Der Bereich des Grenzweges angrenzend an den Hohen Neuendorfer Stadtteil Borgsdorf wurde dem „Innenbereich“ zugeordnet. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für Teilflächen nördlich der Autobahn ein vorzeitiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Sollte das Planverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, so sind die unbebauten Flächen entlang des Grenzweges in planungsrechtlicher Hinsicht dem Außenbereich zuzuordnen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p> <p><u>Zu Punkt 2.1. „Landesplanung“</u></p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Rechtsverordnung nicht nur in Berlin sondern auch für das Land Brandenburg in Kraft gesetzt wurde. Der 1. Satz ist entsprechend zu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortbestand der Stellungnahmen vom 03.11 und 09.11.2011 2. Grenze des Grünordnungsplanes „Ortsinnere Briesetal“ im Rechtsplan darzustellen 3. Hinweise zur Abgrenzung Außenbereich/Innenbereich 4. Hinweise zur Abgrenzung Außenbereich/Innenbereich 5. Änderung des 1. Satzes des Punktes 2.1 „Landesplanung“ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich. <i>Die Anregungen und Hinweise aus den aufgeführten Stellungnahmen wurden am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen: Übernommen wurde der seinerzeit angemerkte redaktionelle Hinweis. Nicht gefolgt wurde einer Anregung für anschließende Baugenehmigungsverfahren oder etwaige Aufstellungs-/ Änderungsverfahren für qualifizierte Bebauungspläne, da sie nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Die weiteren vom Landkreis aufgeführten Anregungen und Hinweisen wurden zur Kenntnis genommen; ein Abwägungserfordernis war nicht gegeben.</i> 2. Wird berücksichtigt Die Abgrenzung wird zur Klarstellung der Sachlage nachrichtlich im Planbild übernommen. Auf die nachrichtliche Übernahme wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5 und unter Kapitel Nr. 6 (Nachrichtliche Übernahmen) hingewiesen. 3. Wird berücksichtigt. Die Abgrenzungen gemäß GOP werden übernommen. 4. Wird berücksichtigt; der Sachverhalt wurde geprüft. Der Grenzweg ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wird daher um diese Flächen reduziert. 5. Wird berücksichtigt, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>ergänzen.</p> <p><u>Zur textlichen Festsetzung Nr. 9</u></p> <p>Einzelne textliche Festsetzungen stellen einen Bezug zu Flurstücksbezeichnungen her. Da sich diese Angaben z. B. durch die Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken ändern kann, ist zur Sicherung der Rechtseindeutigkeit der Katasterbezug mit einem Datum zu versehen.</p> <p>Belange der unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Die seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergangene Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch aktuelle Entwicklungen überholt ist.</p> <p>Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.</p> <p>Belange des unteren Wasserbehörde</p> <p>Der Planung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III stehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Einwände entgegen.</p> <p>Die erforderlichen Hinweise zum Wasserrecht wurden der Gemeinde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis gegeben. Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Belange der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Der Planung stehen von Seiten der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde keine grundsätzlichen Einwände entgegen.</p> <p>Die erforderlichen Hinweise zu Belangen des Bodenschutzes und Abfallrechts wurden der Gemeinde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis gege-</p>	<p>6. Katasterbezug mit Datumsangabe versehen</p> <p>7. Fortbestand der Stellungnahmen vom 03.11.2011 bzw. 09.11.2011</p> <p>8. Grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>9. Grundsätzlich keine Bedenken</p>	<p>6. Wird berücksichtigt, die Begründung und das Planbild werden redaktionell ergänzt.</p> <p>Der eindeutige Katasterbezug wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie in der Begründung verschiedener textlicher Festsetzungen hergestellt.</p> <p>7. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise aus den aufgeführten Stellungnahmen wurden am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen:</i></p> <p><i>Nicht gefolgt wurde einer Anregung für anschließende Baugenehmigungsverfahren oder etwaige Aufstellungs-/ Änderungsverfahren für qualifizierte Bebauungspläne, da sie nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Die weiteren von der UNB aufgeführten Anregungen und Hinweisen wurden zur Kenntnis genommen; ein Abwägungserfordernis war nicht gegeben.</i></p> <p>Darüber hinaus soll nunmehr zur Klarstellung die Abgrenzung des GOP „Ortsinnere Briesetal“ nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt werden (siehe Punkt 4.2), womit zugleich einem Hinweis der UNB aus der frühzeitigen Beteiligung entsprochen wird.</p> <p>8. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>9. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>ben. Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen bestehen verkehrsbehördlich keine Bedenken.</p> <p>Belange des vorbeugenden Brandschutzes</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zum Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>10.Keine Bedenken</p> <p>11.Keine Bedenken</p>	<p>10.Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>11.Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
5	<p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 15.06.2012</p> <p>Wasserbewirtschaftung und Hydrologie – RW 5</p> <p>Im Grenzbereich zum rechtskräftigen, verbindlichen B-Plan Nr. 23 (an der B 96/Ecke Frankenstraße) befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landesmessnetzes (siehe Anlage). Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstelle mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstelle muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LUGV, Referat RW 5, Ersatzmessstellen einzurichten. Sollten weitere Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) in dem Gebiet vorhanden sein, wäre diesbezüglich ebenfalls eine Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, Referat RW 5, zu richten.</p> <p>Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6</p> <p>Das Referat RW 6 hat bereits mit Schreiben vom 04.11.2011 zum vorliegenden B-Plan der Gemeinde Birkenwerder Stellung genommen.</p> <p>Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, daher behalten die darin gemachten Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Immissionsschutz – RW 4</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken.</p> <p>Die Planvorhaben der Gemeinden – insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz</p>	<p>1. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p> <p>2. Fortbestand der Stellungnahme vom 04.11.2011</p> <p>3. Keine Bedenken.</p> <p>4. Bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Belange sind im Rahmen etwaiger, dem B-Plan Nr. 36 nachfolgender Baugenehmigungsverfahren oder Aufstellungs-/ Änderungsverfahren qualifizierter Bebauungspläne zu berücksichtigen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Belange wurden seinerzeit nicht berührt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Brandenburg, Regionalabteilung West, Teilregion 2 als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und für dessen Umgebung von Bedeutung.</p> <p>Wir bitten daher, ein Exemplar des wirksam gewordenen Bebauungsplanes an o.g. Adresse zu schicken.</p>		
<p>6.</p>	<p>Landesbetrieb Straßenwesen vom 04.06.2012</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise/Anregungen sind zu beachten: Da das Vorhaben sehr umfangreich ist, können straßenrechtliche Belange aus den eingereichten Unterlagen in der vorliegenden Form nicht beurteilt werden. Aus diesem Konzept wird aber ersichtlich, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Es ist sehr aufwendig, alle Berührungspunkte mit der Bundesstraße 96 und der Bundesstraße 96A aus dem Text heraus zu suchen. Entscheidend wäre die Aussage, ob die vorhandene Erschließung für die Realisierung des Konzeptes ausreicht oder ob sich Änderungen ergeben. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Das sich aus diesem Konzept ergebende konkrete Bauvorhaben ist dem Landesbetrieb für Straßenwesen Niederlassung Ost erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Erst dann kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Bedenken 2. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich. 2. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich. <p><i>Die Anregungen und Hinweise entsprechen denen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf und wurden bereits am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen:</i></p> <p><i>„2. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung; (eingegrenzt auf Einzelhandelsbetriebe) mittels Regelungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente samt ihrer Verkaufsflächenvolumen. Konkrete Bauvorhaben werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Siehe hierzu vorstehend unter Nummer 4.6.</i></p> <p><i>Eine Bewertung dahingehend, ob die vorhandene Erschließung ausreichend dimensioniert ist, ist Gegenstand der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder Aufstellungs-/Änderungsverfahren qualifizierter Bebauungspläne.</i></p> <p><i>Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken (siehe vorstehend unter Nummer 4.10).“</i></p>
<p>7.</p>	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr vom 01.06.2012</p> <p>Die Standorte des Hauptgeschäftsbereiches in der Gemeinde Birkenwerder sind verkehrlich mit S-Bahn und MIV gut erreichbar.</p> <p>Die Stellplatzproblematik stellt sich an den einzelnen Standorten unterschiedlich dar, die Schaffung eines zentralen Parkplatzes ist auch nach meiner Meinung von</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gute Erreichbarkeit 2. Zentraler Parkplatz von hoher Bedeutung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich. 2. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich. <p><i>Die Anregungen und Hinweise entsprechen denen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf und wurden bereits am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung gleichlautend abgewogen und beschlossen:</i></p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>hoher Priorität für die Sicherung des Hauptgeschäftsbereiches.</p> <p>Ehemalige Bahnflächen im Bahnhofsumfeld (BP 08) können durch ein Freistellungsverfahren von Bahnbetriebsflächen nach § 23 AEG beim Eisenbahnbundesamt Berlin in kommunale Planungshoheit überführt werden.</p> <p>Es sollten durch Schaffung einer Shuttlebuslinie und von weiteren Anlagen für den Radverkehr in der Gemeinde Birkenwerder, die PKW-Kunden zum Verkehrsmittelumstieg zu Einkäufen im Zentrum ermutigt werden.</p> <p>Belange der in der Zuständigkeit des LBV befindlichen Bereiche Eisenbahn, Binnenschifffahrt (Schiffbarkeit auf Landesgewässern), ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>3. Freistellungsverfahren für Bahnflächen möglich.</p> <p>4. Schaffung einer Shuttlebuslinie und Anlagen für Radverkehr</p> <p>5. Weitere Belange werden nicht berührt</p>	<p>Die Regelung der Stellplatzversorgung ist nicht Planungsinhalt des vorliegenden B-Plans Nr. 36.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Deutsche Bahn prüft gegenwärtig die Herauslösung von Bahnflächen aus der Planfeststellung. Entsprechende Erläuterungen können der Begründung unter Kapitel 4.1 entnommen werden.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise entsprechen denen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf und wurden bereits am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen:</i></p> <p><i>„Die fachgutachterliche Würdigung und Prüfung des Hinweises ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 36, sondern im Rahmen eines Fachgutachtens (z.B. Verkehrskonzept) angemessen zu behandeln.“</i></p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
8.	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum vom 14.05.2012</p> <p>Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind in den Unterlagen zu o.g. Vorhaben korrekt dargestellt. Dem ist derzeit nichts hinzuzufügen. Die Planung ist aus unserer Sicht genehmigungsfähig.</p>	<p>1. Genehmigungsfähigkeit der Planung bestätigt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
9.	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Denkmalpflege vom 04.06.2012</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>1. Keine Bedenken.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere rechtskräftig eingetragene Denkmale (Anmerkung: Im Schreiben folgt eine Auslistung der einzelnen Denkmale).</p> <p>Dabei gehen wir davon aus, dass für Vorhaben die den Umgebungsschutz der genannten Denkmale berühren, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt wird.</p> <p>Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p>	<p>2. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p> <p>2. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen; eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise entsprechen denen aus der Stellungnahme zum Vorentwurf und wurden bereits am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen:</i></p> <p><i>„Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung; (eingegrenzt auf Einzelhandelsbetriebe) mittels Regelungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente samt ihrer Verkaufsflächenvolumen. Konkrete Bauvorhaben (sowohl Hauptgebäude als auch die Nebengebäude, Wege, Stellflächen) werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Eine planungsrechtliche Regelung ist in diesem Bebauungsplanverfahren daher nicht zweckdienlich.</i></p> <p><i>Die Begründung wird dennoch in Kapitel 7.1 wie folgt ergänzt:</i> <i>Hinweis aus der Behördenbeteiligung: Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Bodendenkmäler (u.a. im Teilbereich 1 - zentraler Versorgungsbereich, Abschnitt Hauptstraße). Alle Veränderungen von bisherigen Bodennutzungen im Bereich der bekannten Bodendenkmale, wie z.B. die Errichtung bauanzeige- und genehmigungsfreier Nebengebäude, Wege und Stellflächen, bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).“</i></p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
10.	<p>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 24.05.2012</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen zur genannten Planung.</p>	<p>1. Keine Bedenken oder Anregungen</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
11.	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 14.05.2012</p> <p>Im Bereich des genannten Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u.a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben. Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I s. 2992) verwiesen.</p>	<p>1. Keine Belange berührt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
12.	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 24.05.2012</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Birkenwerder ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan umfasst den Innenbereich der Gemeinde Birkenwerder und die Geltungsbereiche der rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitpläne Nr. 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35. Der Bebauungsplan steuert die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in Abhängigkeit der innerörtlichen Lage. Er dient der städtebaulichen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Gegenüber dem Vorentwurf wurde insbesondere der zentrale Versorgungsbereich modifiziert.</p> <p>Die Planung war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 04.10.2011). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Von den nunmehr vorgenommenen Änderungen werden keine weitergehenden Belange der Regionalplanung berührt. Insofern hat die Beurteilung weiterhin Bestand.</p>	<p>1. Mit den Belangen der RP vereinbar</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
13.	<p>Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 16.05.2012</p> <p>Weiterleitung der Unterlagen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Cottbus.</p>	<p>1. Weiterleitung der Unterlagen an zuständige Bundesanstalt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
14.	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 01.06.2012</p> <p>In der vorstehenden Angelegenheit teile ich Ihnen nach Prüfung der Unterlagen mit, dass der Bundesforstbetrieb Havel-Oder-Spree in der Gemarkung Birkenwerder, Flur 5, Flurstück 107 direkt betroffen ist. Es handelt sich hier um eine Waldfläche, die im Jahr 2012 veräußert werden soll. Ich bitte dementsprechend zwingend um weitere Beteiligung.</p>	<p>1. Direkte Betroffenheit des Bundesforstbetriebes durch Waldfläche</p>	<p>1. Wird gefolgt.</p> <p>Die genannte Fläche (Flurstücke am Akazienweg) ist nicht nach § 34 BauGB, sondern als Außenbereich einzustufen und wird aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 herausgenommen.</p>
15.	<p>BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH vom 16.05.2012</p> <p>Belange der BVVG werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung wird gebeten Abstand zu nehmen, sofern sich keine Ausweitung des Plangebietes ergibt.</p>	<p>1. Belange nicht berührt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
16.	<p>DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin vom 15.06.2012</p> <p>DB Netz AG</p> <p>Anmerkung: Die Inhalte der Stellungnahme sind mit denen im Wortlaut identisch, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Von einem nochmaligen Zitieren wird an dieser Stelle daher Abstand genommen.</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH</p> <p>Anmerkung: Die Inhalte der Stellungnahme sind mit denen im Wortlaut identisch, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Von einem nochmaligen Zitieren wird an dieser Stelle daher Abstand genommen.</p>	<p>1. Vorrangig Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben sowie Schlussfolgerung: Keine negativen Auswirkungen durch eigenes Streckennetz</p> <p>2. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p>	<p>1. Die Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf umfasste vorrangig Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben. Diese wurden seinerzeit zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.</p> <p>Der Schlussfolgerung: „Keine negativen Auswirkungen durch eigenes Streckennetz“ wurde seinerzeit widersprochen. Der Stellungnahme konnte dahingehend nicht gefolgt werden. Die Anregungen und Hinweise wurden bereits am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen:</p> <p>„Eine Abwägung zu den Auswirkungen der Strecken ist daher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht erforderlich. Diese Prüfung obliegt den ggf. nachfolgenden städtebaulichen Planungen und B-Planverfahren. Insoweit kann die DB Netz AG nicht davon ausgehen, dass von den Strecken grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet ausgehen.“</p> <p>2. Die Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf umfasste vorrangig Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben. Diese wurden seinerzeit zur Kenntnis genom-</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Vodafone D2 GmbH (in Bezug auf Bahngelände)</p> <p>Anmerkung: Die Inhalte der Stellungnahme sind mit denen im Wortlaut identisch, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Von einem nochmaligen Zitieren wird an dieser Stelle daher Abstand genommen.</p> <p>Immobilienpezifische Belange</p> <p>Anmerkung: Die Inhalte der Stellungnahme sind mit denen im Wortlaut identisch, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Von einem nochmaligen Zitieren wird an dieser Stelle daher Abstand genommen.</p> <p>Die Überprüfung der benannten Flächen (Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück) in der Gemarkung Birkenwerder hat ergeben, dass das Verfahrensgebiet, hier insbesondere der ausgewiesene Teilbereich 1, teilweise planfestgestellte Flächen der DB AG erfasst.</p> <p>Gemarkung Birkenwerder, Flur 4, Flurstücke 300 Konzerneigentümer DB Netz AG / Flurstück 301, Konzerneigentümer DB Station&Service AG/DB Netz AG</p> <p>Davon betroffen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Empfangs-/Hauptgebäude des S-Bahnhofes Birkenwerder und ▪ Teil des ehem. Güterbahnhofes, insbesondere Bereich Unter den Ulmen und Bergfelderstraße. Diese Fläche ist gekennzeichnet durch das Brückenplateau, einer entlang Unter den Ulmen verlaufenden Böschung mit Zuwegung zum Gesamtareal sowie kleiner bis mittelgroßen eingeschossigen Bauten. Ebenfalls befindet sich an besagter Stelle eine bereits veräußerte Fläche mit einem Imbiss <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich die in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) zu integrierenden Bahnflächen noch in betriebsnotwendigen Zustand. Auf Grund der Bitte im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, werden wir eine bahninterne Entbehlichkeitsprüfung durchführen, um ggf. eine Bereitstellung zu ermöglichen.</p>	<p>3. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p> <p>4. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p> <p>5. Teilbereich 1: Planfestgestellte Bahnflächen / Entbehlichkeitsprüfung</p>	<p>men. Eine Abwägung war nicht erforderlich.</p> <p>3. <i>Die Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</i></p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf umfasste vorrangig Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben. Diese wurden seinerzeit zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.</p> <p>4. <i>Die Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</i></p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf umfasste vorrangig Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben. Diese wurden seinerzeit zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die nochmals von der DB abgegebene Stellungnahme entspricht in ihrem Wortlaut der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf, ist allerdings inzwischen nicht mehr zutreffend.</p> <p>Im Entwurf des B-Plans 36 waren bereits die planfestgestellten Flächen der DB aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Insoweit ist die Stellungnahme obsolet.</p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Ergänzung zu Immobilienspezifische Belange</p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH ist der Immobiliendienstleister für die DB Netz AG. Unsere Aufgabe definiert sich u.a. in der Verwertung der Bahnflächen, welche nicht mehr für den Bahnbetrieb notwendig sind.</p> <p>Diese Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 empfehlen wir, die angrenzende Fläche westlich der Straße „Unter den Ulmen“ in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Birkenwerder einzubeziehen.</p> <p>Da es sich um planfestgestellte Flächen handelt, ist es erforderlich, dass diese vor der Beschlussfassung vom Fachplanungsvorbehalt frei gestellt werden.</p> <p>Im Rahmen des Verkaufs der Flächen leitet die DB Slmm die verfahrensrechtlichen Schritte sowie ggf. die Freisetzung der Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung beim Eisenbahn-Bundesamt ein.</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass diese Flächen erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken und Erwerb durch die Gemeinde Birkenwerder in das Konzept integriert werden können.</p> <p>Für den Erwerb bzw. für die Inanspruchnahme von Flächen der DB AG im Geltungsbereich des B-Planes bitten wir gesonderte Anfragen an die Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft zu stellen.</p> <p>Belange der DB Station&Service AG</p> <p>Anmerkung: Die Inhalte der Stellungnahme sind mit denen im Wortlaut identisch, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Von einem nochmaligen Zitieren wird an dieser Stelle daher Abstand genommen.</p>	<p>6. Hinweise für weitere kommunale Entwicklungsplanungen: Einbeziehung der Fläche westlich der Straße „Unter den Ulmen“.</p> <p>7. Beteiligung gewünscht sowie Hinweise zur Erreichbarkeit: P&R-Anlage, Fahrradabstellanlagen</p>	<p>6. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der künftig ggf. für das Siedlungsgebiet zu erstellenden städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 werden hierdurch nicht tangiert.</p> <p>Mit der DB Services Immobilien GmbH erfolgte hierzu bereits ein erster Abstimmungstermin zur Entwicklungsfähigkeit der Flächen. Die DB Services Immobilien GmbH prüft gegenwärtig die Möglichkeiten zur Herauslösung der planfestgestellten Flächen. Das Ergebnis steht noch aus. Anschließend wird eine Erörterung zwischen der DB Services Immobilien GmbH und der Gemeinde Birkenwerder zu den weiteren Entwicklungsschritten erfolgen.</p> <p>7. <i>Die Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</i></p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde seinerzeit zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.</p> <p>Ergänzend zu den Hinweisen zur Erreichbarkeit: P&R-Anlage, Fahrradabstellanlagen erfolgte die Abwägung:</p> <p><i>„Die fachgutachterliche Würdigung und Prüfung des Hinweises ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 36, sondern im Rahmen eines Fachgutachtens (z.B. Verkehrskonzept) angemessen zu behandeln.“</i></p>

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	<p>Grundsätzliche Belange</p> <p>Anmerkung: Die Inhalte der Stellungnahme sind mit denen im Wortlaut identisch, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden. Von einem nochmaligen Zitieren wird an dieser Stelle daher Abstand genommen.</p>	<p>8. Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben</p>	<p>8. Die Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 19.04.2012 von der Gemeindevertretung abgewogen und beschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf umfasste vorrangig Hinweise für anschließende Bau- und Planvorhaben. Diese wurden seinerzeit zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.</p>
17.	<p>Erzbischöfliches Ordinariat/Finanzen und Bau/ Bau- und Gebäudemanagement vom 11.05.2012</p> <p>Durch die Planung werden vom Erzbischöflichen Ordinariat wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt.</p>	<p>1. Belange werden nicht berührt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
18.	<p>Stadt Hohen Neuendorf vom 05.06.2012</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass die Belange der Stadt Hohen Neuendorf durch die Planung nicht berührt werden (s. Einzelhandelskonzept).</p>	<p>1. Belange werden nicht berührt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
19.	<p>Stadt Hennigsdorf vom 15.05.2012</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass die Stadt Hennigsdorf in ihren Belangen von den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht unmittelbar betroffen ist.</p>	<p>1. Belange werden nicht berührt</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
20.	<p>Gemeinde Glienicke/Nordbahn vom 11.06.2012</p> <p>Erbetene Fristverlängerung von 2 Wochen.</p> <p>(Anmerkung: Eine Stellungnahme folgte nicht.)</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

	<p>Ohne Rückmeldung</p> <p>Stadt Velten</p> <p>Bezirksamt Reinickendorf</p> <p>Stadt Oranienburg</p> <p>Gemeinde Mühlenbecker Land</p> <p>Handwerkskammer Potsdam</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Kreishandwerkerschaft Oranienburg Kataster- und Vermessungsamt Oranienburg Deutsche Post Bauen GmbH Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände Verband der Garten- und Siedlerfreunde Oberhavel e.V. Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Landesumweltamt Brandenburg/ SB Nachhaltige Gebietsentwicklung/Naturtourismus		

Öffentlichkeitsbeteiligung

1.	Kein Eingang von Stellungnahmen		Wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.
----	--	--	---

Zusammenfassende Erklärung

**gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 36 „Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im
unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30,
34 und 35“
der Gemeinde Birkenwerder**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeindevertreterversammlung Birkenwerder hat mit Beschluss vom 18. Juli 2009 (Beschluss Nr. 9/071/2009) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 förmlich eingeleitet. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf

- den Innenbereich gemäß § 34 BauGB und
- auf die Geltungsbereiche mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 36 ist Bestandteil der gesamtgemeindlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Birkenwerder auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder (2010). Mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Gemeinde Birkenwerder ihre Grundsätze und Ziele zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung bis zum Jahr 2020. Mit Gemeindevertreterbeschluss vom 17. März 2010 (Beschluss-Nr. 25/235/2010) wurde es als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet und als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches und der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur Birkenwerders besteht ein Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb des Gemeindegebietes. Die Regelungen des Bebauungsplanes konzentrieren sich daher insbesondere auf die Zulässigkeit der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente und ihrer entsprechenden Verkaufsflächenvolumen.

- Die *zentrenrelevanten Sortimente* sind künftig auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel Hauptgeschäftsbereich).
- Die *nahversorgungsrelevanten Sortimente* sind an den Standorten der künftigen Nahversorgungsstruktur zu konzentrieren. Zu diesen zählen die Standorte: Hauptgeschäftsbereich, Hauptstraße-Birkenwerder-Mitte und Hauptstraße-Birkenwerder-Süd (Konzentrationsziel Nahversorgung).

Zur Erhaltung und Stärkung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen des Weiteren außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur lediglich kleinteilige, auf die Nahversorgung beschränkte Betriebskonzepte mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm je Betrieb realisierungsfähig bleiben.

Zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur werden zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Ziele im weiteren Gemeindegebiet

- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen oder bei Bestandsstandorten auf das bestehende, zulässige Verkaufsflächenvolumen gemäß Baugenehmigung beschränkt,
- nahversorgungsrelevante Sortimente auf kleinteilige, auf die Nahversorgung beschränkte Betriebskonzepte mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 qm je Betrieb oder bei

Bestandsstandorten auf das bestehende, zulässige Verkaufsflächenvolumen gemäß Baugenehmigung begrenzt,

- für vorrangig gewerblich geprägte Gebiete die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörigen, an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen auf 100 qm je Betrieb eingeschränkt.

Die weiteren, *nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente* bedürfen dagegen keiner Steuerung, da sie ohne Einfluss auf die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches und die Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur bleiben. Von einer Regelung über ihre Zulässigkeit wird Abstand genommen, da kein Regelungsbedarf besteht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 wird weder eine konkrete Bebaubarkeit der Flächen festgelegt noch ein konkretes Bauvorhaben vorbereitet. Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommenen Einschränkungen beziehen sich vorrangig

- auf die Art der baulichen Nutzung und dort nur auf die Nutzungstypen des Einzelhandels, wie etwa Einzelhandelsbetriebe, Läden, Geschäftshäuser und Einzelhandelsbetriebe/Läden als Form der „Gewerbebetriebe aller Art“. Alle anderen Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 unberührt.
- auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächenvolumen.

Alle anderen Zulässigkeitskriterien gemäß § 34 und § 30 BauGB bleiben von dem Bebauungsplan Nr. 36 unberührt. Die Zulässigkeit einer konkreten Bebauung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB (Innenbereichsflächen) oder nach § 30 BauGB (rechtsgültige Bebauungspläne).

Plangebiet

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes eingetragen.

Unbeplanter Innenbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkungsfläche der Gemeinde Birkenwerder gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen), soweit hier Regelungsbedarf besteht.

Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird durch den Geltungsbereich nicht erfasst.

Rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 erfolgen gleichzeitig mehrere Bebauungsplan-Änderungsverfahren („Huckepack-Verfahren“). Bei diesen handelt es sich lediglich um diejenigen Bebauungspläne (BP) der Gemeinde Birkenwerder, die im Sinne der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels an die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen sind:

- BP Nr. 15: Erdebergstraße
- BP Nr. 17: Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg
- BP Nr. 21: Münsterstraße
- BP Nr. 23: Sonnenschulquartier

- BP Nr. 24: Im Grund
- BP Nr. 25: Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße
- BP Nr. 28: Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“
- BP Nr. 30: Birkenwerder Ost
- BP Nr. 34: Niederheide
- BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel

Der Geltungsbereich des jeweils zu ändernden Bauleitplans sowie die nachrichtliche Übernahme sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 36 eingetragen bzw. farblich hervorgehoben und entspricht der räumlichen Abgrenzung seiner rechtskräftigen Festsetzung.

Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2011 bis einschließlich 19.10.2011 durch Auslegung während den Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung Birkenwerder oder nach Terminvereinbarung statt. Es wurde keine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Verfahren gemäß § 2 (2) bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2011 durchgeführt. Die Anregungen und Hinweise wurde durch die Gemeindevertreterversammlung in öffentlicher Sitzung geprüft, abgewogen und mit Beschluss vom 19.04.2012 gebilligt (Beschluss-Nr. 389/2012). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 06.07.2012 stattgefunden. Zeitgleich wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstige berührte Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.05.2012 aufgefordert, sich gemäß § 2 (2) bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut keine Stellungnahmen abgegeben. Nach Prüfung und Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Klarstellungen:

- Einige Flurstücke, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB einzustufen sind, werden aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 herausgenommen.
- Zur Klarstellung wird die Abgrenzung des GOP „Ortsinneres Briesetal“ nachrichtlich im Rechtsplan übernommen.
- Der eindeutige Katasterbezug wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie in der Begründung verschiedener textlicher Festsetzungen hergestellt.
- Zur redaktionellen Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Hinweis auf etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesraumordnung ergänzt.
- Die weiteren Änderungen umfassen lediglich redaktionelle Klarstellungen.

Diese Klarstellung berührte nicht die Grundzüge der Planung und löste keine Betroffenheit aus. Eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung war somit nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise wurde durch die Gemeindevertreterversammlung in öffentlicher Sitzung geprüft, abgewogen und mit Beschluss vom xx.xx.2012 gebilligt (Beschluss-Nr. .../.../2012).

Die Gemeindevertreterversammlung hat am xx.xx.2012 mit Beschluss-Nr. die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36, Fassung 16. August 2012, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung incl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung hierzu gebilligt.

Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

§ 2 (4) BauGB ist die Grundsatznorm für das Verfahren der Umweltprüfung. Danach ist die Umweltprüfung ein Verfahren, in dem für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem als Umweltprüfung bezeichneten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Die Belange des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung).

Die Ziele des Umweltschutzes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Präzisierung der weiteren Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und ihrer Sortimente nicht berührt. Festsetzungen und Regelungen zu den Umweltbelangen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren bereits Gegenstand im geltenden Planungsrecht und bleiben unberührt. Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird über das geltende Planungsrecht hinaus keine weitere Bebauung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben erhalten.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind im Hinblick auf die Planung nicht erkennbar. Über die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren hinaus ist die formelle Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB deshalb entbehrlich.

Andersweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder erlangen nur dann eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten, wenn sie rechtsnormativ festgelegt bzw. umgesetzt werden.

In den vom Bebauungsplan Nr. 36 erfassten unbeplanten Innenbereichen und Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne ist gegenwärtig die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich. Dies konterkariert die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur Birkenwerders. Die Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird hierdurch deutlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht. In der Konsequenz ist eine steuernde Reglementierung für die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einschließlich ihrer maximalen Verkaufsflächenvolumen entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zwingend erforderlich.

Birkenwerder, den2012

Gemeinde Birkenwerder
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen für den unbeplanten Innenbereich**
- Teilbereich 1 (zentraler Versorgungsbereich):
 - 1.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind allgemein zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB
Hinweis: Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind etwaige Zulassungsbeschränkungen gemäß Landesumordnung zu beachten.
 - Teilbereiche 2:
 - 2.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind in einem Gesamtumfang von maximal 110 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - 2.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind nach Abzug der zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen gemäß Festsetzung Nr. 2.1 in einem Gesamtumfang von maximal 880 m² Verkaufsfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB
 - Teilbereiche 3:
 - 3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind unzulässig.
 - 3.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB
 - Teilbereich 4:
 - 4.1 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sind zulässig.
 - 4.2 Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 4.1 in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB
 - Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf die Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans erfasst.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB in Anlehnung an § 9 Absatz 7 BauGB
- Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25**
- Teilbereich 5.1:
 - 6.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind innerhalb des Baugebiets M3 in einem Gesamtumfang von maximal 110 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - 6.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind nach Abzug der zentrenrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen gemäß Festsetzung Nr. 6.1 innerhalb des Baugebiets M3 in einem Gesamtumfang von maximal 880 m² Verkaufsfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNV
 - Teilbereich 5.2:
 - 7.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind innerhalb der Baugebiete M11 und M12 unzulässig.
 - 7.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind innerhalb der Baugebiete M11 und M12 in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNV
- Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28**
- Teilbereich 6:

Die textlichen Festsetzungen nach Nummer 1 Absatz 2 und 3 werden gestrichen und durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

 - 8.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste"
 - Haushaltstextilien (Dekorationstoffe, Möbelstoffe, Decken, Kissen, Bettwaren, Matratzen, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)
 - Haushaltsgegenstände (ohne Lampen und Leuchten)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Elektrische Haushaltsgeräte
 - 8.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind unzulässig.
 - 8.3 Eine Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m² darf nicht überschritten werden, davon maximal 13.500 m² in Gebäuden.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNV
- Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 15, 17, 21, 23, 24, 30, 34 und 35**
- Teilbereiche 7:
 - 9.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind unzulässig.
 - 9.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
 - 9.3 Die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 gelten nicht für die Flurstücke 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 91, 92, 94, 96, 97, 98, 101 und 102 der Flur 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 sowie die Flurstücke 317/1, 318/2 und 319/6 der Flur 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 (Katasterbezug: 16.12.2011).
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNV

P:\C 064 BP\Birkenwerder4_Gis-CAD2\Offenlage\BW-BPVzvs_satzung\121001.dwg

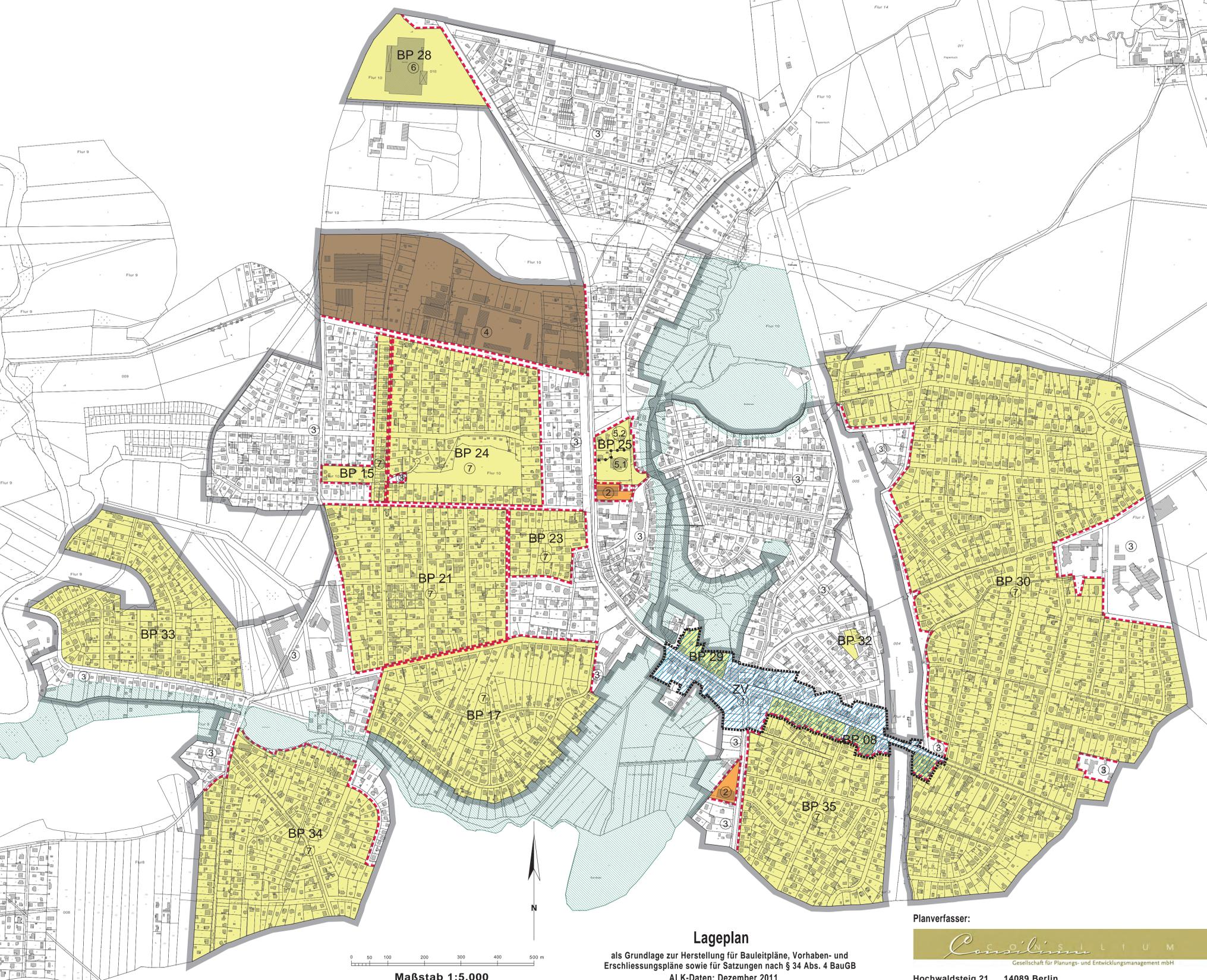
Birkenwerder Liste

Birkenwerder Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente / Dienstleistungen

Einkaufskategorie	Sortimente / Dienstleistungen	Nr. und	Warengruppenklasse (WZ 2009)
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Nahrungsmittel, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren -ohne Reformwaren	47.11/ 47.2	EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren / sowie EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel -ohne Parfümwaren	47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
	Zoologischer Bedarf	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentrenrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Postdienste (wie Postagentur)	53.10/ 53.20	Postdienste von Universalpostern / sowie Sonstige Post-, Kurier- und Expressdienste
	(Kredit)Banken, Kreditinstitute (Sparkassen, Genossenschaftssektoren, Bausparkassen)	64.10	Kreditinstitute (ohne Spezialkreditinstitute)
	Reformwaren	aus 47.11 u. 47.2	EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Gesundheit & Pflege	Apotheken, Einzelhandel mit Arzneimitteln	47.73.0	Apotheken
	Medizinische und orthopädische Artikel -ohne Hörgerätekategorie	47.74.0	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
	Hörgerätekategorie	aus 47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Bekleidung & Textilien	Bekleidung einschließlich Sportbekleidung	47.71.0	EH mit Bekleidung
	Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
	Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
	Uhren, Schmuck und Edelmetallewaren	47.77.0	EH mit Uhren und Schmuck
	Schuster (Reparatur von Schuhen u. Lederwaren)	95.23	Reparatur von Schuhen u. Lederwaren
	Änderungsschneiderei (Reparatur und Änderung von Bekleidung)	95.29.0	Reparatur von sonstigen Gebrauchsgütern
	Parfümwaren	aus 47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Hobby & Vorschneidwerk	Geschenkartikel (ohne Kunstgegenstände, Bilder, Kunstwerke, Erzeugnisse, Briefmarken und Münzen)	aus 47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenk-artikeln
	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
	Bücher	47.61.0	EH mit Büchern
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
	Fotografie, Fotoapparate, fotografische Erzeugnisse	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone	47.42.0	EH mit Telekommunikationsgeräten
	Spielwaren, Musikspielwaren, Bastelbedarf und Hobby	47.65	EH mit Spielwaren
	Kürwaren, Schneiderbedarf sowie Ausgangsmaterial für Handarbeiten (ohne Haushaltstextilien)	aus 47.51.0	EH mit Textilien
	Drehverarbeitungsgeräte, peripheres Geräte und Software	47.41.0	EH mit Drehverarbeitungsgeräten, peripherem Geräte und Software
	Bespielte Ton- und Bildträger	47.63.0	EH mit bespielten Ton- und Bildträgern
	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
	Waffen, Jagdartikel, Munition	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen)
		aus 47.51.0	EH mit Textilien
Wohnen & Bauen	Haushaltstextilien (Dekorationstoffe, Möbelstoffe, Decken, Kissen, Bettwaren, Matratzen, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) - ohne Kürwaren	47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g.
	Haushaltsgegenstände - ohne Lampen und Leuchten	47.59.2	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.54.0	EH mit keramischen Haushaltsgeräten
	Elektrische Haushaltsgeräte	aus 47.54.0	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
	Elektrische Haushaltsgeräte (Wische, Wischer, Bügeleisen und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	aus 47.54.0	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten

Sortimente des Grundbedarfs / Sortimente des weiterführenden Bedarfs (in kursiver Schrift)
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder, Stand März 2011, Seiten 49ff.

Hinweis: Nach Abwägung wurden aus der Sortimentliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder, Stand März 2011 die zentrenrelevanten Sortimente / Dienstleistungen Arztpraxen für Allgemeinmedizin, Fachärzte, Zahnärzte etc. ausgeschlossen.



Lageplan
als Grundlage zur Herstellung für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
ALK-Daten: Dezember 2011
Baugenehmigungsbehörde: Landkreis Oberhavel

Planverfasser:
Consilium L U U S M
Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH
Hochwaldsteig 21, 14089 Berlin
Tel.: 030 / 318 07 140 Fax: 030 / 318 07 141

GEMEINDE BIRKENWERDER

Bebauungsplan Nr. 36
"Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35"
Stand: Satzung
Arbeitsstand: 01.10.2012

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: [Symbol]

Abgrenzung einzelner Teilbereiche: [Symbol]

Bezeichnung einzelner Teilbereiche: [Symbol 1]

Zentraler Versorgungsbereich (Teilbereich 1): [Symbol ZV]

Teilbereiche 2: [Symbol]

Teilbereiche 3: [Symbol]

Teilbereich 4: [Symbol]

Geltungsbereich rechtskräftiger B-Pläne (Teilbereiche 5, 6 und 7): [Symbol]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: [Symbol]

Nachrichtliche Übernahme: [Symbol]

Abgrenzung GOP "Ortsinnere Briesetal": [Symbol]

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Birkenwerder, den Hersteller der Planunterlagen

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Birkenwerder, den Bürgermeister

Birkenwerder, den Vorsitzende der Gemeindevertretung

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Birkenwerder, den Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Birkenwerder. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Birkenwerder, den Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

**Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im
unbeplanten Innenbereich**

sowie

**Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30,
34 und 35**

Gemeinde Birkenwerder

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Fassung: Satzung

- 01. Oktober 2012 -

Die dargelegten Ermittlungen, Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der gebotenen Sorgfalt auf Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Neben den von der Consilium GmbH erhobenen Daten und dem vorliegenden Erfahrungswissen wird auf Veröffentlichungen und Rechtsprechungen verschiedener Institutionen zurückgegriffen. Trotz aller Sorgfalt kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und einer etwaigen Rechtseinschätzung übernommen werden.

Auftraggeber:

Gemeinde Birkenwerder
Bauen, Umwelt, Sicherheit und Ordnung
Hauptstraße 34, 16547 Birkenwerder
www.birkenwerder.de

Datenstand: September 2012

Bearbeitet durch:

Consilium GmbH
Hochwaldsteig 21, 14089 Berlin
Tel: +49 30/ 318 07 140
office@consilium-strategie.de
www.consilium-strategie.de

Projektnummer: BirkenwerderBP 0912-01

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung.....	6
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	8
2.	Planungsbindungen	10
2.1	Landesplanung	10
2.2	Flächennutzungsplan	11
3.	Planungskonzept.....	12
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
3.2	Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels	13
3.3	Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	18
4.	Planinhalt: Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB	21
4.1	Textliche Festsetzung Nr. 1 (Teilbereich 1 – Zentraler Versorgungsbereich).....	21
4.2	Textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereiche 2).....	24
4.3	Textliche Festsetzung Nr. 3 (Teilbereiche 3).....	33
4.4	Textliche Festsetzung Nr. 4 (Teilbereich 4).....	36
4.5	Textliche Festsetzung Nr. 5	39
5.	Planinhalt: Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35.....	41
5.1	Textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7 (Teilbereiche 5.1 und 5.2).....	42
	BP Nr. 25: Hauptstraße/ Sacco-Vanzetti-Straße.....	42
5.2	Textliche Festsetzungen Nr. 8 (Teilbereich 6).....	48
	BP Nr. 28: Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“	48
5.3	Textliche Festsetzungen Nr. 9 (Teilbereiche 7).....	53
	BP Nr. 15: Erdebergstraße.....	53
	BP Nr. 17: Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg.....	53

BP Nr. 21: Münsterstraße	53
BP Nr. 23: Sonnenschulquartier.....	53
BP Nr. 24: Im Grund.....	53
BP Nr. 30: Birkenwerder Ost.....	53
BP Nr. 34: Niederheide	53
BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel	53
6. Nachrichtliche Übernahme: Weitere rechtskräftige Bebauungspläne; GOP.....	57
7. Umweltprüfung	58
7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	58
7.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	61
7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	61
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
7.5 Zusammenfassung	62
8. Auswirkungen der Planung	64
8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen / auf Gebäudebestand.....	64
8.2 Kosten und Finanzierung	66
9. Verfahren	67
9.1 Veränderungssperre	70
10. Rechtsgrundlagen.....	71
11. Anhang.....	72
11.1 Birkenwerder Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten / Dienstleistungen	72
11.2 Teilbereich 2-1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung.....	75
11.3 Teilbereich 2-2: Baugenehmigungen / Bestandserhebung.....	77
11.4 Teilbereich 5.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung BP Nr. 25: Hauptstrasse/Sacco-Vazetti-Straße.....	80

11.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder (März 2011).....	82
--	-----------

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Birkenwerder hat mit Gemeindevertreterbeschluss vom 17. März 2010 (Beschluss-Nr. 25/235/2010) das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Birkenwerder“ als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Gemeinde Birkenwerder ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung.

Dieses schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger verbindlicher Bauleitpläne mit ein.

Um eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Filialisten etc.) herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Für die Umsetzung der Planungsziele innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 ein Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB trifft, **sofern für sie ein Steuerungsbedarf besteht.**

Änderungsverfahren für rechtskräftige, verbindliche Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bauleitplänen nach § 30 BauGB sind dagegen nicht Gegenstand des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

Um die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch in diesen Geltungsbereichen gewährleisten zu können, erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 gleichzeitig ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren („Huckepack-Verfahren“) für solche Bebauungspläne, die nach aktueller Rechtslage Einzelhandelsnutzungen zulassen würden, die im Widerspruch zu den Ziel- und Ordnungsvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen.

Eine Anpassung der Bebauungspläne wird einerseits mit Blick auf den gesamtstädtischen Steuerungsbedarf erforderlich und ergibt sich andererseits aus dem für die Rechtssicher-

heit einzuhaltenden Gleichbehandlungsgrundsatz, der im Fall der Einzelhandelssteuerung eine Gleichbehandlung zwischen unbeplanten Innenbereich und beplanten Innenbereich einfordert.

Steuerungsbedarf

Mit Blick auf die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte Birkenwerders besteht ein Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb des Gemeindegebietes. Die Regelungen des Bebauungsplanes konzentrieren sich daher insbesondere auf die Zulässigkeit der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente und ihrer entsprechenden Verkaufsflächenvolumen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 wird weder eine konkrete Bebaubarkeit der Flächen festgelegt noch ein konkretes Bauvorhaben vorbereitet.

Die weiteren, nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente bedürfen dagegen keiner Steuerung, da sie ohne Einfluss auf die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte bleiben. Von einer Regelung über ihre Zulässigkeit wird Abstand genommen, da kein Regelungsbedarf besteht.

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommenen Einschränkungen beziehen sich vorrangig

- auf die Art der baulichen Nutzung und dort nur auf die Nutzungstypen des Einzelhandels, wie etwa Einzelhandelsbetriebe, Läden, Geschäftshäuser und Einzelhandelsbetriebe/Läden als Form der „Gewerbebetriebe aller Art“. Alle anderen Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 unberührt.
- auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächenvolumen.

Alle anderen Zulässigkeitskriterien gemäß § 34 und § 30 BauGB bleiben von dem Bebauungsplan Nr. 36 unberührt. Die Zulässigkeit einer konkreten Bebauung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB (Innenbereichsflächen) oder nach § 30 BauGB (rechtsgültige Bebauungspläne).

Eine Abgrenzung von bebaubaren Flächen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 36 ist Bestandteil der gesamtgemeindlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Birkenwerder auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf

- den Innenbereich gemäß § 34 BauGB und
- auf die Geltungsbereiche der rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitplanung.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes eingetragen.

Steuerung des Einzelhandels: Unbeplanter Innenbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkungsfläche der Gemeinde Birkenwerder gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen).

Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird durch den Geltungsbereich nicht erfasst (siehe hierzu präzisierend: Textliche Festsetzung Nr. 5).

Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 36, den Innenbereich vom Außenbereich rechtssicher zu trennen. Mit dem BauGB werden hierfür andere Rechtsinstrumente vorgesehen, wie die Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB. Diese Abgrenzungsinstrumente liegen für die Gemeinde Birkenwerder jedoch nicht vor. Daher bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin eine Einzelfallprüfung erforderlich. Um den Rückgriff auf die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 36 für Streitfälle im Baugenehmigungsverfahren auszuschließen, dient die Textliche Festsetzung Nr. 5 der Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan einer rechtlichen Abgrenzung zwischen Innenbereich vom Außenbereich nicht vorgegriffen wird.

Steuerung des Einzelhandels: Rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 erfolgen gleichzeitig mehrere Bebauungsplan-Änderungsverfahren („Huckepack-Verfahren“). Bei diesen handelt es sich lediglich um diejenigen Bebauungspläne (BP) der Gemeinde Birkenwerder, die im Sinne der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels an die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen sind:

- BP Nr. 15: Erdebergstraße
- BP Nr. 17: Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg
- BP Nr. 21: Münsterstraße
- BP Nr. 23: Sonnenschulquartier

- BP Nr. 24: Im Grund
- BP Nr. 25: Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße
- BP Nr. 28: Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“
- BP Nr. 30: Birkenwerder Ost
- BP Nr. 34: Niederheide
- BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel

Der Geltungsbereich des jeweils zu ändernden Bauleitplans sowie die nachrichtliche Übernahme sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 36 eingetragen bzw. farblich hervorgehoben und entspricht der räumlichen Abgrenzung seiner rechtskräftigen Festsetzung.

Abgrenzung

Die Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche beziehen sich bei den zu ändernden rechtskräftigen Bebauungspläne auf dessen Geltungsbereiche und im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich auf die Flurstücksgrenzen entsprechend der dem Planbild zugrund gelegten ALK-Plangrundlage. Die ALK-Grundlage ist für den in diesem B-Plan enthaltenen Regelungsinhalt ausreichend genau.

In wenigen Ausnahmefällen erfolgt bei größeren Flurstückstiefen hilfsweise eine Verbindung zwischen zwei ALK-Punkten oder mit Bezug auf die Flurstücksgrenze mit entsprechender Vermassung. Dieses wird erforderlich für diejenigen Fälle, bei denen der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB durch das Baugrundstück verläuft. Denn die grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen des Grundstückes sind für die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB nicht entscheidend, sondern der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges.

2. Planungsbindungen

2.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 31. März 2009 in Brandenburg und am 15. Mai 2009 in Berlin jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes regelt der LEP B-B das System der Zentralen Orte für Berlin und Brandenburg abschließend.

In dieser zentralörtlichen Gliederung wird die Gemeinde Birkenwerder ohne Zentralitätsstatus festgeschrieben. Raumordnerische Aufgabe der Gemeinde ist es danach, die **Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes** sicherzustellen (Grundsatz 2.4).

Für **großflächige Einzelhandelsvorhaben** wird mit dem LEP B-B raumordnerisch festgelegt, dass¹

- diese nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot, Ziel 4.7.1)
- in *nicht zentralen* Orten - wie *Birkenwerder* - dann *ausnahmsweise zulässig* sind, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dienen und in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegen (Ziel 4.7.6).

Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich (zentraler Orte), die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne (Grundsatz 4.8.1).

Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen dann überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche angeboten werden (Ziel 4.7.6).

- diese nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung *nicht beeinträchtigen* dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot; Ziel 4.7.2)
- *zentrenrelevante Sortimente* in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden müssen (Integrationsgebot; Grundsatz 4.8.1)

¹ Vgl. Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 13 vom 14. Mai 2009)

- *nicht-zentrenrelevante Kernsortimente* (in zentralen Orten) auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig sind, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet (Grundsatz 4.9)
- *Neuansiedlungen oder Erweiterungen* dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen müssen (Kongruenzgebot; Ziel 4.7.3)
- *Veränderungen bestehender oder bereits genehmigter* großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die den vorgenannten Zielen widersprechen, nur dann zulässig sind, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Sortimente im Einzelnen nicht erhöht wird (Ziel 4.7.5).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Birkenwerder ist nach Feststellungsbeschluss und Bekanntmachung seit dem 24.04.2005 wirksam.

Mit dem Flächennutzungsplan wird ein Standort als Sonderbauflächen für Handel nach § 11 (3) BauNVO dargestellt:

- Bau- und Gartenmarkt (Bauhaus) im Norden des Gemeindegebietes.

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst lediglich den Siedlungsbereich der Ortslage der Gemeinde Birkenwerder und verbleibt damit innerhalb der dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplanes.
- Die Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigen bzw. konkretisieren die Darstellungen der Gewerbebauflächen, Mischbau- oder Wohnbauflächen gemäß FNP.

3. Planungskonzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Gemeinde Birkenwerder ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung (siehe Anlage). Mit Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 17. März 2010 (Beschluss-Nr. 25/235/2010) wurde es als städtebauliches Entwicklungskonzept für die gesamtstädtische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

In der Konsequenz liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept das mit § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie das für die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne planungsrechtlich zu berücksichtigende, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept vor.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Leitlinien und Ziele sowohl für die gesamtgemeindliche Steuerung des Einzelhandels als auch für einzelne Einzelhandelsstandorte nach Abwägung planungsrechtlich verankert und umgesetzt.

Hierfür soll ein Bebauungsplan mit der Zielstellung aufgestellt werden:

- die Einzelhandelsentwicklungen vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel), um diesen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln,
- den zentralen Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich) räumlich festzusetzen,
- zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Standorte der Nahversorgung (Hauptgeschäftsbereich, Hauptstraße-Birkenwerder-Mitte und Hauptstraße-Birkenwerder-Süd) zu erhalten, zu stärken und - sofern mit dem Konzentrationsziel zugunsten des Hauptgeschäftsbereichs vereinbar - ihre Entwicklungsfähigkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente dauerhaft sicher zu stellen,
- dezentrale kleinflächige Nahversorgungsangebote außerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes der Standorte der Nahversorgung zu erhalten und zu ergänzen,
- außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb der Standorte der Nahversorgung die Entstehung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten und mit über die kleinmaßstäbliche Nahversorgung hinausgehenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden.

Weitergehende Ausführungen und Erläuterungen zu den vorstehend aufgeführten Planungszielen und zu den weiteren Ziel- und Ordnungsvorstellungen der Einzelhandelssteuerung können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

3.2 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind in die Ziele und Umsetzungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die gesamtgemeindliche Einzelhandelssteuerung und gesamtgemeindliche Einzelhandelsentwicklung eingebettet. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere von Relevanz:²

Ziel 1: Hauptgeschäftsbereich (Zentraler Versorgungsbereich): Als zentralster Einkaufsschwerpunkt Birkenwerders stabilisieren, stärken und entwickeln

Der Hauptgeschäftsbereich ist in Birkenwerder gegenwärtig der zentrale Einkaufsstandort. Hier konzentrieren sich die Geschäfte und werden weite Sortimentsteile der periodischen und aperiodischen Einkaufsanlässe angeboten. Wichtige Magnetbetriebe sind im Hauptgeschäftsbereich ansässig. Des Weiteren sind in ihm Anbieter vertreten, die eine Alleinstellung im gesamten Gemeindegebiet einnehmen.

Die Rolle des Hauptgeschäftsbereiches als zentraler Einkaufsstandort Birkenwerders wird allerdings bereits durch außerhalb gelegene Agglomerationsstandorte (z.B. Hauptstraße) oder Einzellagen unterlaufen und droht bei der weiteren Realisierung von zentrenrelevanten Betrieben außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches verloren zu gehen.

Vor diesem Hintergrund gilt es für den Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich), im ersten Schritt:

- seine heutige Versorgungsfunktion zunächst zu stabilisieren und zu erhalten,
- seine weitere Entwicklungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen,

und im zweiten Schritt:

- seine Versorgungsfunktion und Attraktivität gezielt zu stärken und weiter zu steigern.

Die Flächenbereitstellung für die weitere Entwicklung soll neben bestehenden Leerstandslokalen auch durch die Aktivierung bestehender Potenzialflächen in zentraler Lage des Ortszentrums gewährleistet werden.

Ziel 2: Konzentration im Hauptgeschäftsbereich vor der Genehmigung außerhalb (Konzentrationsziel Zentrenrelevanz)

Für den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches nimmt die Konzentration des Angebotes auf den Hauptgeschäftsbereich einerseits und

² Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder, Stand März 2011, insbesondere Kapitel 1 „Zielstellungen und Umsetzungsempfehlungen“, Seiten 14ff. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

die räumliche Konzentration innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches andererseits einen besonderen Stellenwert ein.

Von der Konzentration profitieren sowohl Anbieter als auch Kunden gleichermaßen:

- Für den Kunden: Einkauf mit kurzen Wegen / Angebotsvollständigkeit und -vielfalt an einem Ort
Im Falle einer räumlich kompakten Anordnung der Anbieter und eines vielfältigen Sortiments- und Dienstleistungsmixes kann der Kunde mehrere Erledigungen fußläufig und „auf einmal“ vornehmen. Dies erhöht die Attraktivität des Einkaufsortes für ihn erheblich.
- Für bestehende Betriebe: Von Kopplungskäufen profitieren
Die Dichte und Vielfalt der Betriebe eines konzentrierten Standortes zieht für den einzelnen Betrieb mehr Kunden an, als dies bei einer dezentralen Lage der Fall wäre. Bei einer Konzentration hat der Kunde mehrere Optionen, nach dem Besuch eines Geschäftes weitere Geschäfte aufzusuchen. Damit steigt die Gesamtzahl der Kunden in allen Betrieben.
- Für neue (zu interessierende) Betriebe: Von etablierten Kundenbindungen profitieren
An dem Einkaufsstandort interessierte Betriebe können davon ausgehen, dass sie einen etablierten Standort ergänzen und von den Stammkunden der bestehenden Betriebe profitieren, die als eigene Kunden gewonnen werden können. Die Anlaufzeiten verkürzen sich, und die Gewinnzone wird früher erreicht, als es an dezentralen Standorten der Fall wäre, wo der Neubetrieb ausschließlich auf seine eigene Ausstrahlungskraft angewiesen wäre.

Wird das Konzentrationsziel im gesamten Gemeindegebiet konsequent umgesetzt, wird zudem der Grundstein für mehrere **Entwicklungseffekte** gelegt:

- Bestehende Betriebe
Steigende Investitionsbereitschaft für anstehende Aufwertungen in Waren-/ Angebotsausstattung, Sortimentsumstellungen, Warenpräsentation, Außendarstellung etc. mit einer zunehmenden Angebots- und Geschäftsattraktivität für bestehende und neue Kunden
- Neue Betriebe
Steigendes Interesse bei der Nachfrage von Läden für Neuansiedlungen und/oder Verlagerungen aus dem Gemeindegebiet.
- Eigentümer
Steigende Investitionsbereitschaft für erforderliche Umbau-, Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen, da der Mieterbesatz stabil bleibt und die Nachfrage anzieht.
- Projektentwicklungen
Steigende Investitionsbereitschaft für Flächenpotenziale, da das Investitionsrisiko überschaubar bleibt (Nachfrage, stabiler Mieterbesatz), eine Finanzierung der Baumaßnahmen leichter beizubringen und die Veräußerung der fertig gestellten Immobilie wahrscheinlicher ist.

Die *Konzentration der Anbieter* im Hauptgeschäftsbereich gilt es, als Stärke des Ortszentrums weiterhin aufrecht zu erhalten. Hierfür sind im Hauptgeschäftsbereich:

- zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen
- nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen
- Fachgeschäfte und Magnetbetriebe zu konzentrieren.

Die *räumliche Konzentration* des Angebotes ist für den Kunden ein wesentlicher Aspekt des Einkaufens. Die mit ihr verbundenen kurzen Wege und Synergieeffekte stellen aus Kundensicht eine wesentliche Stärke des heutigen zentralen Versorgungsbereiches dar, welche es unbedingt auch für die Zukunft zu sichern gilt. Für die Kundenwahrnehmung ist das Angebot in der Kernzone des Hauptgeschäftsbereiches, d.h. in der Clara-Zetkin-Straße und in der anschließenden Hauptstraße zwischen Bahnhof und Briese, zu konzentrieren und zu verdichten.

Die bestehende Angebotsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches ist störanfällig gegenüber Abwanderungen und Wettbewerbsverschärfungen innerhalb der Gemeinde und außerhalb Birkenwerders. Eine weitere Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches führt zu einer weiteren Minderung seiner Attraktivität und damit zu weiteren Kaufkraftabflüssen. Dies birgt die Gefahr, dass weitere Geschäfte schließen und potentielle Neuansiedlungen ihren Fokus auf andere Birkenwerder Standorte richten, mit der Folge, dass die Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches weiter abnehmen würde. Solche Trading-Down-Prozesse und die damit verbundene Abwärtsspirale sind zu vermeiden. Ziel muss es daher sein,

- die Entstehung attraktiver Einzelhandelsstandorte außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches zu unterbinden,
- Neuansiedlungen und Verlagerungen im Birkenwerder Gemeindegebiet konsequent dem Hauptgeschäftsbereich zuzuführen sowie
- Verlagerungs- und Abwanderungstendenzen aus dem Hauptgeschäftsbereich zu verhindern.

In der Konsequenz sind alle Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (auch Nahversorgungsstandorte) dem Hauptgeschäftsbereich in ihrer Zentralität nachgeordnet einzustufen.

Jedes Vorhaben nach § 29 BauGB mit Schwerpunkt im Einzelhandel und den einzelhandelsnahen Dienstleistungen ist genau darauf zu prüfen, ob es den zentralen Versorgungsbereich stärkt oder schwächt. Zu den prüfungsrelevanten Vorhaben zählen sowohl

- die Neuansiedlung eines neuen Einzelhandelsbetriebes – und zwar unabhängig von der Größe seiner Verkaufsfläche !

als auch

- der Umbau, Ausbau und die Erweiterung eines vorhandenen Standortes,
- die räumliche Verlagerung eines bestehenden Standortes und
- die Nutzungsänderung für einen vorhandenen Standort.

Ziel 3: Wohnortnahe Versorgung: Standorte der Nahversorgungsstruktur erhalten und weiter entwickeln (Konzentrationsziel Nahversorgung)

Der wohnortnahen Erreichbarkeit des periodischen/täglichen Grundbedarfs kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen und angesichts der demographischen Entwicklung mit zunehmendem Seniorenanteil eine besondere Bedeutung zu.

Zielstellung einer nachhaltigen Nahversorgung sollte es sein, die periodische Grundversorgung ohne Motorisierung bewerkstelligen zu können. Nahversorgungsstandorte sollten vom Wohnort aus in einer fußläufigen Entfernung von 600 bis 700 Metern erreichbar sein. Dies entspricht je nach Alter und persönlicher Mobilität in etwa einer Gehzeit von rund 10 bis 15 Minuten.

Ziel ist es, die wohnortnahe Nahversorgung dauerhaft sicherzustellen.

Die bevölkerungsnahen Versorgung ist für die *Nahbereiche Birkenwerders* weitestgehend durch die Betriebe der Nahversorgungsstandorte gedeckt. Diese Versorgungsstruktur ist dauerhaft zu sichern. Folgende Zielstellungen sind daher von besonderer Relevanz:

- *Konzentration* der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur: Hauptgeschäftsbereich, Hauptstraße-Birkenwerder-Mitte und Hauptstraße-Birkenwerder-Süd (**Konzentrationsziel Nahversorgung**).

- Erweiterung der Nahversorgungsangebote im *Hauptgeschäftsbereich*,

- *Erhalt der kleinflächigen Betriebskonzepte im weiteren Gemeindegebiet* als dezentrale Ergänzung der Nahversorgungsstandorte.

Kleinflächige Betriebskonzepte, die auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt bleiben, sind mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar. Mittelflächige und großflächige Betriebskonzepte konterkarieren dagegen das Konzentrationsziel für die nahversorgungsrelevanten Sortimente zugunsten der Nahversorgungsstandorte und stehen der Stärkung, Stabilisierung und weiteren Entwicklung der Nahversorgungsstandorte entgegen.

- Stabilisierung der *Nahversorgungsstandorte* durch Eingrenzung der Entwicklungsspielräume außerhalb der Nahversorgungsstandorte Hauptgeschäftsbereich, Hauptstraße-Birkenwerder-Mitte und Hauptstraße-Birkenwerder-Süd.

Ziel 4: Wohnortnahe Versorgung: Bestehende Versorgungslücken durch den Hauptgeschäftsbereich und dezentrale, kleinflächige Betriebskonzepte kompensieren

Im weiteren Gemeindegebiet Birkenwerders bestehen allerdings Versorgungslücken (Nahbereich Ost). Folgende Zielstellungen sind daher von besonderer Relevanz:

- Verdichtung der Nahversorgungsangebote im *Hauptgeschäftsbereich* zur Versorgung des Nahbereiches Ost,

- *Ergänzung der kleinflächigen Betriebskonzepte in den Versorgungslücken* als dezentrale Ergänzung der Nahversorgungsstandorte.

Kleinflächige Betriebskonzepte, die auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt bleiben, sind mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar. Mittelflächige und großflächige Betriebskonzepte konterkarieren dagegen das Konzentrationsziel für die nahversorgungsrelevanten Sortimente zugunsten der Nahversorgungsstandorte und stehen der Stärkung, Stabilisierung und weiteren Entwicklung der Nahversorgungsstandorte entgegen.

Ziel 5: Erhalt und weitere Entwicklung der Angebotsstruktur im Hauptgeschäftsbereich

Für die künftige Angebotsausrichtung im Hauptgeschäftsbereich liegen mehrere strategische Aufgabenstellungen zugrunde:

„Grundversorgung“ im periodischen und aperiodischen Bedarf erhalten und verdichten

Das Ortszentrum von Birkenwerder deckt nur mit Mühe eine Grundversorgung in wesentlichen Kaufanlässen ab. Dies gilt sowohl für den periodischen Bedarf als auch den aperiodischen Bedarf.

Einige wichtige Sortimente und Dienstleistungen des Grundbedarfs sind bereits heute nur noch als Randsortiment oder außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches erhältlich. Gleichzeitig steht der Hauptgeschäftsbereich in starkem Wettbewerb zu weiteren Standorten des Birkenwerder Gemeindegebietes.

Die Bereitstellung des Grundbedarfes ist für Gemeinden der Größe Birkenwerders in besonderem Maße grundlegend für die Attraktivität der gesamten Gemeinde. Für die Stabilisierung und weitere Entwicklung Birkenwerders ist es daher maßgeblich, den Einwohnern die Sortimente des Grundbedarfs bereitzustellen.

Aus dem raumordnerischen Versorgungsauftrag heraus resultiert für die Gemeinde Birkenwerder bereits die Zielstellung, die Versorgung mit Gütern des Grundbedarfes dauerhaft zu sichern. Mit Blick auf die zentrale Funktion des Hauptgeschäftsbereiches als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Birkenwerder gilt dieses mit besonderem Gewicht.

Ziel für den Hauptgeschäftsbereich muss es daher sein,

- die Anbieter des Grundbedarfes aller Einkaufsanlässe allgemein und
- die Magneten im Besonderen
- zu halten sowie die fehlenden Sortimente und Dienstleistungen des Grundbedarfes aus allen Einkaufsanlässen zu ergänzen.

Einkaufsanlässe „Periodischer Bedarf“ und „Gesundheit & Pflege“ erhalten und verdichten

Die Einkaufsanlässe „Periodischer Bedarf“ und „Gesundheit & Pflege“ sind in Gemeinden der Größe Birkenwerders die zentralsten Einkaufsanlässe, die aufgrund der häufigen Nachfrage eine stetige Kundenfrequenz sicherstellen, und darüber hinaus sind mit ihnen hohe Synergien für die aperiodischen Einkaufsanlässe in Form von Kopplungskäufen verbunden.

Der Hauptgeschäftsbereich ist mit Anbietern aus Gesundheit & Pflege ungewöhnlich überdurchschnittlich ausgestattet. Der Periodische Bedarf ist dagegen defizitär.

Aus der Wettbewerbssituation des Hauptgeschäftsbereiches mit den Standorten des weiteren Stadtgebietes wird der dringende Handlungsbedarf ersichtlich. Eine Ver-

schlechterung des Angebots in beiden zentralen Einkaufsanlässen würde im Hauptgeschäftsbereich zugleich den Bestand vieler Anbieter der weiteren aperiodischen Einkaufsanlässe gefährden.

Ziel für den Hauptgeschäftsbereich muss es daher sein,

- die Anbieter der Einkaufsanlässe „Periodischer Bedarf“ und „Gesundheit & Pflege“ allgemein und
- die Magneten beider Einkaufsanlässe im Besonderen
- zu halten sowie die fehlenden Sortimente und Dienstleistungen des Grundbedarfs und des weiterführenden Bedarfs beider Einkaufsanlässe zu ergänzen.

Entwicklungschancen der weiteren aperiodischen Einkaufsanlässe sichern

Im Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Birkenwerder sind Anbieter der verschiedenen aperiodischen Einkaufsanlässe vertreten. Diese Bestandsbetriebe gilt es, dauerhaft zu erhalten.

Für die weitere Attraktivitätssteigerung sind zudem diejenigen aperiodischen Sortimente, die bislang noch nicht in ihm ansässig sind, aber im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Angebotsergänzungen empfohlen bzw. als zentrenrelevant eingestuft werden, im Hauptgeschäftsbereich zu konzentrieren. Hierfür kommen insbesondere Neuan siedlungen aber auch Bestandsbetriebe in Frage, denen sich hierdurch lukrative Spielräume für eine stärkere Positionierung bieten.

3.3 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Aus heutiger Sicht sind sowohl die Ansiedlung von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Betrieben als auch die mit Bebauungsplänen eingeräumte Entwicklungsfähigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Betrieben an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ sowie außerhalb der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur mit Blick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr korrigiert werden soll und eine Neugewichtung der Versorgungsfunktionen und Angebotsausrichtung erforderlich macht. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ sowie der Standorte der Nahversorgungsstruktur Birkenwerders oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im weiteren Gemeindegebiet verbunden ist.

Die damit verbundenen Eingriff in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen von der Gemeinde Birkenwerder bewusst in Kauf genommen.

Bei der Erhaltung und Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches und der Standorte der weiteren Nahversorgungsstruktur handelt es sich um ein **gerechtfertigtes städtebauliches Ziel** (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Die Erhaltung und Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches und der weiteren Nahversorgungsstruktur werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Um die damit verbundenen - vorstehend und in den Kapiteln 3.1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und 3.2 erläuterten - Zielstellungen erreichen zu können, ist ihnen künftig der Vorrang einzuräumen.

Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Ebenfalls in die Abwägung eingestellt wurden die **weiteren Verwertungsmöglichkeiten** des Eigentums:

- Dem Eigentümer bleiben *weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten* offen, wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes, sofern danach zulässig,
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ohne Verkaufsflächenbegrenzung
 - gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Baugebietstypus der BauNVO sowie
 - nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Gemeinde ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung und Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches und der weiteren Nahversorgungsstruktur, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Den Standorten der künftigen Nahversorgungsstruktur werden für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit – sofern erforderlich – *Entwicklungsspielräume* bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die marktübliche und auf die reine Nahversorgungsfunktion abgestimmte Betriebskonzepte ermöglichen.
- Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich *Bestandsschutz*, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die festgesetzten Obergrenzen überschritten werden. Hier-

von ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.

- Eine *Umorganisation* der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die *Nachfolgenutzung* mit ein. Auch diese ist im Rahmen der festgesetzten Obergrenzen weiterhin zulässig.

4. Planinhalt: Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen für den unbeplanten Innenbereich sind Teil der gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels und flankieren zugleich die Änderungsverfahren für die rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde, welche ebenfalls Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 36 sind (vgl. nachfolgendes Kapitel 5).

Mit der Gleichbehandlung von unbeplanten Innenbereich und beplanten Innenbereich wird dem bauleitplanerisch beachtenswerten Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen.

4.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (Teilbereich 1 – Zentraler Versorgungsbereich)

1.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

(Hinweis: Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen gemäß Landesraumordnung zu beachten).

Abgrenzung des Teilbereiches

Die vorstehende textliche Festsetzung gilt für den Raum innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, welcher den Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Birkenwerder eng umspannt. Der zentrale Versorgungsbereich (ZV) umfasst im Wesentlichen den Bereich der Clara-Zetkin-Straße und Hauptstraße mit folgender Begrenzung

- Westen:
Hauptstraße bis zum Gewässer „Briese“
- Süden:
Hauptstraße bis Gustaf-Freytag-Straße
- Osten:
Clara-Zetkin-Straße bis zum Straßenzug Unter den Ulmen.

Die Abgrenzung erfolgt auf Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Eine geringfügige Abweichung erfolgt für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, dessen Grundstücke nunmehr vollständig enthalten sind.

Eine weitere Abweichung erfolgt für das Bahnhofsumfeld, das nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Teilbereich 1) gelegen ist. Für das vorliegende B-Planverfahren sind die planfestgestellten Flächen der Bahn herauszulösen, da anderenfalls eine planungsrechtlich unzulässige Überla-

gerung mit planfestgestellten Flächen erfolgen würde. Eine Einzelhandelsentwicklung im Bahnhofsumfeld ist entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiterhin ausdrücklich gewünscht. Sobald eine Entbehrlichkeit der Flächen für Bahnzwecke und eine Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung vorliegt, ließe sich die Abgrenzung des Teilbereiches entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vervollständigen und auf dem Weg eines Bebauungsplanänderungsverfahrens planungsrechtlich umsetzen. Diese Änderung ließe sich mit dem Aufstellungsverfahren für die ehemaligen Bahnflächen vollziehen, das aufgrund des zu erwartenden Planerfordernisses für die dann zu entwickelnden Flächen voraussichtlich einzuleiten sein wird.

Die Grenzen des Teilbereiches beziehen sich grundsätzlich auf die Flurstücksgrenzen gemäß der dem Planbild zugrund gelegten ALK-Plangrundlage. Der ZV umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 9,6 ha.

Die vorgenommene **enge Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** konzentriert sich auf die Kernzone des Hauptgeschäftsbereiches. Sie wird erforderlich, da die Konzentration des Angebots und der Betriebe mit den damit verbundenen kurzen Wegen und Synergieeffekten des Einkaufs aus Kundensicht eine wesentliche Stärke des heutigen zentralen Versorgungsbereiches darstellt, welche es unbedingt auch für die Zukunft zu sichern gilt. Mit einer weiteren Ausdehnung wären Straßenzüge enthalten, welche ohne jeglichen Einzelhandelsbesatz oder mit großen Lücken im Besatz ausgestattet sind. In der Folge würde mit einer Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches eine weite Streuung der Anbieter planungsrechtlich befördert werden, die dem Konzentrationsziel des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in seinem Grundsatz zu wieder laufen würde.

Für die zentral gelegene Potenzialfläche (Hauptstraße 29 bis 37) erfolgt gegenwärtig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortsmitte Birkenwerder“. Mit ihm werden die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur weiteren Einzelhandelsentwicklung umgesetzt und mit den Belangen weiterer Fachplanungen in Übereinstimmung gebracht. Aus dem hieraus resultierenden städtebaulichen Konzept ergibt sich die konkrete Bebaubarkeit. Sich daraus gegebenenfalls ergebende moderate Korrekturen in der Abgrenzung des Teilbereiches sind im Rahmen des B Bebauungsplanverfahrens Nr. 38 vorzunehmen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 36 erfolgte für die Abgrenzung des Teilbereiches ein Abgleich anhand des bis dahin für den Bebauungsplan Nr. 38 vorliegenden städtebaulichen Voruntersuchung.

Der Hauptgeschäftsbereich ist in Birkenwerder **gegenwärtig der zentrale Einkaufsstandort**. Er zeichnet sich bereits heute durch eine Konzentration des Angebotes an Sortimenten und Dienstleistungen der verschiedenen Einkaufsanlässe aus. Wichtige Magnetbetriebe sind in ihm ansässig. In der Zusammenschau wird der zentrale Versorgungsbereich aufgrund seiner Einzelhandelsnutzungen, aber auch wegen ihrer Kombination mit weiteren

Nutzungen (z.B. Rathaus, Ärztehäuser etc.) sowohl von Kunden als auch von den Einwohnern als das Ortszentrum Birkenwerders wahrgenommen.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen

Für den Erhalt, die Stärkung in weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches übernehmen die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen eine Schlüsselrolle und sollen daher in ihm konzentriert werden (Konzentrationsziel; siehe Ziel 2, Seite 13f.). Mit der vorgesehenen Positivfestsetzung wird die Zulässigkeit dieser Sortimente/Dienstleistungen im Sinne der planungsrechtlichen Umsetzung des Konzentrationszieles dokumentiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/Dienstleistungen leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.³

Für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** bestehen gegenwärtig auch dann einzuhaltende Obergrenzen für die maximal zulässige Verkaufsfläche, wenn sie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt oder erweitert werden sollen. Diese werden gegenwärtig durch die Landesraumordnung, namentlich durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) bestimmt. In nicht-zentralen Orten wie Birkenwerder darf gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreiten; nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche vorzusehen. Von einer Übernahme der vorstehenden raumordnerischen Zielvorgaben **in Form einer textlichen Festsetzung** wird bewusst abgesehen, da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 36 lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Die Errichtung großflächiger Vorhaben erfordert aufgrund der von ihnen ausgehenden bodenrechtlichen Spannungen stets die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Bei deren Aufstellungsverfahren ist nach § 1 Abs. 4 BauGB die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen. So wird für die avisierte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der Potenzialfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Ortsmitte Birkenwerder“ ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, im Zuge dessen die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben gewährleistet wird. Auch für Bestandsbetriebe und deren etwaige Erweiterung drängt sich kein Regelungsbedarf auf, da solche großflächigen Betriebe im zentralen Versorgungsbereich noch nicht vertreten sind.

Damit mit der textlichen Festsetzung jedoch nicht der Eindruck entsteht, dass die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich von Birkenwerder ohne Beschränkungen möglich ist, wird in der Form eines Hinweises auf etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen (z.B. Verkaufsflächenobergrenzen) gemäß Landesraumordnung hingewiesen.

³ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011, Seiten 49ff.

4.2 Textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereiche 2)

- 2.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind in einem Gesamtumfang von maximal 110 m² Verkaufsfläche zulässig.**
- 2.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind nach Abzug der zentrenrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen gemäß Festsetzung Nr. 2.1 in einem Gesamtumfang von maximal 880 m² Verkaufsfläche zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

Abgrenzung der beiden Teilbereiche

Hauptstraße 15, 17 und 19

- Grundstück: Hauptstrasse 15, 17 und 19; Flurstück 379 der Flur 7
(Katasterbezug: 16.12.2011)
- Standort: Lebensmittel-Discountmarkt (samt Bäcker und Fleischer).

Hauptstraße 96, 97 und 98

- Grundstück: Hauptstrasse 96, 97 und 98; Flurstücke 12/3 und 13 der Flur 6
(Katasterbezug: 16.12.2011)
- Standort: Lebensmittel-Discountmarkt (samt Bäcker und Fleischer) und Getränkemarkt

Rechtsgültige Baugenehmigung

zu Hauptstraße 15, 17 und 19:

Die rechtsgültige Baugenehmigung von 28.05.2002 umfasst den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Bäcker und Fleischer. Die Verkaufsfläche umfasst rund 712 qm (LM-Discounters: rund 650 qm / Bäcker: rund 29 qm / Fleischer: rund 35 qm). Eine Einzelaufflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang - Abbildung 2: Teilbereich 2-1 – Baugenehmigungen).

zu Hauptstraße 96, 97 und 98:

Die rechtsgültige Baugenehmigung von 10.03.1997 umfasst den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Einzelhandelsnutzung belegt das Erdgeschoss und umfasst laut Baugenehmigung eine Gesamtverkaufsfläche von rund 739 qm (LM-Discounters: rund 483 qm; Bäcker rund 28 qm, Fleischer rund 34 qm und Getränkemarkt rund 196 qm). Die Läden 1 und 2 wurden im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen in ihrer Nutzung

geändert (nunmehr: Grillimbiss und Unterhaltungscfe). Eine Einzelaufliſtung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang - Abbildung 4: Teilbereich 2-2 – Baugenehmigungen).

Typisierung und erforderliche Feingliederung

§ 1 Abs. 9 BauNVO gestattet es, planerische Festsetzungen auch für einzelne Unterarten von Nutzungen und Anlagen zu treffen, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat. Ziel dieser Vorschrift ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer "Feingliederung" unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben (BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 - 4 BN 31/98).

Die von einer Einzelhandelsnutzung (Laden, Einzelhandelsbetrieb etc.) ausgehenden Wechselwirkungen auf die weitere Entwicklungsfähigkeit und Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstruktur resultieren aus der Existenz eines Betriebes sowie aus dem Zusammenwirken von dem Sortimentesangebot einerseits und der Verkaufsflächengröße andererseits. In Anbetracht der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist aus städtebaulichen Gründen daher eine Feinsteuerung hinsichtlich der Sortimentsbestimmung und der zulässigen Verkaufsfläche erforderlich.

Für die Einzelhandelsnutzung kommen mit § 1 Abs. 9 BauNVO als zur Konkretisierung geeignete Mittel in Betracht:

- Größenbeschränkungen, wie etwa die Verkaufsfläche (oder Geschoßfläche) von Handelsbetrieben (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04)
- Sortimentsbeschränkungen (BVerwG, Beschluss vom 23.10.2006 – 4 BN 1.06 sowie BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01)
- Gattungsbezeichnungen oder ähnlich typisierende Beschreibungen (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04)
- Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen i.S. der BauNVO, mithin auch der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.04.2009 – 7a D 142/02.NE)

Um den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO zu entsprechen, hat die Gemeinde darzulegen,

- warum Betriebe mit bestimmten Sortimenten und/oder warum Betriebe, die mit ihrer Verkaufs- oder Geschossfläche eine bestimmte Größe unterschreiten/überschreiten, generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentypen entsprechen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987, 4 C 77.84 / BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04).

- ob gerade in Bezug auf diesen bestimmten Anlagentyp spezielle besondere *städtebauliche Gründe* vorliegen, die eine planerische Festsetzung rechtfertigen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84)

Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Absatz 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssten. Vielmehr ist mit "besonderen" städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987, 4 C 77.84 / BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04).

Dabei ist *jedwede Festsetzung als Einzelfall* zu würdigen, da sich die vorstehenden Fragen nicht in abstrakter Weise und losgelöst von den Besonderheiten des Einzelfalls klären lässt (BVerwG, Beschluss vom 30.01.2006 - 4 BN 55/05).

Anlagentyp

zu Hauptstraße 15, 17 und 19:

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discountmarkt) mit zwei in dessen Gebäude angesiedelten Lebensmittel-Handwerksbetrieben/ Einzelhandelsbetrieben (Bäcker und Fleischer). Beide Betriebe agieren zwar auf baulich abgetrennter Fläche, es handelt sich jedoch betrieblich-funktionell nicht um ein eigenständiges, von den anderen Nutzungen unabhängiges Vorhaben:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discounter) geprägt. Die von den beiden kleinflächigen Betrieben in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück.

Das Warenangebot von Bäcker und Fleischer steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittel-Discounters, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von untergeordneter Bedeutung.

Aus der Sicht des Verbrauchers werden beide Betriebe als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein können.

Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 C 3.03).

- Gegenstand des Bauantrages war ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieben), das als solches auch realisiert wurde. Diesgeartete Gesamtvorhaben können nicht

in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet das Gesamtvorhaben eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

zu Hauptstraße 96, 97 und 98:

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Erdgeschossnutzung setzt sich aus einem Lebensmittel-Discounter (mit Bäcker und Fleischer in der Mall), einem Getränkefachmarkt und einem Grillimbiss sowie einem Unterhaltungscafé zusammen. Weiteren Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im Obergeschoss untergebracht.

Die Betriebe des Erdgeschosses verfügen jeder für sich zwar über eigene Eingänge, eine eigene Anlieferung und über eigene Personalräume, jedoch hätte nicht jeder Betrieb für sich als eigenständige, von den anderen Nutzungen unabhängige bauliche Anlagen realisiert werden können.

- Sie sind in ein Wohn- und Geschäftshaus eingebettet. Sowohl bei einem Wohngebäude als auch bei einem Geschäftsgebäude handelt es sich um einen eigenständigen Anlagentyp gemäß Baunutzungsverordnung.
- Das Vorhaben wurde als mehrgeschossige Gemeinschaftsanlage konzipiert und als solche realisiert. Diesgeartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet das Gesamtvorhaben eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

Erforderliche Feingliederung

zu Hauptstraße 15, 17 und 19:

Der Anlagentyp übernimmt als Bestandteil zu sichernden Nahversorgung eine prägnante Funktion für die Wohnquartiere des Nahbereiches Süd. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, diese **Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu sichern**.

Nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort zukunftsfähig aufgestellt, weist allerdings geringere Verkaufsflächenvolumen als sie heute marktüblich sind, um sich auf moderner Anlage zu präsentieren.

Der Standort soll langfristig erhalten und - sofern erforderlich - die Möglichkeit erhalten, sich durch eine angemessene Erweiterung marktgerecht positionieren zu können.

zu Hauptstraße 96, 97 und 98:

Der Standort ist Bestandteil der Nahversorgung für die Wohnquartiere des Nahbereiches Mitte. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, diese **Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu sichern**.

Nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort aufgrund seiner heutigen Standortanlage und Betriebstypengrößen nicht zukunftsfähig aufgestellt und unterliegt einem hohen Modernisierungsdruck. Insoweit sind für die Zukunftsfähigkeit des Standortes Verkaufsflächenerweiterungen über den Bestand hinaus vorzusehen.

zu beiden Anlagentypen:

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die Wechselwirkungen der Anlagentypen auf den zentralen Versorgungsbereich und die anderen Nahversorgungsstandorte bewertet. In ihren Auswirkungen sind beide Standorte aufgrund ihrer nahezu identischen Angebotsstruktur vergleichbar und grundsätzlich gleichwertig zu bewerten.

Im Ergebnis sind beide Standorte zum einen auf ihre Nahversorgungsfunktion zu beschränken und zentrenrelevante Sortimente über den Bestand hinaus zu unterbinden. Zum anderen ist trotz der wahrzunehmenden Nahversorgungsfunktion und damit verbundenen Betriebserweiterung der Gefahr zu begegnen, dass hierdurch die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der weiteren Nahversorgungsstandorte konterkariert wird. Dieses wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für den gesamten Anlagentyp

- oberhalb von rund 110 qm für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen und
- oberhalb von rund 880 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen.

Die **einheitlichen Verkaufsflächenobergrenzen** von 880 qm bzw. 110 qm Verkaufsfläche wird für diejenigen Nahversorgungsstandorte Birkenwerders gleichermaßen festgesetzt, die aufgrund ihrer zukünftigen Nahversorgungsfunktion, ihrer Betriebszusammensetzung und in ihren Auswirkungen vergleichbar und gleichwertig zu bewerten sind. Dieses ist bei den Standorten Hauptstraße 15-19 und Hauptstraße 96-97 (Teilbereiche 2) sowie Hauptstraße 100 (Teilbereich 5.1) der Fall. Diese sind gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept dauerhaft als Nahversorgungsstandorte zu sichern. Folglich ist ihnen auf Sicht eine marktgerechte Standortpositionierung zu ermöglichen. Dieses beinhaltet auch etwaige Wechsel des heutigen Betreibers oder des gegenwärtigen Angebotskonzeptes.

Vor diesem Hintergrund umfasst der **Gesamtumfang von 880 qm Verkaufsfläche** je Standort neben der mit Baugenehmigung bewilligten Gesamtverkaufsfläche eine Entwicklungsreserve für die marktgerechte Standortpositionierung. Standortkonzepte für eine marktgerechte Nahversorgungsfunktion umfassen im Regelfall einen Lebensmittel-Discounter auf 800 qm Verkaufsfläche mit zwei Handwerksbetrieben von je 40 qm Verkaufsfläche (insgesamt 880 qm Verkaufsfläche). Der Gesamtumfang lässt aber auch für eine Neuorganisation auf Grundlage anderer Flächenprofile und/oder mit neuen Betriebszusammensetzungen ausreichend Spielraum (z.B. Hauptstraße 96-98). Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf die zu sichernden Nahversorgungsstandorte sind nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diese drei Nahversorgungsstandorte bei Einhaltung der vorgesehenen Obergrenzen nicht zu befürchten.

Die **Verkaufsflächenobergrenze von 110 qm** gemäß der Festsetzung 2.1 leitet sich aus dem gegenwärtigen Bestand der drei vorgenannten Nahversorgungsstandorte ab (aufgerundet auf volle 10 qm Verkaufsfläche; Stand: März 2011). Zentrenrelevante Sortimente werden dort durch den Lebensmittel-Discounter geführt, die im Fall der Hauptstraße 100 mit 110 qm die höchste Ausprägung erfahren. Für die dauerhafte Sicherung der drei Nahversorgungsstandorte sind auch etwaige Betreiberwechsel zu ermöglichen. Da die Betreiber mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vorsehen, wird die in Birkenwerder vertretende Obergrenze von 110 qm Verkaufsfläche festgesetzt, da mit ihr ein weitreichender Spielraum in der Betreiberauswahl verbleibt.

Die Festsetzung Nr. 2.2 unterscheidet sich von den anderen Regelungen insoweit, als dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente als **Bandbreite** zugelassen werden sollen. Mit der Festsetzung als Bandbreite soll eine Flexibilität in der Zusammensetzung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gewahrt werden, wie sie perspektivisch bei einem Betreiberwechsel oder bei einem Bestandsbetrieb aufgrund erforderlicher Strategieänderungen regelmäßig eintreten. Die Festsetzung bestimmt jedoch nicht die Gesamtverkaufsfläche des Anlagentyps.

Die Reglementierung einer **Gesamtverkaufsfläche** ist nicht gewünscht, da in der perspektivischen Entwicklung auch die Realisierung von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden soll. Da mit dieser Sortimentsgruppe keine negativen Wechselwirkungen zulasten des zentralen Versorgungsbereiches oder der Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind, ist eine Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder bei einem Vorhaben mit den vorstehend benannten Verkaufsflächengrößen um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der

BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.⁴ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 findet an zwei Standorten Anwendung, die dasselbe Regelungserfordernis aufweisen. Für jeden Standort greift sie mit vollem Regelungsinhalt.

Städtebauliche Begründung

Eine Stärke des Hauptgeschäftsbereiches ist die Konzentration verschiedener Anbieter, die dauerhaft erhalten und weiter ausgebaut werden soll (Konzentrationsziel). Das Augenmerk ist deswegen auf die **zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen** zu legen, da sich ihre Zentrenrelevanz daraus bestimmt, dass

- sie im zentralen Versorgungsbereich bereits im Bestand vertreten und für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches weiterhin mitbestimmend sind oder
- noch nicht im Bestand vertreten sind, ihnen aber aufgrund der Zielstellungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches künftig eine besondere Funktion beizumessen ist.

(siehe hierzu: Ziel 5: Erhalt und weitere Entwicklung der Angebotsstruktur im Hauptgeschäftsbereich).

Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund der geringen Betriebsdichte in besonderem Maße anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und
- der Verlagerung von im zentralen Versorgungsbereich bestehender zentrenrelevanter Sortimente an Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

In der Konsequenz sind zentrenrelevante Sortimente unabhängig von ihrer Größe in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und außerhalb zu unterbinden (Konzentrationsziel).

Zudem agieren die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich auf kleinen Verkaufsflächengrößen, so dass es von besonderer Bedeutung ist, am Standort des Anlagentypen keine zusätzlichen Verkaufsflächen und zusätzlichen Sortimentserweiterungen zuzulassen.

⁴ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

Die Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** wird erforderlich, da sie

- von besonderer Bedeutung für die Attraktivität zentraler Einkaufsstandorte einer Gemeinde der Größe Birkenwerders sind und daher im zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich zu konzentrieren ist (strategisch bedeutender Einkaufsanlass). Charakteristisch für die periodischen Sortimenten/Dienstleistungen ist
 - ihr sehr kurzer Beschaffungsrhythmus (Wochenturnus oder mehrmals die Woche),
 - der Wunsch der Bevölkerung, sie vorzugsweise vor Ort zu erwerben ohne dafür weitere Strecken zurücklegen zu müssen und
 - ihre überproportional hohe Kundenfrequenz im Vergleich zu anderen Einkaufsanlässen.

Aus der verlässlichen hohen Kundenfrequenz in einem dicht aufeinander folgenden Turnus sind mit dem Standort eines periodischen Anbieters hohe Synergien für die weiteren periodischen und aperiodischen Anbieter in ihrem Umfeld verbunden (Kopplungskäufe, Mitnahmekäufe).

- den Angebotsschwerpunkt der Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches darstellen, die künftig in zentraler Lage des Ortszentrums angesiedelt werden sollen (insbesondere Lebensmittel-Vollsortimenter und Drogerie-Vollsortimenter),
- außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der Nahversorgungsstandorte deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung gefährden (siehe hierzu Ziel 3: Wohnortnahe Versorgung: Nahversorgungsstruktur erhalten und weiter entwickeln).

Die Festsetzung der Obergrenzen dient darüber hinaus der **Rechtsklarheit**, indem sie - zulässigerweise - einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte (hier: mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Hauptsortiment) ausschließt (BVerwG, Urteil 4C 16.07, Rn 17).

Das private Interesse am Erhalt der bestehenden Nutzungsrechte wurde unter Berücksichtigung des besonderen verfassungsrechtlichen **Eigentumsschutzes abwägend berücksichtigt**:

- Die städtebaulich gerechtfertigte Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Das Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der Nutzungschancen gemäß der vorstehend und in Kapitel 3 erläuterten Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstruktur stellt keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Gemeinde (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Reglementiert werden lediglich zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen. Damit verbleiben dem Eigentümer **weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten** wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten Sortimenten,
 - gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Baugebietstypus der BauNVO sowie
 - nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Gemeinde ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).
- Die gegenwärtig im Teilbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen Verkaufsflächenvolumen angestrebt werden, die oberhalb der festgesetzten Obergrenzen liegen.
Eine Umorganisation der Betriebsteile innerhalb der festgesetzten Obergrenzen bleibt weiterhin möglich.

Die Festsetzungen gelten auch für die künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die **Nachfolgenutzung** mit ein.

4.3 Textliche Festsetzung Nr. 3 (Teilbereiche 3)

3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind unzulässig.

3.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

Abgrenzung der Teilbereiche

Die Teilbereiche mit der Bezeichnung „3“ umfassen die Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, die

- außerhalb der Teilbereiche 1, 2 und 4 gelegen sind,
- aufgrund ihrer Lagegunst entlang der höher frequentierten Hauptverkehrsstraßen und/oder innerhalb von konzentrierten Wohnnutzungen
- potentiell als künftige Einzelhandelsstandorte in Frage kommen und/oder bereits vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen aufweisen.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich oder den Nahversorgungsstandorten stehen.

Typisierung und erforderliche Feingliederung

Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Die Nahversorgungsstandorte werden im weiteren Gemeindegebiet durch kleinflächige Betriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungsfachgeschäft ergänzt. Sie leisten insbesondere innerhalb der bestehenden Versorgungslücken Birkenwerders einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs.

Diese kleinteilige **dezentrale wohnortnahe Versorgung** soll erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben. Hierfür sind

- Bestandsbetriebe zu erhalten und - sofern erforderlich - die moderate Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen, um weiterhin ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch Neuansiedlungen von kleinflächigen Betriebskonzepten weiterhin zu ermöglichen, da sie ebenfalls geeignet sind, bestehende Versorgungslücken kompensatorisch zu minimieren.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind allerdings vorrangig auf die Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird daher empfohlen, die dezentrale Nahversorgung

- auf kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Läden und handelsnahe Handwerksbetriebe mit einer geringen Sortimentstiefe und –breite zu stützen,
- das Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu beschränken.

Die Obergrenze von 100 qm Verkaufsfläche je Betrieb bzw. die hierdurch bestimmte Art der baulichen Nutzung erschließt sich aus den für Birkenwerder üblichen Betriebsgrößen:

- In den Nahversorgungsstandorten (einschließlich zentraler Versorgungsbereich) konzentrieren diese sich insbesondere auf kleinflächige Handwerksbetriebe und Fachgeschäfte mit Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 100 qm.
- Auch im restlichen Siedlungsgebiet verbleiben die kleinflächigen Betriebe bei einer Verkaufsflächengröße unterhalb von 100 qm.

Unabhängig davon sind für kleinflächige periodische Betriebstypen Flächengrößen von 100 qm nicht nur für Birkenwerder, sondern auch anderenorts branchenüblich und ermöglichen den Betrieben eine wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Betriebe mit einer höheren Verkaufsflächenausstattung (über 100 qm) erzielen aufgrund ihrer größeren Auswahl bzw. größeren Sortimentsbreite und –tiefe eine höhere Attraktivität für den Kunden und in der Folge eine höhere Ausstrahlungskraft. Liegen solche Betriebe außerhalb der Nahversorgungsstandorte, bergen sie laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Gefahr, die Betriebe sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der weiteren Nahversorgungsstandorte in ihrer Ausstrahlungskraft und Attraktivität zu übertreffen und in der Konsequenz, die Nahversorgungsstandorte zu destabilisieren bzw. deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung zu gefährden.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder bei den Betrieben mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 100 qm um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Erläuterungen zum **Gesamtumfang** und zur nicht festgesetzten **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.⁵ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

⁵ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur **Abwägung des Eigentumsschutzes**, zu den **weiterhin möglichen Nutzungen**, zum **Bestandsschutz** und zur **Nachfolgenutzung** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

4.4 Textliche Festsetzung Nr. 4 (Teilbereich 4)

4.1 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sind zulässig.

4.2 Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 4.1 in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

Abgrenzung des Teilbereiches

Der Teilbereich mit der Bezeichnung „4“ umfasst die Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB

- nördlich des Triftweges zwischen Industriestraße, Hauptstraße und Bebauungsgrenze zur Autobahn

Dieser Bereich ist durch ein gewerbliches und/oder mischgenutztes Umfeld geprägt und kommt aufgrund seiner Lagegunst nahe der Autobahnanschlussstelle Birkenwerder und an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde Birkenwerder potentiell als künftige Einzelhandelsstandorte aus Sicht von Einzelhandelsbetreibern in Frage.

Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, und/oder in denen die Nahversorgung bereits durch andere Standorte gedeckt wird. Aufgrund der mittlerweile verfügbaren Grundstückspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfällt zudem das Erfordernis, Flächen für weitere Ergänzungsstandorte außerhalb seiner Grenzen bereitzuhalten. Somit ist aus städtebaulicher Sicht einer zukünftig möglichen Fehlentwicklung vorsorglich entgegen zu steuern.

Typisierung und erforderliche Feingliederung

Anlagentyp

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen mit Blick auf die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und für die Nahversorgungsstandorte deutlich eingeschränkt werden.

Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbetriebe sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente jedoch für den Fall zulässig sein, wenn es sich um an Endverbraucher gerichtete **Verkaufs-**

stellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“ bzw. Werksverkauf). Gewerbetreibenden soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte am Ort ihrer Entstehung in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen. Für einige Gewerbebetriebe handelt es sich dabei um einen notwendigen Bestandteil der betrieblichen Positionierung und/oder um ein wesentliches Kriterium für die Neuansiedlung oder Verlagerung. An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen wurden bislang weder genehmigt noch befinden sie sich gegenwärtig im Genehmigungsverfahren.

Gleichzeitig gilt es, mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente den Verkaufsflächenumfang zu begrenzen. Die **Obergrenze von 100 qm Verkaufsfläche** je Betrieb bzw. die hierdurch bestimmte *Art der baulichen Nutzung* erschließt sich aus den für Birkenwerder üblichen Betriebsgrößen in den zu schützenden, zu stärkenden und zu entwickelnden Nahversorgungsstandorten (einschließlich zentraler Versorgungsbereich) und im weiteren Siedlungsbereich. Ausführliche Erläuterungen zur Ableitung des Anlagentyps können der textlichen Festsetzung Nr. 4 entnommen werden.

Bei Verkaufsstellen mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 100 qm handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Erläuterungen zum **Gesamtumfang** und zur nicht festgesetzten **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.⁶ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Städtebauliche Begründung

Die Gewerbegebiete der Gemeinde sollen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ebenfalls zulässige Einzelhandelsnutzung (als „Gewerbebetriebe aller Art“) sollen ausgeschlossen werden, um

- *ausreichende Grundstücksflächen* für die weiteren Nutzungsarten eines Gewerbegebietes, insbesondere für Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, sichern zu können (zu verhindern: Verbrauch von Gewerbeflächen als Folge der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen) und

⁶ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

- *preisgünstige Standorte* für solche Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (zu verhindern: Bodenpreissteigerung als Folge der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen).

Gleichzeitig sind zentrenrelevante Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die Nahversorgungsstandorte (einschließlich zentraler Versorgungsbereich) zu konzentrieren. Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente** und zur Begrenzung **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur **Abwägung des Eigentumsschutzes**, zu den **weiterhin möglichen Nutzungen**, zum **Bestandsschutz** und zur **Nachfolgenutzung** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Das Zugrundelegen einer weiteren gewerblichen Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.5 Textliche Festsetzung Nr. 5

5.1 Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf die Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befindet. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans erfasst.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB in Anlehnung an § 9 Absatz 7 BauGB

Ein Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB umfasst lediglich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), **sofern für sie ein Steuerungsbedarf besteht**. Außenbereichsflächen sind nicht Gegenstand des Geltungsbereiches.

Mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB sind einerseits die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches eindeutig zu bestimmen, andererseits ist es nicht seine Aufgabe, den Innenbereich vom Außenbereich rechtssicher zu trennen. Mit dem BauGB werden hierfür andere Rechtsinstrumente vorgesehen, wie die Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB. Diese Abgrenzungsinstrumente liegen für die Gemeinde Birkenwerder jedoch nicht vor. Daher bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Wie in der Begründung mit Kapitel 1.2 dargelegt, erfolgt die zeichnerische Abgrenzung im Planbild anhand der grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen entsprechend der hierfür zugrunde gelegten ALK-Plangrundlage. Bei größeren Flurstückstiefen erfolgt hilfsweise eine Verbindung zwischen zwei ALK-Punkten oder mit Bezug auf die Flurstücksgrenze mit entsprechender Vermessung. Dieses wird erforderlich für diejenigen Fälle, bei denen der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB durch das Baugrundstück verläuft. Denn die grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen des Grundstückes sind für die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB nicht entscheidend, sondern der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges.

Für die Verortung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 36 wurde die im Regelfall anzunehmende Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich intensiv geprüft und dem Verlauf der B-Plan-Geltungsbereichsgrenze zugrunde gelegt. Die ordnungsgemäße Abgrenzung wurde durch den Landkreis Oberhavel im Rahmen der Behördenbeteiligung überprüft.

Trotz der hier vorgenommenen Sorgfalt, kann es zu marginalen Abweichungen bei der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kommen. Dieses ist dem Umstand geschuldet, dass der grobe Maßstab der Plangrundlage nur bedingt eine

Feindarstellung erlaubt. Der grobe Maßstab wird erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 36 weite Teile des Birkenwerder Siedlungsgebietes darzustellen hat. Aufgrund der geringen Regelungsdichte des Bebauungsplanes Nr. 36 ist ein feinerer Maßstab nicht erforderlich.

Analog erfolgt innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 auch keine Abgrenzung von sogenannten „Außenbereichen im Innenbereich“. Deren Definition und Abgrenzung ist von der Darstellungssystematik her kein Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern ebenfalls Gegenstand der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Um bei Streitfällen im Baugenehmigungsverfahren den Rückgriff auf die Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 auszuschließen, dient die textliche Festsetzung der Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan einer rechtlichen Abgrenzung zwischen Innenbereich vom Außenbereich nicht vorgegriffen wird.

Zur Klarstellung der Sachlage wird die verbindlich festgesetzte Grenze des selbständigen Grünordnungsplans „Ortsinnere Briesetal“ nachrichtlich übernommen und ebenfalls eingetragen bzw. farblich hervorgehoben.

5. Planinhalt: Änderung der Bebauungspläne 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 34 und 35

Die nachfolgenden Festsetzungen zur Änderung bzw. Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungspläne (BP) der Gemeinde Birkenwerder

- BP Nr. 15: Erdebergstraße
- BP Nr. 17: Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg
- BP Nr. 21: Münsterstraße
- BP Nr. 23: Sonnenschulquartier
- BP Nr. 24: Im Grund
- BP Nr. 25: Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße
- BP Nr. 28: Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“
- BP Nr. 30: Birkenwerder Ost
- BP Nr. 34: Niederheide
- BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel

sind Teil der gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels, die durch mehrere Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird. Insoweit flankieren die nachfolgenden Festsetzungen zugleich das Aufstellungsverfahren für den unbeplanten Innenbereich zur Steuerung des Einzelhandels (vgl. vorstehendes Kapitel 4) und folgen zugleich dem zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsgrundsatz.

5.1 Textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7 (Teilbereiche 5.1 und 5.2)

BP Nr. 25: Hauptstraße/ Sacco-Vanzetti-Straße

Textliche Festsetzung Nr. 6 (Teilbereich 5.1)

6.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind innerhalb des Baugebiets MI3 in einem Gesamtumfang von maximal 110 m² Verkaufsfläche zulässig.

6.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevante Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Birkenwerder Liste" sind nach Abzug der zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen gemäß Festsetzung Nr. 6.1 innerhalb des Baugebiets MI3 in einem Gesamtumfang von maximal 880 m² Verkaufsfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung des Teilbereiches

- BP Nr. 25: Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße
Baugebiet MI3
- Grundstück: Hauptstrasse 104; Flurstück 261 (teilweise) der Flur 6
(Katasterbezug: 16.12.2011)
- Standort: Lebensmittel-Discountmarkt (samt Bäcker).

Die Abgrenzung der Teilbereiche 5.1 zu 5.2 ist durch eine Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der PlanzV) im Planbild eingetragen und entspricht der Abgrenzung vom Baugebiet MI3 im B-Plan Nr. 25.

Bebauungsplan Nr. 25

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Hauptstraße/ Sacco-Vanzetti-Straße“ liegt in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist im Jahr 2007 in Kraft getreten.

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 und dort unter Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe als zulässige Nutzung festgesetzt.

Baugenehmigung

Die rechtsgültige Baugenehmigung von 09.10.2007 umfasst den Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäcker. Die Verkaufsfläche umfasst rund 834 qm (LM-Discounter: rund 800 qm / Bäcker: rund 34 qm). Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang - Abbildung 7: Teilbereich 5.1 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente).

Typisierung und erforderliche Feingliederung

Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discountmarkt) mit einem in dessen Gebäude angesiedelten Lebensmittel-Handwerksbetrieb/ Einzelhandelsbetrieb (Bäcker). Der Bäcker agiert zwar auf baulich abgetrennter Fläche mit eigenem Eingang und eigenen Sozialräumen, es handelt sich jedoch betrieblich-funktionell nicht um ein eigenständiges, von den anderen Nutzungen unabhängiges Vorhaben:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discounter) geprägt. Die von dem kleinflächigen Betrieb (Bäcker) in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück.

Das Warenangebot des Bäckers steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittel-Discounters, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von untergeordneter Bedeutung.

Aus der Sicht des Verbrauchers wird der Bäcker als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein können.

Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 C 3.03).

- Gegenstand des Bauantrages war ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieb), das als solches auch realisiert wurde. Diesgeartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet das Gesamtvorhaben eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

Erforderliche Feingliederung

Der Anlagentyp ist Bestandteil der zu sichernden Nahversorgung für den Nahbereich Birkenwerder-Mitte. Der Standort soll in **Nahversorgungsfunktion dauerhaft gesichert werden**.

Nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort auf Dauer zukunftsfähig aufgestellt. Das Erfordernis, sich marktgerecht positionieren und hierfür umfangreiche Erweiterungsoptionen in Anspruch nehmen zu müssen, besteht nicht. Mit Blick

auf die kurzlebigen Einzelhandelsentwicklungen sollen dem Standort jedoch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, sofern diese mit der Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Angebotes verknüpft werden.

Auf Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort zum einen auf seine Nahversorgungsfunktion zu beschränken und zentrenrelevante Sortimente über den Bestand hinaus zu unterbinden. Zum anderen ist trotz der wahrzunehmenden Nahversorgungsfunktion und der hierfür eingeräumten – geringfügigen - Betriebserweiterung der Gefahr zu begegnen, dass hierdurch die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der weiteren Nahversorgungsstandorte konterkariert wird. Dieses wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für den gesamten Anlagentyp

- oberhalb von rund 110 qm für zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen und
- oberhalb von rund 880 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen (Verkaufsfläche gemäß Baugenehmigung zzgl. einer Reserve für die Entwicklung des Lebensmittel-Discounters bis maximal 800 qm Verkaufsfläche sowie des Lebensmittel-Handwerks).

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder bei einem Vorhaben mit den vorstehend benannten Verkaufsflächengrößen um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Erläuterungen zur **Bandbreite der Festsetzung 6.2**, zum **Gesamtumfang**, zur einheitlichen Festsetzung der **Verkaufsflächenobergrenzen** und zur nicht festgesetzten **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 qm Verkaufsfläche; Stand: März 2011).

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.⁷ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 erfolgt die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25**.

⁷ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur **Abwägung des Eigentumsschutzes**, zu den **weiterhin möglichen Nutzungen**, zum **Bestandsschutz** und zur **Nachfolgenutzung** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7 (Teilbereich 5.2)

- 7.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind innerhalb der Baugebiete MI1 und MI2 unzulässig.**
- 7.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind innerhalb der Baugebiete MI1 und MI2 in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung des Teilbereiches

- BP Nr. 25: Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße
Baugebiete MI1 und MI2
- Grundstück: Hauptstrasse 106 bis 110; Flurstücke 317, 671/4, 685 und 686 und Teilflächen des Flurstücks 261 der Flur 6
Sacco-Vanzetti-Straße 1; Flurstück 671/1 der Flur 6
(Katasterbezug: 16.12.2011)

Die Abgrenzung der Teilbereiche 5.1 zu 5.2 ist durch eine Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der PlanzV) im Planbild eingetragen.

Typisierung und erforderliche Feingliederung*Anlagentyp und erforderliche Feingliederung*

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen gegenwärtig zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen, die den Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte zuwiderlaufen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind zentrenrelevante Sortimente auszuschließen und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die kleinteilige, dezentrale wohnortnahe Versorgung einzugrenzen. Weitere Ausführungen zur dezentralen wohnortnahen Versorgung können der textlichen Festsetzung Nr. 4 entnommen werden.

Die **Obergrenze von 100 qm Verkaufsfläche** je Betrieb bzw. die hierdurch bestimmte *Art der baulichen Nutzung* erschließt sich aus den für Birkenwerder üblichen Betriebsgrößen in den zu schützenden, stärkenden und zu entwickelnden Nahversorgungsstandorten (einschließlich zentraler Versorgungsbereich) und dem weiteren Siedlungsbereich. Ausführliche Erläuterungen zur Ableitung des Anlagentyps können der textlichen Festsetzung Nr. 4 entnommen werden.

Bei Verkaufsstellen mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 100 qm handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Erläuterungen zum **Gesamtumfang** und zur nicht festgesetzten **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.⁸ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur **Abwägung des Eigentumsschutzes**, zu den **weiterhin möglichen Nutzungen**, zum **Bestandsschutz** und zur **Nachfolgenutzung** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

⁸ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

5.2 Textliche Festsetzungen Nr. 8 (Teilbereich 6)

BP Nr. 28: Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“

Textliche Festsetzung Nr. 9 (Teilbereich 6)

Die textlichen Festsetzungen nach Nummer 1 Absatz 2 und 3 werden gestrichen und durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

8.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“

- Haushaltstextilien (Dekorationsstoffe, Möbelstoffe, Decken, Kissen, Bettwaren, Matratzen, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)
- Haushaltsgegenstände (ohne Lampen und Leuchten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Elektrische Haushaltsgeräte

sind im Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenfachmarkt“ in einem Gesamtumfang von maximal 720 m² Verkaufsfläche zulässig. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind unzulässig.

8.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind unzulässig.

8.3. Eine Gesamtverkaufsfläche von 16.500 qm darf nicht überschritten werden, davon max. 13.500 qm in Gebäuden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes:

- BP Nr. 28: Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“
- Grundstück: Hauptstraße 211; Flurstück 1034 der Flur 10
(Katasterbezug: 16.12.2011)
- Standort: Bau- und Gartenmarkt.

Baugenehmigung

Die rechtsgültige Baugenehmigung von 17.02.2004 umfasst den Neubau eines Bau- und Heimwerkermarktes. Mit Baugenehmigung von April 2007 wurden für Ausstellungszwecke und zur Nutzung als Freilager genehmigt.

Des Weiteren erfolgte eine Baugenehmigung für eine gastronomische Einrichtung in der Mall des Bau- und Gartenmarktes (Juni 2007). Mit Baubeschreibung und Schreiben vom 12.05.2006 wird vom Betreiber ausdrücklich klargestellt, dass kein Backshop, sondern lediglich ein Bistro betrieben wird. Für solch gastronomischen Einrichtung ist keine Verkaufsfläche anzusetzen.

Bebauungsplan Nr. 28

Der Bebauungsplan Nr. 28 Bau- und Gartenmarkt „Am Lindenhof“ ist im Jahr 2002 in Kraft getreten.

Mit dem Bebauungsplan werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen folgende Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung 1 Abs. 1:

Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe für Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenfachmarkt mit folgenden maximalen Bruttoverkaufsflächen
13.500 qm Bruttoverkaufsfläche (in Gebäuden)
3.000 qm Außenfläche für Gartenbaustoffe und Pflanzen

Textliche Festsetzung 1 Abs. 2

Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis zu insgesamt maximal 1.200 qm Bruttogeschosfläche zulässig.
Unzulässig sind folgende nichtbaumarkttypische zentrumsrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 / A des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 15.08.1999:
Nahrungsmittel, Genussmittel, Getränke
Apotheken, medizinische und kosmetische Artikel
Textilien, außer Arbeitskleidung
Schuhe, außer Arbeitsschuhe
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, außer Fachliteratur für Handwerk, Bau und Garten
Briefmarken, Münzen
Schmuck
Spielwaren
Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Textliche Festsetzung 1 Abs. 3

Ausnahmsweise zulässig sind Dienstleistungseinrichtungen, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit typischen Baumarktsortimenten stehen (z.B. Holzzuschnitt, Schlüsseldienst u.ä.).

Typisierung und erforderliche Feingliederung

Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einer selbstständigen baulichen Anlage für einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt).

Erforderliche Feingliederung

Mit dem Standort in Birkenwerder-Nord hat sich jenseits der Autobahn der großflächige Bau- und Gartenmarkt als Einkaufsstandort für die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf etabliert (Bauhaus). Neben diesen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten führt der Markt auch zentrenrelevante Sortimente aus dem Einkaufsanlass Wohnen & Bauen (insbesondere Grundbedarf).

Der Sondergebietsstandort soll als Großflächenstandort für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf **dauerhaft gesichert** werden.

In nicht-zentralen Orten wie Birkenwerder unterliegen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel besonderen **raumordnerischen Restriktionen** (siehe Kapitel 2.1). Die Vereinbarkeit mit der Raumordnung wird dadurch hergestellt, dass mit den Festsetzungen zum einen kein neuer Großflächenstandort für den Einzelhandel geschaffen, und zum anderen der bereits vorhandene Großflächenstandort lediglich in seinem Bestand gesichert wird.

Zentrenrelevante Sortimente sollen zwar grundsätzlich dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten bleiben, allerdings sind zentrenrelevante Sortimente aus dem Einkaufsanlass Wohnen & Bauen für die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des Bau- und Gartenmarktes mittlerweile unerlässlich, um sich gegenüber dem Wettbewerb mit anderen Bau- und Gartenmärkten in benachbarten Städten (z.B. Hohen Neuendorf, Oranienburg) erfolgreich behaupten zu können.

Gleichzeitig ist der Gefahr zu begegnen, dass sie die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte nicht deutlich erschweren oder gar unmöglich machen. Dieses wäre nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erwarten bei einer Erweiterung des Anlagentyps über seinen Bestand hinaus, d.h. bei

- einer Verkaufsfläche oberhalb von rund 720 qm für zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen und
- der Entwicklung einer bislang noch nicht vorhandenen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen (der Ortsteil Borgsdorf wird durch das Nahversorgungszentrum Borgsdorf ausreichend sichergestellt).

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder bei einem Vorhaben mit den vorstehend benannten Verkaufsflächengrößen um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Die Reglementierung einer **Gesamtverkaufsfläche** wird mit Rücksicht auf Ziel 4.7 Abs. 5 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erforderlich. In nicht-zentralen Orten wie Birkenwerder sind Veränderungen von vorhandenen (oder genehmigten) großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur dann mit der Raumordnung vereinbar, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Gleichzeitig besteht für den Bau- und Gartenmarkt mit dem Bebauungsplan Nr. 28 eine rechtsverbindliche Bauleitplanung, mit der die Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Mit der textlichen Festsetzung 8.3 werden die Obergrenzen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 28 sowohl hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche als auch hinsichtlich der Verkaufsfläche in Gebäuden übernommen. Die Verkaufsfläche wird mit dem Bestandsbetrieb zwar noch nicht vollständig ausgeschöpft, allerdings ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche über den Bestand hinaus durch die Einhaltung der Obergrenze der zulässigen GRZ planungsrechtlich bereits gedeckelt und erforderte bereits beim Bauantrag vom April 2007 hierzu eine Befreiung. In der Konsequenz wird mit der textlichen Festsetzung 8.3 im Zusammenhang mit der maximal zulässigen GRZ eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche faktisch ausgeschlossen, auch wenn mit der Realisierung von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine negativen Wechselwirkungen zulasten des zentralen Versorgungsbereiches oder der Nahversorgungsstandorte in Birkenwerder zu erwarten wären.

Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 **ersetzen die textlichen Festsetzungen nach Nr. 1 Absatz 2 und 3** des Bebauungsplanes Nr. 28.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 qm Verkaufsfläche; Stand: März 2011).

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.⁹ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

⁹ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortiment/Dienstleistungen** und zum Ausschluss der **nahversorgungsrelevanten Sortiment/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur **Abwägung des Eigentumsschutzes**, zu den **weiterhin möglichen Nutzungen**, zum **Bestandsschutz** und zur **Nachfolgenutzung** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

5.3 Textliche Festsetzungen Nr. 9 (Teilbereiche 7)

BP Nr. 15: Erdebergstraße

BP Nr. 17: Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg

BP Nr. 21: Münsterstraße

BP Nr. 23: Sonnenschulquartier

BP Nr. 24: Im Grund

BP Nr. 30: Birkenwerder Ost

BP Nr. 34: Niederheide

BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel

Textliche Festsetzung Nr. 9 (Teilbereiche 7)

- 9.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind unzulässig.
- 9.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Birkenwerder Liste“ sind in einem Gesamtumfang von maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 9.3 Die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 gelten nicht für die Flurstücke 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 91, 92, 94, 96, 97, 98, 101 und 102 der Flur 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die Flurstücke 317/1, 318/2 und 319/6 der Flur 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (**Katasterbezug: 16.12.2011**).

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Es handelt sich um solche Bauleitpläne, die

- außerhalb der Teilbereiche 1 bis 7 gelegen sind.

Räumliche Geltungsbereiche der Bauleitpläne:

- BP Nr. 15: Erdebergstraße

Der Bebauungsplan liegt in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist am 18.09.2005 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist nicht überschritten.

Nach den Festsetzungen sind „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig. „Sonstige Gewerbebetriebe“ (damit auch Einzelhandelsbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

- BP Nr. 17: Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg

Der Bebauungsplan ist am 17.08.1999 in Kraft getreten und hat die sieben-Jahres-Frist überschritten.

Nach den Festsetzungen sind für das Allgemeine Wohngebiet „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig.

▪ BP Nr. 21: Münsterstraße

Der Bebauungsplan liegt in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist im Jahr 2007 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist nicht überschritten.

Nach den Festsetzungen sind „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig. „Sonstige Gewerbebetriebe“ (damit auch Einzelhandelsbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

▪ BP Nr. 23: Sonnenschul-Quartier

Der Bebauungsplan liegt in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist im Jahr 2007 in Kraft getreten.

Nach den Festsetzungen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig. „Sonstige Gewerbebetriebe“ (damit auch Einzelhandelsbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

▪ BP Nr. 24: Im Grund

Der Bebauungsplan liegt in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist am 18.09.2005 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist nicht überschritten.

Nach den Festsetzungen sind „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig. „Sonstige Gewerbebetriebe“ (damit auch Einzelhandelsbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

▪ BP Nr. 30: Birkenwerder Ost

Der Bebauungsplan ist am 23.04.2006 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist nicht überschritten.

Nach den Festsetzungen sind „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig. „Sonstige Gewerbebetriebe“ (damit auch Einzelhandelsbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

▪ BP Nr. 34: Niederheide

Der Bebauungsplan ist am 23.09.2007 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist nicht überschritten.

Nach den Festsetzungen sind „die der Versorgung dienenden Läden“ ausnahmsweise zulässig.

▪ BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel

Der Bebauungsplan ist am 20.12.2009 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist nicht überschritten.

Nach den Festsetzungen sind „die der Versorgung dienenden Läden“ allgemein zulässig. „Sonstige Gewerbebetriebe“ (damit auch Einzelhandelsbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich oder den Nahversorgungsstandorten stehen.

Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Die Bebauungspläne ermöglichen mit ihren Festsetzungen gegenwärtig zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen, die den Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte zuwiderlaufen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind zentrenrelevante Sortimente auszuschließen und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die kleinteilige, dezentrale wohnortnahe Versorgung einzugrenzen. Weitere Ausführungen zur dezentralen wohnortnahen Versorgung können der textlichen Festsetzung Nr. 4 entnommen werden.

Die **Obergrenze von 100 qm Verkaufsfläche** je Betrieb bzw. die hierdurch bestimmte *Art der baulichen Nutzung* erschließt sich aus den für Birkenwerder üblichen Betriebsgrößen in den zu schützenden, stärkenden und zu entwickelnden Nahversorgungsstandorten (einschließlich zentraler Versorgungsbereich) und dem weiteren Siedlungsbereich. Ausführliche Erläuterungen zur Ableitung des Anlagentyps können der textlichen Festsetzung Nr. 4 entnommen werden.

Bei Verkaufsstellen mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 100 qm handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birkenwerder unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse, um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert - wie vorstehend erläutert.

Erläuterungen zum **Gesamtumfang** und zur nicht festgesetzten **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Birkenwerder Liste“ ab.¹⁰ Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 erfolgt die **2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 15: Erdebergstraße, Nr. 21: Münsterstraße, Nr. 23: Sonnenschulquartier und Nr. 24: Im Grund.**

Mit der Festsetzung 9.3 werden diejenigen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 35 ausgespart, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegen sind (Hauptstraße zwischen den Nummern 1A und 8, Theodor-Storm-Straße 1, 1A und 21 sowie Weimarer Straße Nr. 1 – **Katasterbezug: 16.12.2011**). Für diese gelten die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1, da diese dem Teilbereich 1 zugeordnet werden. Gleiches gilt für die drei Flurstücke entlang der Bergfelder Straße (Nr. 1, 1A und 2) im B-Plangebiet Nr. 30.

¹⁰ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011

Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente** und zur Begrenzung **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur **Abwägung des Eigentumsschutzes**, zu den **weiterhin möglichen Nutzungen**, zum **Bestandsschutz** und zur **Nachfolgenutzung** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

6. Nachrichtliche Übernahme: Weitere rechtskräftige Bebauungspläne; GOP

Für die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 08 „Bahnhofsvorplatz“, Nr. 29 „Ortsmitte“, Nr. 32 „An der Bahn“ sowie Nr. 33 „Birkenwerder West“ war kein Änderungsverfahren erforderlich, da ihre Regelungen bereits im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der gesamtgemeindlichen Steuerung stehen.

Die Geltungsbereiche werden im Planbild nachrichtlich übernommen, um die Abgrenzung gegenüber dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu dokumentieren. Diese Bebauungspläne werden im Planbild – anders als die zu ändernden Bebauungspläne - ohne rote Linienatur dargestellt.

Zur Klarstellung der Sachlage wird die verbindlich festgesetzte Grenze des selbständigen Grünordnungsplans „Ortsinnere Briesetal“ nachrichtlich übernommen und ebenfalls eingetragen bzw. farblich hervorgehoben (Hinweis: Geringfügige Abweichungen der Abgrenzungen sind möglich, da der Grünordnungsplan auf eine älteren ALK-Plangrundlage - Oktober 2002 - aufbereitet wurde).

7. Umweltprüfung

Mit der Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung per BauGB vorgeschrieben. Hierbei stehen diejenigen Schutzgüter im Vordergrund, welche durch die vorgesehene Änderung relevant sind. Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Änderung auf die Neuregelung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung – wiederum beschränkt auf die Einzelhandelsnutzung.

Fachziele des Umweltschutzes

Die folgende Liste nennt sowohl die für den geltenden Bebauungsplan als auch für die Bebauungsplanänderung relevanten Gesetze, Verordnungen sowie vorliegende Fachpläne bzw. aktualisiert diese. Diese Fachgesetze formulieren Ziele und allgemeine Grundsätze für die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
- 22. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (22. BImSchV)
- Landschaftsplan der Gemeinde Birkenwerder
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenwerder

Die Ziele des Umweltschutzes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen über die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird über das geltende Planungsrecht hinaus keine weitere Bebauung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben unangetastet.

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Im Verfahren der Umweltprüfung wurden bisher die der Stadt bekannten Erkenntnisse und Unterlagen herangezogen. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB können sich eventuell weitere Hinweise zu Umweltbelangen ergeben. Diese werden in den Prozess der Umweltprüfung aufgenommen und gewertet.

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Folgenden wird als Bestand die tatsächliche Bebauung sowie die nach bisherigem Recht zulässige Nutzung und Bebauung zugrunde gelegt.

Schutzgut Mensch

Vom planungsrechtlichen Grundsatz des § 50 BImSchG her ist die Konfliktsituation, ausgelöst durch das Nebeneinander von Gewerbe- und Wohngebieten, aus immissionschutzrechtlicher Sicht nach städtebaulichen Möglichkeiten bezüglich der Immissionschutzvorsorge i.S. des § 50 BImSchG durch Maßnahmen zu entschärfen bzw. zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat grundsätzlich keine Auswirkungen hinsichtlich der Immissionssituation. Für die zu ändernden Bebauungspläne, vorhabenbezogenen Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne erfolgte zudem eine Bewältigung der möglichen negativen Auswirkungen bereits im Rahmen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens.

Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch ist „nicht erheblich“

Schutzgut Tier und Pflanzen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Für die zu ändernden Bebauungspläne, vorhabenbezogenen Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne wurde eine Bestands- und Eingriffsbewertung im Bereich Naturschutz gemäß § 8a BNatSchG bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft lagen vor, entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzt.

Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist „nicht erheblich“.

Schutzgut Boden

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist das Schutzgut Boden bereits teilweise erheblich in Anspruch genommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung. Die Umweltwirkung der Planung auf den Boden ist „nicht erheblich“.

Hinweis aus der Behördenbeteiligung: Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Bodendenkmäler (u.a. im Teilbereich 1 - zentraler Versorgungsbereich, Abschnitt Hauptstraße). Alle Veränderungen von bisherigen Bodennutzungen im Bereich der bekannten Bodendenkmale, wie z.B. die Errichtung bauanzeige- und genehmigungsfreier Nebengebäude, Wege und Stellflächen, bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19

Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Schutzgut Wasser

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser ist „nicht erheblich“.

Schutzgut Klima und Luft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft ist „nicht erheblich“.

Schutzgut Landschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte bzw. der zulässigen Gebäudehöhe hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaft ist „nicht erheblich“.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit dem vorliegenden, einfachen Bebauungsplan sowie mit den Änderungen der Bebauungspläne werden Festsetzungen getroffen, mit denen für die Art der baulichen Nutzung lediglich eine besondere Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen getroffen wird. Die konkrete Bebaubarkeit der Flächen, aus der eine Veränderung und Teilerstörung eines Bodendenkmales herrühren könnte, richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB bzw. den diesbezüglichen Festsetzungen der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach wie vor zu berücksichtigen. Die Wirkung der Planung auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist „nicht erheblich“.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechsel- und Auswirkungen zwischen den einzelnen Belangen (Schutzgüter der Natur, Klima und Luft, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sind nicht zu

erwarten, da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in geplante bzw. un-geplante Flächen stattfinden.

7.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Durch die Änderung des Planungsrechts treten keine wesentlichen Änderungen der Umweltbelange ein. Eine Null-Variante (Belassen des geltenden Planungsrechts hinsichtlich der zulässigen Nutzungen) würde weiterhin planungsrechtlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soweit ermöglichen, dass nicht unerhebliche Beeinträchtigungen des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen der Stadt mit entsprechend negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Menschen/Tiere und Pflanzen/Boden/Wasser/Klima/Luft/Landschaft/ Kultur und sonstige Sachgüter

Mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Durch die Ziele der Bebauungsplanänderung, welche die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet weiter präzisieren, entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Mensch
- wild lebende Tiere sowie Pflanzen der besonders geschützten Arten
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Hinblick auf die Planung somit nicht erkennbar.

Kompensationsmaßnahmen

In der Folge löst die vorgesehene Bebauungsplanänderung kein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen aus.

Geplante Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Bebauungsplanänderung dient lediglich der Ergänzung von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Auf Grund der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Somit ist ein Monitoring i.S.d. § 4 c BauGB nicht erforderlich.

Für die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist hinsichtlich der Durchführung und Qualität weiterhin eine Überprüfung erforderlich. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Behandlung von Bauanträgen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan berührt mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (nur bezogen auf den Einzelhandel) nicht die übrigen Festsetzungen des geltenden Planungsrechts.

Die planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung des Plangebiets dient damit auch der Innenentwicklung der Stadt hinsichtlich des Schutzes und weiteren Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche sowie der Steuerung der künftigen Einzelhandelsstandorte. Anderweitige Planungsvarianten kommen aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation für das Plangebiet nicht in Betracht und sind nicht ernsthaft zu untersuchen.

7.5 Zusammenfassung

Durch die Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004 besteht die Verpflichtung, die Umweltprüfung in das Verfahren der Bauleitplanung zu integrieren.

Die **Ziele des Umweltschutzes** werden durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Präzisierung der weiteren Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und ihrer Sortimente **nicht berührt**. Festsetzungen und Regelungen zu den Umweltbelangen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren bereits Gegenstand im geltenden Planungsrecht und bleiben unberührt. Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird über das geltende Planungsrecht hinaus keine weitere Bebauung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben erhalten.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltschutzwertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind im Hinblick auf die Planung nicht erkennbar.

Über die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren hinaus ist die **formelle Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB deshalb entbehrlich.**

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen / auf Gebäudebestand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird keine Neuordnung der Grundstücksflächen vorgenommen.

Es wird kein Eingriff in die bestehende Bebauung durch den Bebauungsplan vorbereitet. Die bestehende Bebauung und vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz, sofern die baugenehmigungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt wurden.

Außerhalb der sieben-Jahres-Frist

Die meisten Bebauungspläne und Baugenehmigungen haben die sieben-Jahres-Frist (vgl. Schadensregelung gemäß § 42 Abs. 2 und 3 BauGB) überschritten. Da mittels der textlichen Festsetzungen

- weder die gegenwärtige Nutzung
- noch die gemäß Baugenehmigung zugelassenen Nutzung

verändert wird, erfolgt weder eine Aufhebung noch eine Änderung der zulässigerweise ausgeübten Nutzung der Grundstücke innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Zulässigkeit bzw. rechtskräftiger Baugenehmigung. Für diese Bebauungspläne und Baugenehmigungen begründen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB.

In allen Fällen wird den Belangen der Eigentümer soweit Rechnung getragen, dass bei den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten die *Bestandsnutzung* weiterhin gesichert und eine *Umorganisation der Betriebsteile* innerhalb der festgesetzten Grenzen weiterhin möglich bleibt.

Den Eigentümern verbleiben des Weiteren *umfangreiche Entwicklungsoptionen*, wie

- „unkritische“ nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels,
- gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
- nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Innerhalb der sieben-Jahres-Frist

Ein Planungsschaden kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die Bebauungspläne ausgeschlossen werden, welche die sieben-Jahres-Frist noch nicht überwunden haben (vgl. § 42 Abs. 2 BauGB):

▪ BP Nr. 25: Hauptstraße / Sacco-Vanzetti-Straße

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 eingeschränkt.

Im **Baugebiet MI3** ist ein Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen ansässig.

In die zulässigerweise ausgeübte Nutzung wird jedoch nicht eingegriffen. Des Weiteren bleiben Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig.

Mit der Änderung durch den BP Nr. 36 wird aufgrund der rechtsgültigen Baugenehmigung für das Baugebiet MI3 eine Verkaufsfläche von 880 qm zuzüglich Entwicklungsspielraum zugelassen.

Eine umfangreichere Entwicklung ist auch auf Grundlage des BP Nr. 25 unwahrscheinlich. Mit dem BP Nr. 25 wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Danach wären nach aktueller Rechtsprechung ohnehin nur Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zzgl. eines geringen Erhöhungsspielraumes möglich. Für umfangreichere Verkaufsflächenvolumen wäre die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) oder Sonstigen Sondergebietes (SO) erforderlich. Dieses ist mit dem BP Nr. 25 nicht erfolgt.

Das nach § 42 Absatz 1 BauGB geforderte Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden.

In den **Baugebieten MI1 und MI2** ist gegenwärtig kein Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen ansässig. Da Einzelhandelsbetriebe innerhalb der gesetzten Grenzen weiterhin zulässig bleiben und dem Eigentümer auch die weiteren Nutzungsmöglichkeiten gemäß Bebauungsplan Nr. 25 zugänglich bleiben, liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht das nach § 42 Absatz 1 BauGB geforderte Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ vor. Daher kann auch für diese Baugebiete ein Planungsschaden ausgeschlossen werden.

▪ BP Nr. 15: Erdebergstraße / BP Nr. 21: Münsterstraße / BP Nr. 23: Sonnenschulquartier / BP Nr. 24: Im Grund / BP Nr. 34: Niederheide / BP Nr. 35: Ludwig-Richter-Viertel

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 eingeschränkt.

In die zulässigerweise ausgeübte Nutzung wird jedoch nicht eingegriffen. Einzelhandelsnutzungen wurden bislang nicht realisiert.

Unabhängig davon bleiben Läden weiterhin zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe (Einzelhandelsnutzung) sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Den Eigentümern verbleiben des Weiteren umfangreiche Entwicklungsoptionen, wie

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu 100 qm Verkaufsfläche,
- „unkritische“ nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels,

- gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
- nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

In der Zusammenschau erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand kein nach § 42 Absatz 1 BauGB gefordertes Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden.

▪ BP Nr. 30: Birkenwerder Ost

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 eingeschränkt.

Mit Ausnahme von zwei Betrieben wird in die zulässigerweise ausgeübte Nutzung jedoch nicht eingegriffen. Die wenigen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bleiben deutlich unterhalb der zulässigen 100 qm (Bäcker, Blumenfachgeschäft). Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung liegt für diese Betriebe nicht vor.

Die vorstehend genannten beiden Betriebe (Optiker/Hörgeräteakustiker, Fahrradfachgeschäft) führen zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in einem Umfang von 30 bzw. 60 qm Verkaufsfläche. Für beide bleiben sowohl die Bestandsnutzung weiterhin gesichert als auch eine Umorganisation der Betriebsteile innerhalb der festgesetzten Grenzen weiterhin möglich.

Unabhängig davon bleiben Läden weiterhin zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe (Einzelhandelsnutzung) sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Den Eigentümern verbleiben des Weiteren umfangreiche Entwicklungsoptionen, wie

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu 100 qm Verkaufsfläche,
- „unkritische“ nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels,
- gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
- nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

In der Zusammenschau erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand kein nach § 42 Absatz 1 BauGB gefordertes Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens fortlaufend überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Birkenwerder durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

9. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt

- für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 9 Absatz 2a BauGB und
- für die Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 2 Absatz 1 BauGB.

Von einem vereinfachten oder beschleunigten Verfahren wurde Abstand genommen.

Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 18. Juli 2009 (Beschluss Nr. 9/071/2009) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Jahrgang 18, Nr. 07 vom 18. Juli 2009, Seite 2 öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung in den Schaukästen im Gemeindegebiet sowie im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder vom 24.09.2011 wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 04.10.2011 bis einschließlich 19.10.2011 statt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 36 (Stand: 06. September 2011) lag während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Birkenwerder mit der Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Stellungnahmen gingen weder ein noch wurden welche zu Protokoll gegeben.

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (2) bzw. § 4 Absatz 1 BauGB

Mit Schreiben vom 29.09.2011 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 (Stand: 06. September 2011) gebeten. Mehrere Träger baten um Fristverlängerung, die eingeräumt wurde.

Es gingen insgesamt 22 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36:

- Textliche Festsetzung Nr. 8: Ergänzung um die Festsetzung 8.3 (Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche Bauhaus).
- Die weiteren Änderungen umfassen lediglich redaktionelle Klarstellungen im Begründungstext.

Die Anregungen und Hinweise wurden durch die Gemeindevertreterversammlung in öffentlicher Sitzung geprüft, abgewogen und mit Beschluss vom 19.04.2012 gebilligt (Beschluss-Nr. 389/2012).

Öffentliche Auslegung

Entwurfsbeschluss und Änderung des Titels des Bebauungsplans sowie Auslegungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 19.04.2012 (Beschluss Nr. 389/2012) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 förmlich gebilligt, die Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Herauslösung der Bebauungspläne 08, 29, 32 und 33 aus dem Geltungsbereich beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder Jahrgang 21, Nr. 05 vom 19.05.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung in den Schaukästen im Gemeindegebiet sowie im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder vom 19.05.2012 wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 29.05.2012 bis einschließlich 06.07.2012 statt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 (Stand: 18. Januar 2012) lag während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Birkenwerder mit der Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Stellungnahmen der Bürger gingen weder ein noch wurden welche zu Protokoll gegeben.

Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (2) bzw. § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 07.05.2012 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 (Stand: 18. Januar 2012) gebeten. Mehrere Träger baten um Fristverlängerung, die eingeräumt wurde.

Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Klarstellungen:

- Einige Flurstücke, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB einzustufen sind, werden aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 herausgenommen (Landkreis Oberhavel; Bundesanstalt für Immobilienaufgaben).
- Zur Klarstellung wird die Abgrenzung des GOP „Ortsinnere Briesetal“ nachrichtlich im Rechtsplan übernommen (Landkreis Oberhavel).
- Der eindeutige Katasterbezug wird bei der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie in der Begründung verschiedener textlicher Festsetzungen hergestellt (Landkreis Oberhavel).
- Zur redaktionellen Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein Hinweis auf etwaige Zulässigkeitsbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesraumordnung ergänzt (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenbg).
- Die weiteren Änderungen umfassen lediglich redaktionelle Klarstellungen.

Weiteren Anregungen und Hinweisen, denen nicht gefolgt wurde: Keine.

Die Klarstellungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und lösen keine Betroffenheit aus. Eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung war somit nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise wurden durch die Gemeindevertreterversammlung in öffentlicher Sitzung geprüft, abgewogen und mit Beschluss vom xx.xx.2012 gebilligt (Beschluss-Nr. .../.../2012).

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat am xx.xx.2012 mit Beschluss-Nr. die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36, Fassung 16. August 2012, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung incl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung hierzu gebilligt.

9.1 Veränderungssperre

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt eine rechtskräftige Veränderungssperre zur Sicherung der Ziele der Planung vor.

Die Satzung über die „Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 36 Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich sowie Änderung der Bebauungspläne 08, 15, 17, 21, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 32, 33, 34 und 35“ wurde von der Gemeindevertretung am 30.06.2011 beschlossen (Beschluss-Nr. 28/283/2011) und am 23.07.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder öffentlich bekannt gemacht.

10. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

11. Anhang

11.1 Birkenwerder Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente / Dienstleistungen

Abbildung 1: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente / Dienstleistungen (Birkenwerder Liste)

Einkaufsanlass	Sortimente / Dienstleistungen	Nr. und	Warengruppenklasse (WZ 2008)
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Nahrungsmittel, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren - ohne Reformwaren	47.11 / 47.2	EH mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren / sowie EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel – ohne Parfümwaren	47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
	Zoologischer Bedarf	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentrenrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Postdienste (wie Postagentur)	53.10 / 53.20	Postdienste von Universalanbietern / sowie Sonstige Post-, Kurier- und Expressdienste
	(Kredit-)Banken, Kreditinstitute (Sparkassen, Genossenschaftssektor, Bausparkassen)	64.19	Kreditinstitute (ohne Spezialkreditinstitute)
	<i>Reformwaren</i>	<i>aus 47.11 u. 47.2</i>	<i>EH mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Gesundheit & Pflege	Apotheken, Einzelhandel mit Arzneimitteln	47.73.0	Apotheken

Einkaufsanlass	Sortimente / Dienstleistungen	Nr. und	Warengruppenklasse (WZ 2008)
	Medizinische und orthopädische Artikel <i>- ohne Hörgeräteakustik</i> <i>Hörgeräteakustik</i>	47.74.0 <i>aus 47.74</i>	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln <i>EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Bekleidung & Textilien	Bekleidung <i>einschließlich Sportbekleidung</i> Schuhe Augenoptik Uhren, Schmuck und Edelmetallwaren Schuster (Reparatur von Schuhen u. Lederwaren) Änderungsschneiderei (Reparatur und Änderung von Bekleidung) <i>Parfümwaren</i>	47.71.0 47.72.1 47.78.1 47.77.0 95.23 95.29.0 <i>aus 47.75.0</i>	EH mit Bekleidung EH mit Schuhen Augenoptiker EH mit Uhren und Schmuck Reparatur von Schuhen u. Lederwaren Reparatur von sonstigen Gebrauchsgütern <i>EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Hobby & Verschenken	Geschenkartikel (ohne Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken und Münzen) Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel Bücher Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Fotoartikel, Fotoapparate, fotooptische Erzeugnisse Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone <i>Spielwaren, Musikspielwaren, Bastelbedarf und Hobby</i> <i>Kurzwaren, Schneiderbedarf sowie Ausgangsmaterial für Handarbeiten (ohne Haushaltstextilien)</i> <i>Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software</i> <i>Bespielte Ton- und Bildträger</i> <i>Musikinstrumente und Musikalien</i>	<i>aus 47.78.3</i> <i>aus 47.76.1</i> 47.61.0 47.62.2 47.78.2 47.42.0 47.65 <i>aus 47.51.0</i> 47.41.0 47.63.0 47.59.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln EH mit Büchern EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) EH mit Telekommunikationsgeräten <i>EH mit Spielwaren</i> <i>EH mit Textilien</i> <i>EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i> <i>EH mit bespielten Ton- und Bildträgern</i> <i>EH mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>

Einkaufsanlass	Sortimente / Dienstleistungen	Nr. und	Warengruppenklasse (WZ 2008)
	<i>Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör</i>	47.64.1	<i>EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
	<i>Sport- und Campingartikel (ohne Möbel und Bekleidung)</i>	47.64.2	<i>EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</i>
	<i>Waffen, Jagdartikel, Munition</i>	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen)</i>
Wohnen & Bauen	Haushaltstextilien (Dekorationsstoffe, Möbelstoffe, Decken, Kissen, Bettwaren, Matratzen, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) – ohne Kurzwaren	aus 47.51.0	EH mit Textilien
	Haushaltsgegenstände - ohne Lampen und Leuchten	47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g.
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	Elektrische Haushaltsgeräte	aus 47.54.0	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
	<i>Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“: Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und –truhen)</i>	aus 47.54.0	<i>EH mit elektrischen Haushaltsgeräten</i>

Sortimente des Grundbedarfs / Sortimente des weiterführenden Bedarfs (in kursiver Schrift)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder; Stand März 2011, Seiten 49ff.

Nach Abwägung werden aus der Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder, Stand März 2011 die zentrenrelevanten Sortimente / Dienstleistungen „Arztpraxen für Allgemeinmedizin, Fachärzte, Zahnärzte etc.“, ausgenommen. Mit Blick auf die Entwicklung Birkenwerders zum „Gesundheitsstandort Birkenwerder“ würde eine Aufrechterhaltung der Zentrenrelevanz für das weitere Siedlungsgebiet zu unbilligen Härten für die zu entwickelnden Gesundheitsdienstleistungen führen.

11.2 Teilbereich 2-1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung

Abbildung 2: Teilbereich 2-1 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt			
Baugenehmigung (28.05.2002)¹⁾	584,77 qm	64,73 qm Davon: ▪ 19,17 qm Windfang ▪ 45,56 qm Vorkassenbereich	649,50 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel – Bäcker			
Baugenehmigung (28.05.2002)¹⁾	28,07 qm	--	28,07 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel – Fleischer			
Baugenehmigung (28.05.2002)¹⁾	34,43 qm	--	34,43 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Gesamt			
	647,27 qm	64,73 qm	712,00 qm

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 28.05.2002 (Az 00591-02-12): Neubau eines Netto-SB-Marktes mit Bäcker und Fleischer.
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB.

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen

Abbildung 3: Teilbereich 2-1 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt		
525	60	variiert mehrmals im Monat oder Jahr*)
585		
Einzelhandel – Bäcker		
29	--	--
29		
Einzelhandel – Fleischer		
35	--	--
35		
Gesamt		
589	60	variiert mehrmals im Monat oder Jahr*)
649		

*) Der Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente variiert entsprechend. Deren Werte stellen daher ihre Obergrenze dar.

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder (Stand: März 2011)

11.3 Teilbereich 2-2: Baugenehmigungen / Bestandserhebung

Abbildung 4: Teilbereich 2-2 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt			
Baugenehmigung (19.03.1997)¹⁾	474,64*)	7,72 qm (Windfang)	482,36 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel – Bäcker			
Baugenehmigung (19.03.1997)¹⁾	27,11 qm*)	--	27,11 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel – Fleischer			
Baugenehmigung (19.03.1997)¹⁾	33,37 qm*)	--	33,37 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel – Getränkemarkt			
Baugenehmigung (19.03.1997)¹⁾	195,51 qm*)	--	195,51 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel –Laden 1			
Baugenehmigung (07.09.1999)²⁾	Nutzungsänderung zugunsten Unterhaltungs- cafe mit Spielmöglichkeiten 0 qm	--	0 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel –Laden 2			
Baugenehmigung (01.03.1999)³⁾	Nutzungsänderung zugunsten Grillimbiss 0 qm	--	0 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Gesamt			
	730,63 qm	7,72	738,35 qm

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
----------	---------------------	---------------------------	--------

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 10.03.1997 (Az 06348 – 96 -13): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 - 2) Baugenehmigung vom 07.09.1999 (Az 01415-99-13): Nutzungsänderung Laden 1 als Unterhaltungscafe mit Spielmöglichkeiten.
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 - 3) Baugenehmigung vom 01.03.1999 (Az 02646-98-13): Nutzungsänderung Laden 2 als Grillimbiss.
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
- *) Auf Grundlage Lageplan zur Baugenehmigung vom 01.03.1999 (Az 02646-98-13) ermittelt.

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 5: Teilbereich 2-2 – Bestandserhebung Verkaufsf lächen und Sortimente

Verkaufsf lächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt		
465	10	variiert mehrmals im Monat oder Jahr*)
475		
Einzelhandel – Bäcker		
28	--	--
28		
Einzelhandel – Fleischer		
34	--	--
34		
Einzelhandel – Getränkemarkt		
196	--	--
196		
Gesamt		
723	10	variiert mehrmals im Monat oder Jahr*)
733		

*) Der Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente variiert entsprechend. Deren Werte stellen daher ihre Obergrenze dar.

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder (Stand: März 2011)

11.4 Teilbereich 5.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung BP Nr. 25: Hauptstrasse/Sacco-Vazetti-Straße

Abbildung 6: Teilbereich 5.1 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt			
Baugenehmigung (09.10.2007)¹⁾	781,64 qm	18,22 qm (Windfang)	799,86 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Einzelhandel – Bäcker			
Baugenehmigung (09.10.2007)¹⁾	33,90 qm	--	33,90 qm
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
Gesamt			
	815,54 qm	18,22 qm	833,76 qm

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 09.10.2007 (Az 21/63/02801-07-12): Neubau eines Lidl-Markt mit 97 PKW-Stellplätzen und einer Pergola.
Rechtsgrundlage: § 33 BauGB (Lage innerhalb des B-Planes Nr. 25 „Hauptstrasse/Sacco-Vazetti-Straße“).

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen

Abbildung 7: Teilbereich 5.1 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt		
672	110	variiert mehrmals im Monat oder Jahr*)
782		
Einzelhandel – Bäcker		
34	--	--
34		
Gesamt		
706	110	variiert mehrmals im Monat oder Jahr*)
816		

*) Der Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente variiert entsprechend. Deren Werte stellen daher ihre Obergrenze dar.

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Birkenwerder (Stand: März 2011)

11.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Birkenwerder (März 2011)



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 496/2013

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Einreicher / Antragsteller: Der Bürgermeister

bearbeitender Bereich: Bauen, Umwelt, Sicherheit und Ordnung

eingereicht am: 10.01.2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	Status:	Zuständigkeit:
Ortsentwicklungsausschuss	22.01.2013	Öffentlicher Teil	Beschlussempfehlung
Gemeindevertretung	31.01.2013	Öffentlicher Teil	Beschlussfassung

Titel:

Ausbaubeschluss Neugestaltung Rathausparkplatz

Beschlusstext

Die Gemeindevertretung beschließt die Variante 1 des anliegenden Vorentwurfs zur Neugestaltung des Parkplatzes am Rathaus (Stand 10.01.2013).

Begründung:

In Fortsetzung der Rathaussanierung soll das Rathausumfeld aufgewertet werden. Dazu sollen das im Innenhof des Rathauses befindliche Nebengebäude saniert und die umliegenden Parkierungsflächen neu gestaltet werden.

Mit Beschluss Nr. 11/34/2011 beauftragte die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder das Ingenieurbüro Hauer mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung der Parkplatzanlage. Die Machbarkeitsstudie wurde erstellt und mit Beschluss Nr. 373/2012 wurde die Variante C 2.1a der Machbarkeitsstudie als weitere Planungsgrundlage bestimmt.

Auf der Grundlage dieser Variante C 2.1a entwickelte das Ingenieurbüro Gruppe Planwerk



vertiefende Varianten zur Neugestaltung.

Zur weiteren Umsetzung der Baumaßnahme bedarf es einem Ausbaubeschluss durch die Gemeindevertretung. Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Variante 1 als Grundlage zur weiterführenden Planung.

Anlagen:

1. Lageplan Neugestaltung Rathausparkplatz (2 Varianten)
2. Erläuterungstext Neugestaltung Rathausparkplatz
3. Kostenschätzungen Neugestaltung Rathausparkplatz

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

Ja Nein

Behandlung in den Ausschüssen:		Empfehlungen		
Gremienfolge	Sitzungsdatum	ja	nein	enthalten
Sozialausschuss				<input type="checkbox"/>
Hauptausschuss				<input type="checkbox"/>
Finanzausschuss				<input type="checkbox"/>
Ortsentwicklungsausschuss				<input type="checkbox"/>



LEGENDE

-  Großpflaster Naturstein, altbrauchbar
-  Großpflaster Naturstein, altbrauchbar; Alternativ Betonstein
-  wassergebundene Decke
-  Begrenzung Parkplatzplanung Rathaus
-  Grenze zum Parkplatzbereich der Sparkasse
-  Geländehöhe, Bestand
-  geplante Geländehöhe

Der Parkplatzplanung liegt der aktuelle Bestandsplan des Vermesserbüros Noffke und Berteit vom 21.12.2012 zugrunde. Die außerhalb des Parkplatzbereichs liegenden Flächen sind noch nicht aktualisiert worden.

Bauvorhaben	NEUGESTALTUNG PARKPLATZ AM RATHAUS Hauptstraße 34 16547 Birkenwerder			
Bauherr	STADT BIRKENWERDER Hauptstraße 34 16547 Birkenwerder			
Objektplanung	GRUPPE PLANWERK Stadtplaner Architekten Ingenieure Pariser Straße 1, 10719 Berlin Tel 030 / 8891 63 90 Fax 030 / 8891 63 91 mail@gruppeplanwerk.de			
Planverfasser	Stadtplaner Architekten Ingenieure GRUPPE PLANWERK			
Planinhalt	Vorplanung Lageplan Variante 2			
gezeichnet	Datum	Maßstab	Plangröße	Plannummer
Lange	10.01.2013	1 : 250	490x297	
geprüft	Datum	Index		
Reibetanz	10.01.2013			
FREIGABE PLANVERFASSER GRUPPE PLANWERK		FREIGABE BAUHERR: Stadt Birkenwerder		
Datum	Unterschrift / Stempel	Datum	Unterschrift / Stempel	

Gemeinde Birkenwerder Neugestaltung der Freiflächen und des Parkplatzes des Rathauses Erläuterungen zur Vorplanung

Gegenstand der Vorplanung ist die Neuordnung und Neugestaltung der Flächen südlich des Rathausgebäudes und des inneren Rathaushofes von Birkenwerder für Parkplätze und eine attraktive Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Parkplatzflächen und Freiflächen sollen multifunktional nutzbar sein und mit dem inneren Rathaushof räumliche und gestalterische eine Einheit bilden. Neue Entwicklungsspielräume für das südliche Rathausumfeld ergeben sich insbesondere durch den geplanten Abriss des Schuppens südlich des denkmalgeschützten Gebäudes und die dadurch entstehenden neuen Flächenzusammenhänge und Möglichkeiten einer topografischen Neuordnung.

Die Neugestaltung der Freiflächen um das Rathaus ist Bestandteil der Aufwertung der Ortsmitte von Birkenwerder. Die Flächen südlich und westlich des Rathauses stehen in einem engen räumlichen, gestalterischen und funktionalen Verflechtungszusammenhang mit den gegenüberliegenden Flächen vor dem geplanten Multifunktionsgebäude und dem gesamten Einmündungsbereich Hauptstraße / Clara-Zetkin-Straße / Erich-Mühsam-Straße. Bei der Neuordnung und Neugestaltung der Flächen sind deshalb die Anforderungen im Sinne einer städtebaulich attraktiven Ortsmitte, spannungsreicher Raumfolgen und eines aufeinander abgestimmten Gestaltungsrepertoires für den Gesamtraum zu berücksichtigen.

Grundlage der Planung sind die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros Hauer mit der Variante C 2.1 bzw. der durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.04.2012 modifizierten Variante C 2.1 a. Mit der gewünschten Einbeziehung des Grundstücks der benachbarten Sparkasse in eine grundstücksübergreifende Erschließungs- und Parkplatzanlage ergeben sich jedoch neue Anforderungen an die Freiflächengestaltung, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie und des Beschlusses der GVV am 19.04.2012 nicht bekannt waren. Im Zuge der Vorplanung wurden deshalb nochmals Varianten untersucht, die diesen neuen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Bearbeitet wurden im Rahmen der Vorplanung zwei Varianten, denen vor allem folgende Vorgaben und Bindungen zugrunde liegen:

- Das denkmalgeschützte Hofgebäude bleibt erhalten und wird saniert, der südlich daran angebaute Schuppen wird abgerissen.
- Der bereits neu gestaltete innere Rathaushof (Großpflaster aus Naturstein) bleibt erhalten, die neu gestalteten Freiflächen werden an die Bestandsflächen angepasst und in der Gestaltung darauf abgestimmt. Ziel ist eine großzügige, einheitlich wirkende und für multifunktionale Nutzungen weitgehend ungegliederte Platz- und Parkplatzfläche mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten.
- Zufahrt und Parkplatz der Sparkasse auf dem benachbarten Grundstück werden in die Planung integriert. Die Niveaus des Sparkassenparkplatzes und des Parkplatzes auf dem Rathausgrundstück werden angeglichen, die Zufahrten miteinander vernetzt. Dadurch kann die Anlage sowohl

von der Clara-Zetkin-Straße als auch von der Hauptstraße aus angebunden werden. Die Verkehrsführung ist noch festzulegen.

- Das Rathausgrundstück wird nach Süden um den Bereich der derzeitigen Parkplatzausfahrt bzw. des Standortes der Wertstoffcontainer erweitert.
- Für die Parkplätze sind zwei Ebenen vorgesehen: Ebene 1 auf Höhe des Niveaus der Hauptstraße, Ebene 2 auf Höhe des Niveaus des Parkplatzes der Sparkasse. Beide Ebenen werden durch eine Rampe in Höhe der derzeitigen Parkplatzabfahrt miteinander verbunden (Rampensteigung ca. 5%). Der Höhensprung zwischen den beiden Platzebenen (1,80 m bis 2,00 m) sowie die Rampe auf der Nordseite werden mit Winkelstützwänden gefasst (oben mit Anprallschutz, Geländer und integrierter Beleuchtung). Für die Stützwände wird eine Begrünung vorgeschlagen.
- Die natürliche Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll soweit möglich als unversiegelte Fläche erhalten bleiben. Soweit eine Stützwand erforderlich ist, wird ebenfalls eine Winkelstützwand vorgeschlagen.
- Die Parkplatzbreiten betragen 2,70 m, in der Nähe des Rathauses wird ein Behindertenparkplatz angeordnet.
- Die Treppenanlage zwischen der Stützwand zum Sparkassengrundstück und dem denkmalgeschützten Hofgebäude wird erneuert.
- Die vordere Zone entlang der Straße wird als Aufenthaltsfläche mit Infotafel, Sitzbänken und Raumgliedernden Baumpflanzungen gestaltet (Beleuchtung durch Bodenstrahler), in dieser Zone werden auch Fahrradabstellanlagen (Bügel) angeordnet.
- Die Rahmenbedingungen für die Entwässerung sind noch zu klären
- Die Frei- und Parkplatzflächen sind mit Großpflaster (Naturstein) ggf. auch altbrauchbar zu befestigen. Es sollte möglichst auch das bereits im Rathaus-Innenhof verbaute Material oder ähnliches Material verwendet werden. Aufbau gemäß Bauklasse 4, Aufbaustärke inkl. Großpflaster rd. 60 cm. Rampe und obere Parkplatzebene könnten ggf. auch mit Betonpflaster befestigt werden.
- Für Veranstaltungen werden Elektro- und Wasseranschlüsse berücksichtigt

Variante 1:

Winkelstützwand auf Höhe der Wandachse des Hofgebäudes, insgesamt 38 Parkplätze, davon 4 auf dem Grundstück der Sparkasse und 2 Behindertenparkplätze. Obere Ebene 23, untere Ebene 15 Parkplätze.

Großzügige Aufenthaltsfläche in der Zone zur Straße mit Raum bildenden Baumpflanzungen. Rundbank, Infotafel, Bodenstrahler für Bäume, Fahrradabstellanlagen (Bügel).

Müllstandort an der Rückwand des Hofgebäudes mit Sichtschutzwand.

Pflanzstreifen entlang der Winkelstützwand.

Variante 2

Winkelstützwand auf Höhe der westlichen Gebäudekante des Hofgebäudes, insgesamt 35 Parkplätze, davon 4 auf dem Grundstück der Sparkasse und 2 Behindertenparkplätze. Obere Ebene 20, untere Ebene 15 Parkplätze.

Aufenthaltsfläche in der Zone zur Straße mit Raum bildenden Baumpflanzungen, Sitzbänken, Infotafel, Bodenstrahler für Bäume.

Aufenthaltsfläche (wassergebundene Decke) mit Sitzbänken, zwei Bäumen auf der oberen Ebene an der Rückwand des Hofgebäudes.

Neue Treppenverbindung zwischen Aufenthaltsfläche und unterer Ebene.

Müllstandort hinter der Treppe.

Baukosten

Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich des Maßnahmenumfangs und der Baukosten nur geringfügig. Aufgrund vieler noch offener kostenrelevanter Aspekte wird deshalb nur eine Kostenschätzung mit pauschalem Ansatz für beide Lösungen erstellt (s. Anlage Kostenschätzung).

Danach ergeben sich vorläufig Baukosten in Höhe von rd. 470.600.- € brutto (inkl. MwSt. aber ohne Planungskosten). Bei Verwendung von vorhandenem altbrauchbarem Großpflaster könnten die Baukosten um brutto ca. 90.000.- € reduziert werden (380.000.- € brutto). In der Kostenschätzung sind die Kosten für den Abbruch des Schuppens nicht enthalten (s. unten)

Baukostenrelevant sind insbesondere folgende noch zu klärende Aspekte:

- Rahmenbedingungen für die Entwässerung
- Befestigung der Frei- und Parkplatzflächen
- Dimensionierung der Stützwände (System, Tragwerksplanung)
- Böschungsbildung.
- Vorhandene Bunkerreste und Altlasten
- Baugrund.

Anmerkung zu den geschätzten Baukosten für den Abbruch des Schuppens:

Gemäß Voruntersuchung für den erforderlichen Abbruch der Schuppenanlage auf dem Parkplatz... wurden 12,00€ / m³ umbauten Raum angesetzt. Bei einem Volumen von ca. 600m² sollen sich die geschätzten Abbruchkosten nach der vorliegenden Schätzung auf 7.200€ (netto) belaufen. Dies wird von unserer Seite nach derzeitigem Kenntnisstand als zu gering bewertet.

Begründung:

Die Kostenspanne für den Abbruch nach grobem Volumenansatz beträgt ca. 12-15 €/m². Den geringeren Ansatz zu wählen ist aufgrund der Größe des Objektes und den baulichen Gegebenheiten (Anbau an Gebäudewand) nicht plausibel. Der abzubrechende Schuppen grenzt direkt an ein zu erhaltendes Bauwerk an. Das ist bei den Abbruchkosten zu berücksichtigen, da durch die bauliche Nähe zu erhaltender Bausubstanz besondere Vorsicht bei den Abbrucharbeiten geboten ist.

Aufgrund der Nachbarbebauung und der Unkenntnis der Gründungssituation des verbleibenden Gebäudes muss damit gerechnet werden, dass zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (zumindest zusätzliche Abdichtungsarbeiten an der Trennwand) für den dauerhaften Erhalt des Gebäudes ergriffen werden müssen.

Aufgrund der Gegebenheiten würden wir als grobe Schätzung einen Ansatz von 15€/m² annehmen und aufgrund der zusätzlichen baulichen Sicherung des Nachbargebäudes einen Zuschlag von 20% annehmen.

$$600\text{m}^2 \times 15\text{€} = 9.000\text{€} + 20\% = 10.800\text{€ netto zzgl. MwSt.}$$

Berlin, 14.01.2013

Stadt Birkenwerder

Kostenschätzung Neugestaltung Parkplatz am Rathaus

200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN

210 HERRICHTEN

Pos.-Nr.	Text	Menge	Einh.	EP	GP
212	Abbruchmaßnahmen				
212.1	baul. Anlagen abbrechen und abfahren	50	m ³	98,50 €	4.925,00 €
212.3	befestigte Flächen aufnehmen	350	m ²	4,50 €	1.575,00 €
212.4	Böschung abtragen	1.300	m ³	17,50 €	22.750,00 €
212.12	Borde aufnehmen	40	m	6,50 €	260,00 €
212.15	Verkehrsschilder / Mobilien abbauen	1	psch	500,00 €	500,00 €
	Summe 212				30.010,00 €
213	Altlastenbeseitigung				
213.1	Bodenaushub, kontaminiert, ausbauen	100	m ³	12,00 €	1.200,00 €
213.2	Bodenaushub, kontaminiert, entsorgen	100	m ³	45,00 €	4.500,00 €
	Summe 213				5.700,00 €
214	Herrichten der Geländeoberfläche				
214.1	Gehölzflächen roden	350	m ²	6,50 €	2.275,00 €
	Summe 214				2.275,00 €

SUMME 210 HERRICHTEN 37.985,00 €

220 ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG

221	Abwasserentsorgung				
221.1	Herstellung Anschluss an Abwassersammelleitung	1	psch	15.000,00 €	15.000,00 €
	Summe 221				15.000,00 €

SUMME 220 ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG 15.000,00 €

SUMME 200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN 52.985,00 €

500 AUSSENANLAGEN

510 GELÄNDEFLÄCHEN

Pos.-Nr.	Text	Menge	Einh.	EP	GP
511	Geländebearbeitung				
511.1	Planum (Roh- und Feinplanum) herstellen	1.600	m ²	2,30 €	3.680,00 €
511.2	Füllboden liefern und einbauen	500	m ³	17,40 €	8.700,00 €
511.3	Boden lösen und abfahren	160	m ³	12,80 €	2.048,00 €
511.4	Suchgraben herstellen	50	m ³	22,00 €	1.100,00 €

521	Wege				
521.3	Gehwegplattenbelag herstellen	100	m ²	46,40 €	4.640,00 €
521.8	Frostschuttschicht herstellen, Gehweg	100	m ²	7,50 €	750,00 €
521.9	Schachtabdeckungen anpassen	5	Stck	75,00 €	375,00 €
521.10	Kontrollprüfung Druckversuch durchführen	5	Stck	150,00 €	750,00 €
521.11	Kabel sichern	10	m	10,00 €	100,00 €
521.12	Versorgungsleitung sichern	10	m	15,00 €	150,00 €
521.13	Entsorgungsleitung sichern	10	m	15,00 €	150,00 €

Summe 521 **6.915,00 €**

522	Straßen				
522.2	Bordsteine aus Naturstein A 5 setzen	50	m	65,00 €	3.250,00 €
521.2	Großsteinpflasterdecke herstellen	1.500	m ²	85,00 €	127.500,00 €
522.6	Frostschuttschicht herstellen	1.500	m ²	7,50 €	11.250,00 €
522.7	Schottertragschicht herstellen	1.500	m ²	8,50 €	12.750,00 €

Summe 522 **154.750,00 €**

SUMME 520 BEFESTIGTE FLÄCHEN **161.665,00 €**

530 BAUKONSTRUKTIONEN IN AUSSENANLAGEN

532	Schutzkonstruktionen				
532.1	Winkelstützwände herstellen, < 2,0m	56	m	380,00 €	21.280,00 €
532.1	Winkelstützwände herstellen, > 2,0m	25	m	510,00 €	12.750,00 €

Summe 532 **34.030,00 €**

SUMME 530 BAUKONSTRUKTIONEN IN AUSSENANLAGEN **34.030,00 €**

540 TECHNISCHE ANLAGEN IN AUSSENANLAGEN

Pos.-Nr.	Text	Menge	Einh.	EP		GP
541	Abwasseranlagen					
541.1	Oberflächenentwässerung Verkehrsflächen herstellen	1600	m ²	10,00	€	16.000,00 €
						Summe 541
						16.000,00 €
546	Starkstromanlagen					
546.1	Beleuchtung liefern und aufstellen	10	Stck	3.500,00	€	35.000,00 €
546.4	Anschlußkabel verlegen	250,00	m	17,40	€	4.350,00 €
546.2	Mastneuanschluß	10	Stck	850,00	€	8.500,00 €
546.4	E-Poller einschließlich Kabelverlegung	1,00	psch	9.500,00	€	9.500,00 €
						Summe 546
						57.350,00 €
						Summe 540
						73.350,00 €

SUMME 540 TECHNISCHE ANLAGEN IN AUSSENANLAGEN**146.700,00 €****550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN**

551	Allgemeine Ausstattung					
551.4	Vz liefern und anbringen	10	Stck	104,40 €		1.044,00 €
551.5	Zusatzschild liefern und anbringen	5	Stck	64,60 €		323,00 €
551.5	Bänke liefern und einbauen	5	Stck	1.500,00 €		7.500,00 €
551.7	Poller liefern und einbauen	20	Stck	250,00 €		5.000,00 €
551.7	Fahrradbügel liefern und einbauen	20	Stck	150,00 €		3.000,00 €
551.8	Schutzgitter liefern und einbauen	25	m	580,00 €		14.500,00 €
551.9	Fahrbahnmarkierung	30	Stck	50,00 €		1.500,00 €
						Summe 551
						32.867,00 €

SUMME 550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN**32.867,00 €****590 SONSTIGE MASSNAMEN FÜR AUSSENANLAGEN**

591	Baustelleneinrichtung					
591.1	Baustelleneinrichtung	1	psch	1.500,00 €		1.500,00 €
591.2	Bauzaun herstellen	250	m	10,00 €		2.500,00 €
591.3	Bauzaun umbauen	50	m	5,80 €		290,00 €
591.4	Baustelle räumen	1	psch	1.300,00 €		1.300,00 €
591.5	Verkehrssicherung	1	psch	1.500,00 €		1.500,00 €
591.6	Fußgängerhilfsbrücken herstellen	3	Stck	98,50 €		295,50 €
591.8	Überfahrtschutz herstellen	25	m ²	25,00 €		625,00 €
591.9	Baustraße herstellen und unterhalten	150	m ²	8,50 €		1.275,00 €
						Summe 591
						9.285,50 €

Zusammenstellung

200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN	
210	HERRICHTEN	37.985,00 €
220	ÖFFENTLICHE ERSCHLIEßUNG	15.000,00 €
SUMME 200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN		52.985,00 €
500	AUSSENANLAGEN	
510	GELÄNDEFLÄCHEN	21.068,00 €
520	BEFESTIGTE FLÄCHEN	161.665,00 €
530	SCHUTZKONSTRUKTIONEN	34.030,00 €
540	TECHNISCHE ANLAGEN IN AUSSENANLAGEN	146.700,00 €
550	EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN	32.867,00 €
590	SONSTIGE MASSNAMEN FÜR AUSSENANLAGEN	21.285,50 €
SUMME 500 AUSSENANLAGEN		417.615,50 €
GESAMTSUMME BAUKOSTEN BRUTTO		470.600,50 €
Gesamtsumme Baukosten netto		395.462,61 €
Baunebenkosten 15 %		70.590,08 €
GESAMTSUMME UMBAUKOSTEN BRUTTO		541.190,58 €
Summe bei Verwendung altbrauchbaren Großsteinpflasters abzgl. 60,00 EUR x 1.500m ² =		90.000,00 €
Gesamtsumme reduziert		451.190,58 €