

Bebauungsplan Nr. 32
„Verbrauchermarkt
an der Gördenallee“
der Stadt Brandenburg an der Havel
Begründung Satzungsfassung



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0
Fax 03385 53406-9
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 08.03.2017

Inhalt

| | Seite |
|--|----------------|
| 1. Planungsvoraussetzungen | |
| 1.1 Veranlassung | 4 |
| 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.3 Rechtliche Grundlagen | 5 |
| 1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes | 6 |
| 1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf | 6, 7 |
| 1.5.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit | 7, 8 |
| 1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | 8, 9 |
| 1.5.3 Flächennutzungsplan | 9 |
| 1.5.4 Regionalplanung | 9 |
| 1.5.5 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan | 10 |
| 1.5.6 Einzelhandelskonzept | 10 - 14 |
| 2. Geltungsbereich | 15 |
| 3. Bestandsbeschreibung | |
| 3.1 Nutzung | 16 |
| 3.2 Denkmalschutz / Archäologie | 17 |
| 3.3 Verkehr | 17 |
| 3.4 Eigentumsverhältnisse | 18 |
| 3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie | 18 |
| 3.6 Natur, Landschaft, Umwelt | 19 |
| 3.6.1 Schutzgüter Natur und Landschaft | 19 |
| 3.6.2 Schutzgut Wasser | 19 |
| 3.7 Artenschutz | 19 - 21 |
| 3.8 Altlasten | 21 |
| 3.9 Kampfmittel | 21 |
| 3.10 Wohnbevölkerung | 21, 22 |
| 3.11 Soziale Infrastruktur | 22 |
| 3.12 Überschwemmungsgebiete | 22 |
| 3.13 Flächenbilanz | 22 |
| 4. Bestehende Planungen | |
| 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung | 22, 23 |
| 4.2 Verbindliche Bauleitplanung | 23 |
| 5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 23 - 27 |
| 6. Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 27 - 29 |
| 6.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „Brandenburger Liste“ | 29 |
| 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen | 30 |
| 6.4 Verkehrsflächen | 30, 31 |
| 6.5 Grünordnung | 32 |
| 6.5.1 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet | 32 |
| 6.5.2 Pflanzenliste 1 – Bäume zur Freiflächenbegrünung | 32 |
| 6.5.3 Pflanzenliste 2 – Sträucher | 33 |
| 6.6 Artenschutz | 33 |
| 6.7 Sonstige Festsetzungen | 33, 34 |
| 7. Maßnahmen zur Verwirklichung | |
| 7.1 Ver- und Entsorgung | 34, 35 |
| 7.2 Bodenordnung | 35 |
| 7.3 Stellplätze im Sondergebiet | 35 |

| | |
|--|---------------|
| 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz | 35, 36 |
| 9. Flächenbilanzierung | 36 |
| 10. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens | 36 |
| 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung | 37 |
| 12. Anlagen | 38 |

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Anlass der Planung ist die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Stadtteile Görden und Hohenstücken der Stadt Brandenburg an der Havel und deren Bevölkerung durch die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) an diesem Standort.

Die Fläche war mit einem leerstehenden 8-geschossigen Gebäude und deren dazugehörigen Versiegelungsflächen bebaut. Der vollständige Abriss ist im Februar 2017 vollzogen worden. Mit der Planung besteht die Möglichkeit diesen städtebaulich integrierten Bereich einer attraktiven Nachnutzung zuzuführen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2014 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel fortgeschrieben.

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des „Nahversorgungszentrum Wiener Straße“.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.669 m²) sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes.

Die Festlegungen von Kompensationsmaßnahmen für die durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitere Ziele der Planung.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
 - die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente
- zu regeln.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt an der Gördenallee“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) m.W.v. 08.09.2015
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12 Nr. 20), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 32)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Verordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderte Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. BaumSchVO Bbg) vom 13.01.2005 (ABI Nr. 1 vom 18.01.05)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 03, ber. GVBl. I/13 Nr. 21)

1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hohenstücken der Stadt Brandenburg an der Havel, an der Gördenallee, unweit der B 102.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Berner Straße und ein städtisches Schulgrundstück
- im Westen durch die Wohnbebauung und die Berner Straße
- im Osten durch Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude
- im Süden durch die Gördenallee und Gartengrundstücke

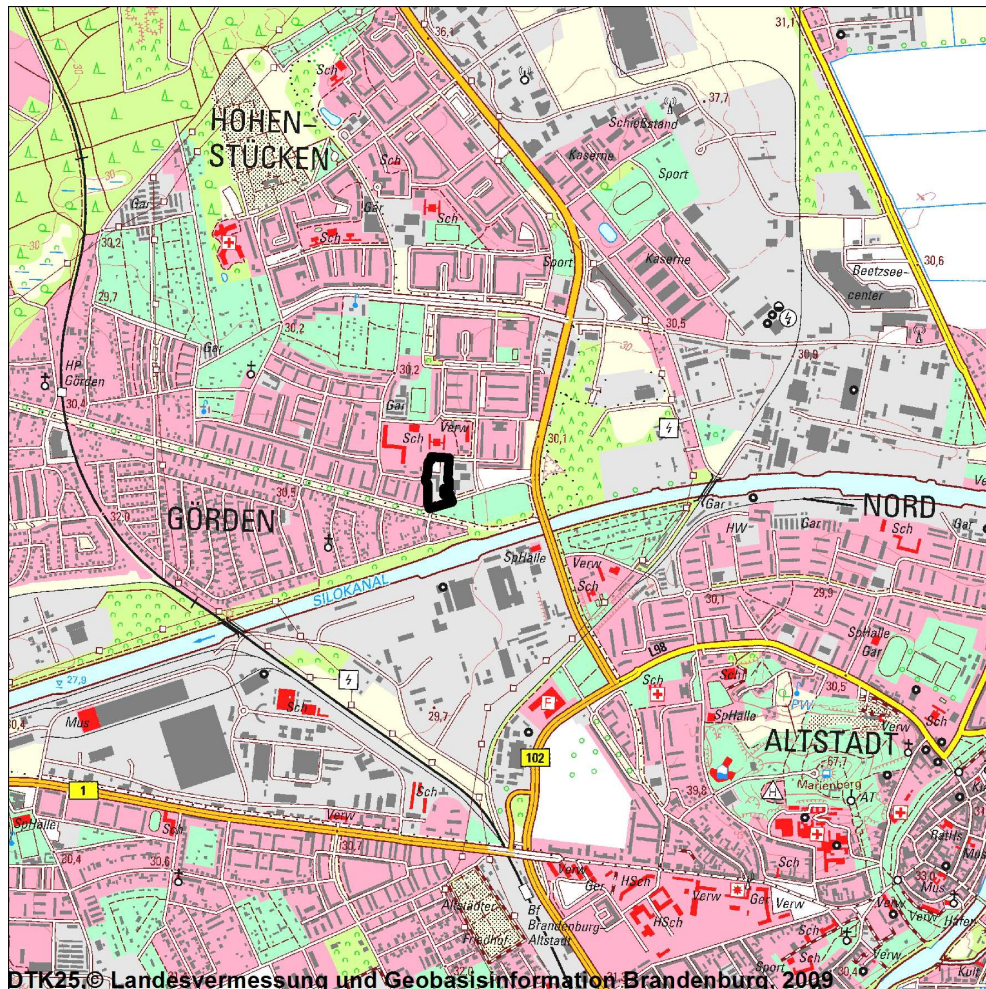


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Brandenburg (schwarz umrandet)
Grundlage DTK25 copyright © , Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg 2009

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat am 06.05.2015, mit Beschluss Nr. 093/2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt an der Gördenallee“ gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aufgrund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hohenstücken und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Brandenburg a. d. Havel. Es umfasst eine bereits bebaute Fläche, auf der sich eine seit einigen Jahren leergezogene Gewerbeimmobilie befindet. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; das Baugebiet selbst beläuft sich nur auf rund 14.490 m².

Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

1.5.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Anlage 1 zum UVPG unter bestimmten Bedingungen UVP-pflichtig. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich. Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich hier aus der Anlage 1 Ziffern 18.6.2 und 18.8 zum UVPG.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen und zu dokumentieren. Kommt die Stadt aufgrund der „überschlägigen Prüfung“ zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden.

Für das Planvorhaben wurde allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt und dokumentiert.

Die Zwischenergebnisse der Vorprüfung wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

„Mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes wird ein Baufeld mit einer Größe von ca. 1,15 ha beansprucht. Es erfolgt auf einer baulich vorgeprägten Fläche eine Neuversiegelung von 0,5 ha. Es geht Lebensraum verloren oder wird dauerhaft überprägt. Betroffen vom Lebensraumverlust sind ausschließlich Siedlungsflächen, wertvolle und strukturreiche Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

Mit der Bebauung gehen partiell Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren. Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen oder nach Naturschutzrecht geschützte Flächen sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Neugestaltung des Areals führt zu einer verbesserten visuellen Wahrnehmung des Siedlungsraumes.

Mit dem Betrieb des Marktes sind laut den bisherigen Gutachten keine zusätzlichen Emissionen verbunden.

Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen werden nicht beeinträchtigt.

Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche Belastungen auf.

Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.

Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.

Dem geplanten Vorhaben stehen landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze für die Planungsregion nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, hier muss eine Anpassung bzw. Änderung erfolgen.

Anlagebedingte Wirkungen wie z.B. Flächenverluste bleiben langfristig erhalten. Diese sind auch nicht reversibel.

Der Verlust von Habitaten gebäudebewohnender Vogelarten kann an anderer Stelle des Naturraumes mit vorgezogenen Maßnahmen (CEF) ausgeglichen werden. Die Maßnahmen wurden bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind realisierungsfähig.“

(Zitat aus der „Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls für die Umweltverträglichkeitsprüfung“ des Dipl.-Ing. H. Rossmann vom Nov. 2015 → siehe Anlage 5)

Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat im Endergebnis ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes – als mit der Errichtung des neuen Lebensmittelvollsortimenters an der Gördenallee – keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung wurden dokumentiert. Die Unterlagen zu der allgemeinen Vorprüfung sind als Anlage zur Begründung anhänglich.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls wurde entschieden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 24.05.2016. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im März/April 2016. Die Stellungnahmen und deren Abwägungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes und deren Begründung mit eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festlegungen (Teil B) sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 22.11.2016 bis 22.12.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 14.11.2016 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg a. d. Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im November/Dezember 2016. Die Stellungnahmen und deren Abwägungen sind in dem Bebauungsplan und der Begründung mit eingeflossen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, der aber für dieses Gebiet des B-Planes „Verbrauchermarkt an der Gördenallee“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 bedarf.

Dieses Gebiet wird momentan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.5.4 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vom 18. Juni 2015 genehmigten Regionalplanes Havelland-Fläming.

„Das Plangebiet befindet sich nach Grundsatz 2.1.1. im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.

Ferner ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung der Stadtteile Hohenstücken und Görden gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) an diesen Standort unterstützt diese regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze.

Die Planung steht mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.“

(Zitat aus Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 21.03.2016)

Im Zuge der förmlichen Beteiligungen nahm die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 05.12.2016 zusammenfassend wie folgt Stellung:

„Die Planung steht mit den vorgenannten Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung.“

1.5.5 Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt an der Gördenallee“ ist im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes vom Mai 1995 als Wohn- /Mischgebiet mit geringem bis mäßigem Grünanteil ausgewiesen.

Weiterhin ist das Symbol für „Anlagen von Sichtschutzpflanzungen, Wohnumfeldverbesserung, Behebung von Gestaltungsmängeln“ in der Fläche eingezeichnet.

Durch den Abriss der leerstehenden 8-geschossigen Gebäude wird das Wohnumfeld der dort lebenden Bürger erheblich verbessert und mit dem Neubau des Vollsortimenters dann dem Landschaftsrahmenplan Rechnung getragen.

1.5.6 Einzelhandelskonzept

Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) wurde eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse durch die bulwiengesa AG München erarbeitet (siehe Anlage 1a).

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. sieht mit Stellungnahme vom 04.04.16 die Ansiedlung des Vollsortimenters an diesem Standort grundsätzlich positiv. Die Nachnutzung der Altimmobilie in der Haydnstraße sollte aufgezeigt werden.

Die Altimmobilie ist aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr für eine Neuvermietung Handel geeignet. Es wird gemeinsam mit der Stadt an einem perspektivisch nachhaltigen Nutzungsvorschlag gearbeitet.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung begrüßt der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. mit Stellungnahme vom 23.11.2016 die Aufnahme des Hinweises zur Nachnutzung der Altimmobilie in der Haydnstraße.

Die IHK Potsdam zweifelt in der Stellungnahme vom 18.04.2016 die „Raumleistung“ und „Umverteilungsquoten“ an.

Die gutachterliche Stellungnahme bulwiengesa AG München vom 25. Mai 2016 (siehe Anlage 1c) geht genau auf diese Punkte ein.

Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme befürwortet die FG 80 „Wirtschaftsförderung“ der Stadt Brandenburg a. d. H. dieses Vorhaben und bewertet dies als städtebaulich verträglich.

Gemäß der Stellungnahme FG 60 „Stadtentwicklung der Stadt Brandenburg a. d. H. wurde die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse mit Datum vom 15. August 2016 angepasst (siehe Anlage 1a). Dies betrifft hier den Pkt. 3.2 Seite 13, Pkt. 5.1 Seite 27 und Fazit S. 28.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung begrüßt die IHK Potsdam mit Schreiben vom 11.01.2017 ausdrücklich den Standort. Die Dimensionierung wird allerdings angezweifelt.

Die bulwiengesa AG München geht in Ihrer Stellungnahme vom 23. Januar 2017 wie folgt auf die Punkte ein:

„Mit Schreiben vom 11.01.2017 nahm die IHK Potsdam im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan "Verbrauchermarkt an der Gördenallee" erneut Stellung. Zu den Einwendungen der IHK Potsdam vom 18.04.2016 wurde durch die bulwiengesa AG am 25.05.2016 bereits ein Abwägungsvorschlag vorgelegt.

Grundsätzlich wird die Planung im ZVB Wiener Straße von der IHK Potsdam ausdrücklich begrüßt (Punkt 1).

Kernaspekt der nunmehr von der IHK eingereichten Stellungnahme ist jedoch die Hinterfragung der geplanten Dimensionierung des Verbrauchermarktes (Punkt 2). Im Ergebnis wird angeregt, die angedachte Verkaufsfläche zu überdenken, da gemäß Einschätzung der IHK mittelfristig negative städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche nicht auszuschließen seien.

Im Einzelnen:

2.1.

Die Begründung der im Gutachten abgeleiteten Flächenleistung von 4.094 Euro/qm VKF kann durch die IHK nachvollzogen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß bauplanungsrechtlichen Regelungen auch Anbieter mit deutlich höheren Flächenleistungen zulässig seien.

2.2.

Die in der Wirkungsanalyse untersuchte Dimensionierung (1.600 qm VKF) weicht von dem vorliegenden Entwurf zum B-Plan (1.669 qm VKF) ab, sodass die im Gutachten berechneten Auswirkungen entsprechend eingeordnet werden sollten. Zudem wäre der geplante Edeka-Markt knapp 30 % größer als der nächstgrößere Wettbewerber im Einzugsgebiet.

2.3.

Der aus der Rückführung bislang aus dem Einzugsgebiet an alternative Einkaufsstandorte im Umfeld resultierende Umsatzanteil des Projektvorhabens von rd. 19 % wird von der IHK als sehr optimistisch respektive als zu hoch erachtet. Es wird ausgeführt, dass die durchschnittliche Kaufkraftbindung des projektierten Verbrauchermarktes von knapp 12 % überhaupt nur aufgrund der umfangreichen Kaufkraft-Rückführungen möglich sei. Als wahrscheinlicher erachtet die IHK stattdessen höhere Umsatzzumlenkungen zulasten der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche, auch da der geplante Lebensmittelmarkt flächenmäßiger Marktführer im Einzugsgebiet wäre.

2.4.

Die VKF-Dimensionierung sollte den Wettbewerbsanforderungen des Betreibers gerecht werden, zugleich aber nicht die Nahversorgungsstruktur gefährden. Die IHK führt aus, dass die erhöhten Umsatzzumlenkungen in den betroffenen ZVB den Anpassungsdruck der dort ansässigen Unternehmen erhöhen würde, da die durch die Verkaufsflächengröße bedingte Marktführerschaft eines Betreibers (im vorliegenden Fall knapp 30 % größer) als der nächstgrößere Wettbewerber eine flächenmäßiges Nachziehen bzw. "Hochschaukeln der Verkaufsflächen" auslösen würde. Mittelfristig wäre demnach zu erwarten, dass infolgedessen nicht alle drei zentralen Versorgungsbereiche des Einzugsgebietes mit wirtschaftlich tragfähigen Betriebskonzepten moderner Nahversorger ausgestattet sein könnten und die bestehende Nahversorgungsstruktur gefährdet sein würde.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

zu 2.1.

Es ist korrekt, dass die Bauleitplanung nicht auf einen bestimmten Betreiber abstellt und damit im B-Plan "Verbrauchermarkt an der Gördenallee" auch alternative Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, zulässig sind.

Wie in unserer Stellungnahme vom 25.05.2016 bereits ausgeführt, wird bereits ein leistungsstarker Akteur unterstellt und in der Wirkungsanalyse betrachtet. Die abgeleitete Flächenproduktivität wird von bulwiengesa nicht "gesetzt", sondern resultiert als Befund aus der durchgeführten Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die am betrachteten Standort in Brandenburg sowie in der gegebenen Projektkonfiguration realistisch zu erwartende Auslastung für einen Verbrauchermarkt.

Höhere Flächenleistungen, die sich z. B. theoretisch an jeweiligen Bundesdurchschnittswerten orientieren, dürften daher auch von alternativen Betreibern an diesem Standort unter den gegebenen Marktrahmenbedingungen nicht generiert werden können.

zu 2.2.

Die im Entwurf zum B-Plan gegenüber der Wirkungsanalyse (VKF rd. 1.600 qm) geringfügig größere zulässige VKF von max. 1.669 qm wird durch die modellhaft durchgeführte Wirkungsanalyse bzw. Umsatzschätzung noch abgedeckt und bedarf daher keiner weiteren dezidierten Untersuchung. Eine um 69 qm geringfügig größere Verkaufsfläche wird aus unserer Einschätzung zu keinem signifikant höheren Umsatzvolumen bzw. kritischeren Projektwirkungen führen.

Der von der IHK vorgebrachte Aspekt einer gegenüber den nächstgrößeren Wettbewerbern im Einzugsgebiet (Rewe) um knapp 30 % größeren Verkaufsfläche des Vorhabens ist korrekt, spielt für die Bauleitplanung jedoch keine tragende Rolle. Die vertrieblichen Unterschiede zum Wettbewerb flossen bereits als wichtige Parameter in die wirkungsanalytische Betrachtung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung ein und wurden in der städtebaulichen Bewertung entsprechend berücksichtigt.

zu 2.3

Der Einschätzung der IHK, wonach die in das Einzugsgebiet zurückgeführte und an den Vorhabenstandort gelenkte Kaufkraft mit einem Umsatzanteil von ca. 19 % zu hoch sei, stehen die Erkenntnisse aus der Marktanalyse, der Analyse der Wettbewerbssituation und der Kaufkraftstrom-Modellrechnung in Brandenburg entgegen.

An dieser Stelle sei nochmals auf die am 25.05.2016 vorgelegte Stellungnahme der bulwiengesa AG (vgl. Antwort zu Punkt 2., S. 5) verwiesen, die sich bereits ausführlich dieser Thematik widmet:

"Das projektbezogene Einzugsgebiet umfasst lediglich einen begrenzten Teilraum der Stadt Brandenburg, welcher zudem keinen der einschlägigen Fachmarktstandorte beinhaltet:

- EKZ Wust mit Kaufland SB-Warenhaus*
- seinerzeit noch real-, Alte Potsdamer Straße sowie*
- aus Perspektive des Projekteinzugsgebietes als bedeutsamste Alternative*
- das EKZ Beetzsee-Center ebenfalls mit real-,SB-Warenhaus*

zu 2.3

Ein modern aufgestellter Vollsortimenter tritt auch mit derartigen Einkaufsalternativen in den Wettbewerb und führt Kaufkraftabflüsse dorthin zurück. Diese Rückführungen – zudem auch aus zahlreichen anderen Streulagen der Stadt Brandenburg – ergeben rechnerisch zusammengekommen rund 19 % des künftigen Vorhabenumsatzes.

Weil die starke Streuung über mehrere Wettbewerbsstandorte dort im Einzelfall nur noch zu marginalen Umverteilungseffekten führt, kann eine Einzelabwägung je Standort unterbleiben, infolgedessen wurden sie zusammengefasst."

D. h. der geplante Nahversorger kann sich gerade aus der Tatsache heraus, dass mit der konzipierten Dimensionierung erstmals ein wirklicher Lebensmittel-Vollsortimenter im Einzugsgebiet zur Verfügung steht, eine Einkaufsalternative insbesondere gegenüber den übrigen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern im weiteren Stadtgebiet installiert werden. Bei einer geringeren Dimensionierung würde eine reine vertriebliche Doublette zu den Hauptwettbewerbern in den ZVB Görden und Tschirchdamm errichtet, infolgedessen – entgegen der Einschätzung der IHK – höhere lokale Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten wären.

Darüber hinaus entspricht der o. g. Umsatzanteil aus in das Einzugsgebiet zurückgeführter Kaufkraft bzw. diffuser Umverteilung an Einkaufsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes nur einer geringen Erhöhung der durchschnittlichen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von 71,6 % in der Ausgangslage um rd. 2,3 %-Punkte auf rd. 73,9 % in der Prognose nach Markteintritt des Planvorhabens.

zu 2.4

Als Ergebnis der durchgeführten Kaufkraftstrom-Modellrechnung werden von bulwiengesa nicht die von der IHK erwarteten "erhöhten" sondern in der Spitze mit rd. -7,8 % (ZVB Tschirchdamm) bzw. mit -6,2 % (ZVB Görden) noch mäßig zu bewertende Umsatzzumlenken ermittelt, die sich im Wesentlichen auf die dortigen Rewe-Vollsortimenter konzentrieren.

Der von der IHK proklamierte Anpassungsdruck durch die Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters in der Gördenallee auf die o. g. Rewe-Märkte (beide rd. 1.300 qm VKF) ist aus unserer Sicht nicht gegeben, da es sich um erst kürzlich modernisierte und erweiterte bzw. neu errichtete Vollsortimenter handelt.

Rewe im ZVB Görden hat im Zuge der Modernisierung selbst um 400 qm VKF erweitert, Rewe im ZVB Tschirchdamm agiert bereits in einem Neubau sowie im Standortverbund mit einem Rossmann-Drogeriemarkt und kann zusätzlich an dessen Zugkraft partizipieren. Beide Objekte sind mit den durchgeführten baulichen Maßnahmen daher bereits zukunftsgerichtet und stabil positioniert, ein "Hochschaukeln der Verkaufsfläche" dürfte daher nicht zu erwarten sein. Darüber hinaus geht mit entsprechenden Investitionen i. d. R. eine mindestens mittelfristige Verlängerung der Mietverträge der Betreiber einher, was eine Aufgabe der jeweiligen Standorte und damit einhergehend eine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur als unwahrscheinlich erscheinen lässt."

Die Fachgruppe 80 „Wirtschaftsförderung“ nimmt am 03.02.2017 wie folgt Stellung:

„Grundsätzlich stimmt die FG 80 den gutachterlichen Ausführungen der BULWIENGESA AG vom 23.01.2017 zu, Folgendes wird dazu ergänzt:

Die IHK kritisiert in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2017 die Dimensionierung des zukünftigen Edeka-Marktes am Standort Gördenallee. Laut ihrer Ansicht können mittelfristig negative Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) nicht ausgeschlossen werden. Seitens der FG Wirtschaftsförderung kann dieser Auffassung nicht gefolgt werden.

Die geplante Verkaufsfläche des Edeka-Marktes entspricht grundsätzlich einer zeitgemäßen Größenordnung für Vollsortimenter. Zwar ist es richtig, dass auch andere Betreiber aufgrund der bauplanungsrechtlichen Regelungen zulässig wären (z.B. Discounter mit einer höheren Flächenleistung), allerdings ist dies vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Ausweisung des Standortes als ZVB wurden sowohl die vorhandene Zentrenstruktur als auch mögliche Wechselwirkungen mit anderen Märkten berücksichtigt. Im betreffenden Verflechtungsbereich ist ein ausreichendes Kundenpotenzial vorhanden, welches die Errichtung des EDEKA-Marktes nach Ansicht sowohl des mit der Fortschreibung des EHK beauftragten Gutachterbüros im Jahre 2013/2014, der BULWIENGESA AG als auch der FG 80 rechtfertigt.

Die Verwaltung verfolgte mit der Ausweisung des ZVB in der Wiener Straße städtebauliche Ziele. Dabei spielte die Tatsache, dass im direkten Standortumfeld ein Kristallisationspunkt von öffentlichen, medizinischen, bildungs- und versorgungsstrukturellen Einrichtungen vorhanden ist, eine erhebliche Rolle, denn diese machen einen Zentralen Versorgungsbereich auch mit Blick auf aktuelle Rechtsprechungen aus. Der ZVB Wiener Straße soll zukünftig weiter ausgebaut werden.

Die in Rede stehende Errichtung eines Edeka-Marktes als Vollsortimenter ist dahingehend als zusätzlicher Vorteil zu werten. Die FG 80 ist sich sicher, dass der Standort durch den Abriss der ungenutzten Altimmoblie und die Ansiedlung eines Vollsortimenters hinsichtlich seiner Attraktivität und Qualität eine entsprechende Aufwertung erfährt.

Im Rahmen des B-Planverfahrens hat der Investor eine Wirkungsanalyse durch die BULWIENGESA AG erstellen lassen. Diese hat mögliche schädigende Auswirkungen auf andere ZVB geprüft und ist zu dem nachvollziehbaren Ergebnis gelangt, dass schädigende Auswirkungen zwar nicht ausgeschlossen werden können, diese allerdings unterhalb der von der Rechtsprechung als kritische Schwelle angesehenen Umverteilungsquote von 10% liegen. Es ist anzunehmen, dass in der Vergangenheit die REWE-Märkte am Tschirchdamm und am Veilchenweg von der nicht intakten Versorgung in der Wiener Straße profitierten. Somit sind nach der Errichtung des EDEKA-Marktes auch Verluste in anderen Einrichtungen denkbar und im Rahmen des Wettbewerbes hinzunehmen. Sowohl die Investitionen am Tschirchdamm in einen neuen REWE-Markt unter Vergrößerung der VKF (aktuell 1.302 m²) als auch die Baumaßnahmen am Veilchenweg ebenfalls unter Erweiterung der VKF (aktuell 1.395 m²) sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Beides wurde von der Verwaltung auch in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen des Gutachterbüros zur Fortschreibung des EHK im Jahre 2013/2014 ausdrücklich begrüßt. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Verwaltung, in den Wettbewerb einzugreifen oder Einzelinteressen vor die der Allgemeinheit zu stellen. In diesem Zusammenhang sei auch darauf verwiesen, dass es zu einer Verlagerung des bisherigen EDEKA-Marktes vom Mozartplatz an die Wiener Straße kommen wird, so dass lediglich eine VKF-Erweiterung von etwa 900 m² zu berücksichtigen ist. Zwar besteht aufgrund des Bestandsschutzes theoretisch die Möglichkeit eine Nachnutzung dieses Marktes durch einen LM-SB-Betrieb, allein die fehlende zeitgemäße Ausstattung und Größe lässt dies eher nicht erwarten.

Der Argumentation der BULWIENGESA AG, dass mit zurückgeführten Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist, kann seitens der FG 80 durchaus gefolgt werden. Das Vorhaben ist an einem Standort geplant, der hinsichtlich seiner Lage als günstig zu bezeichnen ist. Verortet am Eingang zweier Stadtteile (Görden und Hohenstücken), die selbst über ein erhebliches Bevölkerungspotenzial verfügen, ist der zukünftige Markt auch aufgrund seiner Sichtachse für darüberhinausgehende „Lauf-/Fahrkundschaft“ gut wahrzunehmen.

Mit der Ansiedlung des Edeka-Marktes an der Gördenallee wird die Einzelhandelslandschaft im Bereich Lebensmittel für die Stadt Brandenburg an der Havel vielfältiger und erfährt zudem auch eine qualitative Aufwertung.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet insgesamt ist zurzeit mit einem achtgeschossigen ehemaligen Arbeiterwohnheim bebaut und größere Flächen sind versiegelt. Dem Gebäude war keine Nutzung mehr zuzuführen. Der Abriss des Gebäudes ist im Februar 2017 vollzogen worden.

Das Flurstück 196 ist die Berner Straße.

Die Flurstücke 282 und 50 sind Teil der Gördenallee.



Abb. 3: Vermessener Lageplan,
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Uwe Krause, Falkensee, Stand 2014

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem denkmalgeschützten Bereich, es sind auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Gemäß Stellungnahme FG 68 „Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege“ der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 25.07.2016 ist im Geltungsbereich kein Bodendenkmal bekannt und kein Fundereignis aktenkundig.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

Gemäß Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 16.03.2016 sind keine Bodendenkmale registriert.

Zitat:

„Mit der Meldepflicht gemäß BbgDSchG § 11 sind die Belange der Bodendenkmalpflege daher ausreichend berücksichtigt.“

Im Zuge der förmlichen Beteiligung nahm das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 17.11.2016 wie folgt Stellung.

„Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass 200 m südöstlich des Planungsgebietes ein Gräberfeld der römischen Kaiserzeit sowie eine Siedlung der Urgeschichte entdeckt wurden (eingetragenes Bodendenkmal Nr. 4147), in deren Umgebung mit weiteren zugehörigen Siedlungen gerechnet werden muss.“

Es ist daher ein erhöhtes Augenmerk auf Bodenfunde zu richten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden gilt BbgDSchG § 11 (1) – (3), wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. -funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zu fünf Werktage unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Bodenfunde gehen mit ihrer Entdeckung in Landeseigentum über (BbgDSchG § 20).

Auf der Planzeichnung wurde mit dem Punkt Hinweise, Punkt 1 Bodenfunde, der Belange Rechnung getragen.

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Gördenallee und Berner Straße an die B 102 angeschlossen.

An das öffentliche Verkehrsnetz der Nahversorgung ist das Plangebiet in 250 m Nähe an die Tram 1 (Haltestelle Rotdornweg) angeschlossen. Hier hält auch die Buslinie E/525.

Beidseitig der vorgesehenen Zufahrt sind im Abstand von 200 – 210 m sichere Querungsmöglichkeiten über die Gördenallee für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 201 befindet sich im Eigentum der Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG. Die Flurstücke 282, 50 und 196 sind Teilbereiche der öffentlichen Erschließung und im Besitz der Stadt Brandenburg an der Havel.

3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der unteren Havelniederung. Die untere Havelniederung ist eine weichselkaltzeitliche Schmelzwasserabflussbahn, welche die Verbindung zwischen Baruther und dem Berliner/Eberswalder Urstromtal darstellt. Das Erkundungsareal lässt sich höhenmäßig zwischen 29,50 und 31,50 (DHHN 92) einordnen.

Unter Berücksichtigung der geologisch, topographisch und hydrologisch herrschenden Verhältnisse und der Eigenarten der Bauwerke handelt es sich hierbei gemäß DIN EN 1997-2, DIN 4020 um ein Objekt der geotechnischen Kategorie 2 (GK2). Der Bodenaufbau im Untersuchungsgebiet besteht oberflächennah aus anthropogen beeinflussten Böden aus Besiedelungen und Bebauungen.

Darunter wurden grobkörnige Sande aus Gletscherschmelzwasserablagerungen erkundet.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung:

| Schichten | Bezeichnung | Mächtigkeit/ Stärke |
|-----------|-----------------------------|----------------------|
| I | Oberflächenbefestigung | 0,20 m – 0,40 m |
| II | Mutterboden | 0,10 m – 0,25 m |
| III | Auffüllungen/Sande, gestört | 2,60 m – 2,70 m |
| IV | Sande | bis 7,00 m unter GOK |

Grundwasser wurde bei 1,40 m und 3,00 m unter Ansatzebene erkundet. Schichtenwasser wurde nicht angetroffen.

Nach einer statistisch untersuchten Prognose des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg wird der Wert HW 100 mit einer Maximalordinate HGW von 29,80 ü. (DHHN 92) ausgewiesen, der am Standort als Bemessungswasserstand anzusehen ist.

Der Baugrund im gesamten Baufeld ist, nach entsprechender Nachverdichtung oberflächennaher Horizonte als gut tragfähig einzuschätzen.

Gemäß Stellungnahme vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 23.03.2016 werden zur Planung keine Einwände erhoben, keine Betroffenheit zu Ausdruck gebracht und keine weiteren Planungen angezeigt.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurden vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Stellungnahme vom 23.11.2016 keine Einwände erhoben.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

3.6.1 Schutzgüter Natur und Landschaft

Das Vorhabengebiet wird vollständig innerhalb von bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsflächen mit vorhandener Bebauung realisiert.

Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sind mit dem Vorhaben keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nicht betroffen. Lediglich innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes haben Vogelarten, wie Mauersegler, Fledermäuse und Haussperling Habitate (siehe Punkt 3.7 Artenschutz).

Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Etwa 2,0 km westlich des Vorhabens-Standortes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“.

3.6.2 Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind in der Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls für die Umweltverträglichkeitsprüfung S. 17 beschrieben.

„Oberflächenwasser werden durch die Baumaßnahmen nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung kann aufgrund der Vorbelastungen vernachlässigt werden. Das Niederschlagswasser wird von den Verkehrsflächen nach wasserrechtlicher Prüfung der örtlichen Versickerung zugeführt oder in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Verluste für die Grundwasserneubildung durch Verdunstung auf befestigten und versiegelten Flächen sind relativ gering. Die Gefahr für das Grundwasser durch den Eintrag von Schadstoffen besteht nicht, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt und/oder unterirdische Versickerungen mit ausreichendem Grundwasserflurabstand und entsprechend dem Stand der Technik vorgenommen und erlaubt werden. Auswirkungen bzw. nachteilige Beeinträchtigungen auf den Grundwasseranstrom des Wasserwerkes Kaltenhausen sind wegen der großen Entfernungen der Brunnen nicht zu besorgen.“

Damit wird der Stellungnahme FG 70 „Untere Wasserbehörde“ vom 04.08.2016 Rechnung getragen.

Die Planung der Regenentwässerung erfolgt im Rahmen der Fachplanung im Baugenehmigungsverfahren. Hier werden die Hinweise berücksichtigt.

Das Landesamt für Umwelt „Fachabteilung Wasserwirtschaft“ sieht mit Stellungnahme vom 07.04.2016 keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

3.7 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Sonderuntersuchung (FSU - Anlage 6) und ein Artenschutzbeitrag (ASB - Anlage 7) erarbeitet.

„Für den Bau des EDEKA-Verbrauchermarktes wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden ASB geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Säuger (*Mammalia*)
- Reptilien (*Reptilia*)
- Käfer (*Coleoptera*) und
- Brutvögel (*Aves*)

geprüft.

Neben den baubedingten Wirkungen können anlagebedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme Verbotstatbestände auslösen.

Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant.

Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages

| Nr. gemäß ASB | Maßnahmenkurzbeschreibung | betroffene Art/Artgruppe |
|--|------------------------------------|---|
| Maßnahmen zur Vermeidung | | |
| <i>V_{ASB 1}</i> | ökologische Baubetreuung | Alle Tierarten |
| <i>V_{ASB 2}</i> | Restriktion zur Baufeldfreimachung | europ. Vogel |
| Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) | | |
| Keine | | |
| Kompensatorische Maßnahmen | | |
| <i>V_{Ko ASB 1}</i> | Schaffung von Ersatzquartieren | Mauersegler |
| <i>V_{Ko ASB 2}</i> | Schaffung von Ersatzquartieren | Haussperling |
| <i>V_{Ko ASB 3}</i> | Schaffung von Ersatzquartieren | Höhlen- u. Nischenbrüter (außer o. g. Arten) |
| <i>V_{Ko ASB 4}</i> | Schaffung von Ersatzquartieren | Fledermäuse |

Verbotstatbestände sind für Tierarten des Anhangs N der FFH-RL und für europäische Vogelarten festzustellen. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung der kompensatorischen Maßnahmen bleibt der Erhaltungszustand der lokalen Population gewahrt. Zufriedenstellende Alternativen sind auszuschließen. Es liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor.“

(Zitat aus dem Artenschutzbeitrag vom 29.08.2016 Büro Neubert; Anlage 7, S. 42)

Die Ausgleichsregelungen erfolgen im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens.

Gemäß Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 11.04.2016 wurde das Vorkommen von Fledermäusen im Abrissobjekt erneut untersucht.

„Die Nutzung des Gebäudes durch die Tierartengruppe der Fledermäuse wurde in den Jahren 2014 bis 2016 untersucht. Auf der Grundlage der Erfassung im Jahre 2016 wurden Maßnahmen am Neubaugebäude geplant. Weiterhin werden Ersatzstandorte im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens vor Abriss realisiert. Der Abriss führt zwar zu Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG. Die festgesetzten Maßnahmen führen aber zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population innerhalb der biogeografischen Region.

Insofern ist für die durchgeführte Prüfung zur Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens in Bezug auf die Tierartengruppe der Fledermäuse ebenfalls keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.“

(Zitat aus dem Artenschutzbeitrag vom 29.08.2016 Büro Neubert; Anlage 7, S. 40)

Somit kann abschließend festgestellt werden, dass kein anderes Ergebnis zur Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Bezug auf die Tierartengruppe Fledermäuse zu erwarten gewesen wäre.

Die Gesamtergebnisse sind der Anlage 7 „Artenschutzbeitrag“ und der Anlage 6 „Faunistische Sonderuntersuchung“ zu entnehmen.

Gemäß Stellungnahme der FG 31 „Umwelt und Naturschutz“ der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 16.08.2016 wurde Artenschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Anlage 7 „Artenschutzbeitrag“ wurde angepasst.

3.8 Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor. Sie sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

3.9 Kampfmittel

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 13.03.2014 hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Dies betrifft die Fläche des Flurstückes 201 (Baugrundstück).

Gemäß Stellungnahme vom Zentraldienst der Polizei vom 18.05.2016 hat die Überprüfung ergeben, dass die Flurstücke 196 tw., 282 tw., 50 tw. sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befinden (Straßenverkehrsflächen öffentlich). Damit ist vor Ausführen der Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

3.10 Wohnbevölkerung

Die Versorgungsfunktion des Vorhabens ist auf die umliegenden Wohngebiete der Stadtteile Hohenstücken und Görden ausgerichtet. Die Bevölkerungszahl der Stadt hat sich in den letzten Jahren stabilisiert, wird aber voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter sinken.

„Perspektivisch ist von einer Reduzierung der Bevölkerungszahl in Hohenstücken und Görden zusammengekommen um rund 6 % bis 2020 und um 15 % bis 2030 auszugehen (Basis 2014)“

(Zitat aus Stellungnahme der FG 60 „Stadtentwicklung“ der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 02.08.16)

Entsprechend der Untersuchung im Rahmen der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 15.08.2016 kann *„bei einem jährlichen Rückgang der Bevölkerungszahl um 0,5% nach Prognosen der bulwiengesa AG der Bevölkerungsverlust durch eine Pro-Kopf-Ausgabensteigerung im Untersuchungssortiment Periodischer Bedarf ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund des in der Stadt Brandenburg an der Havel prognostizierten Rückgangs von ca. 0,5% -Punkten p.a. ist künftig somit nur von einer geringfügig schrumpfenden bis weites gehend konstanten Nachfrageplattform auszugehen.“*

„Insgesamt kann für Edeka ein standortbezogenes Einzugsgebiet mit einem Entfernungsradius von bis zu drei Kilometern angegrenzt werden. Erfasst werden hierbei rd. 19.730 Einwohner in vier absatzwirtschaftlich unterschiedlich gegliederten Marktzonen mit einem Nachfragevolumen von rd. 50,7 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarfsbereich.“

Generell bietet diese Einwohnerschaft und das daraus abgeleitete Marktpotenzial eine für einen Vollsortimenter der geplanten Größe tragfähige Einwohner- bzw. Marktbasis.“

(Zitat aus Markt,- Standort- und Wirkungsanalyse vom 15.08.16 Anlage 1a, S. 7 und S. 28)

3.11 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Stadtteils Hohenstücken liegt ein neurologisches Rehabilitationszentrum für Kinder und Jugendliche. Weiterhin befindet sich im Stadtteil ein Bürgerhaus mit verschiedensten kulturellen Angeboten.

Er ist Treffpunkt von vielen sozialen Vereinen und verfügt über eine Bibliothek.

3.12 Überschwemmungsgebiete

„Nach einer statistisch untersetzten Prognose des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg wird für einen Hochwasserstand mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HW_{100}) im betreffenden Flussabschnitt der Havel (Unterpegel) eine Maximalordinate, HGW; von 29,80 (DHHN 92) ausgewiesen, der am Baustandort als Bemessungswasserstand anzusetzen ist.“

(Zitat aus Baugrundgutachten Ingenieurbüro Fischer vom 17.04.2014)

Das Gelände im Geltungsbereich liegt im Mittel bei 31,00 m (DHHN 92). Von einer Überschwemmungsfläche von der Havel aus ist unter normalen Voraussetzungen nicht auszugehen.

3.13 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14.490 m².

Der Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet im Bestand wird mit 7.690 m² berechnet. Dies beinhaltet u. a. vollversiegelte Straßen, Wege und Platzflächen, Gebäude-bestand, Schotterflächen und teilbefestigte Bereiche.

Grünflächen werden mit 6.800 m² im Bestand ausgewiesen.

4. Bestehende Planungen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 18.04.1999 vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im Bereich dem im Bebauungsplan ausgewiesen Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Der Beschluss dazu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

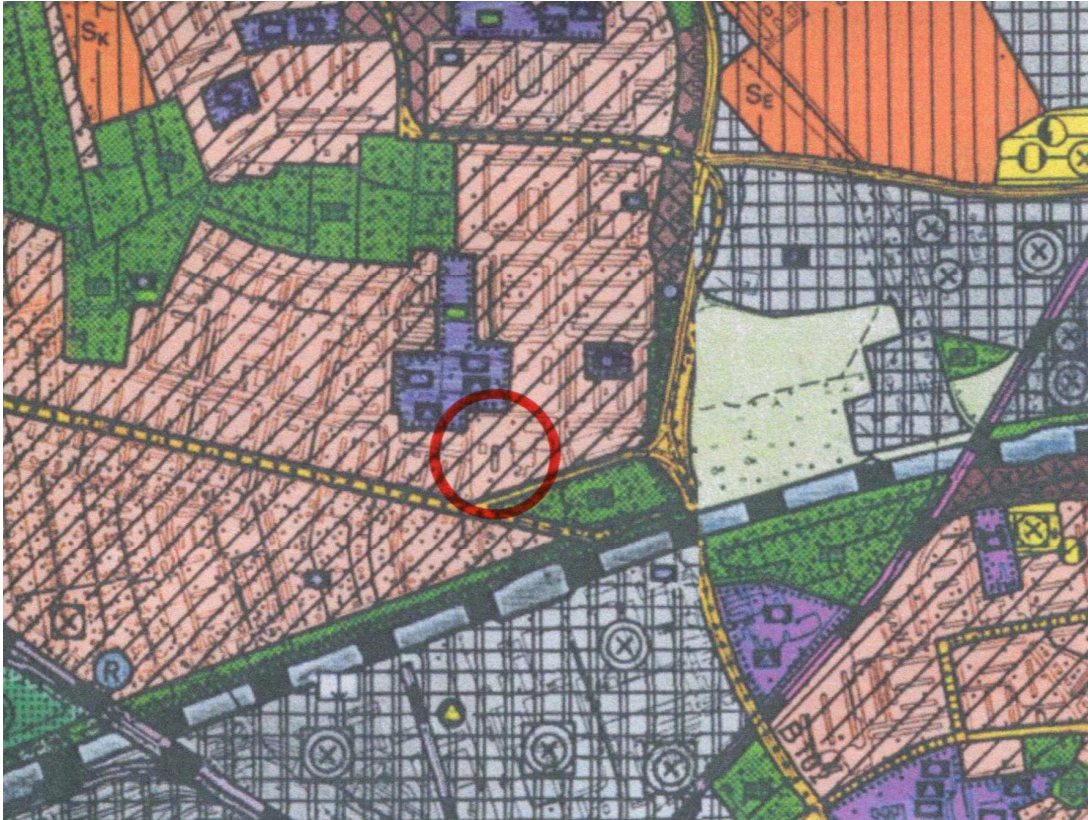


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel (wirksam seit 22.04.1999), M 1 : 15.000

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im unmittelbar angrenzenden Bereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Planungen gemäß Baugesetzbuch (Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne).

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) weist der Stadt Brandenburg an der Havel die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum zu.

„Für diese Planung der Stadt Brandenburg an der Havel ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- *dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)*
- *der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II-2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2015 sowie*

- dem genehmigten, noch nicht rechtswirksamen, Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16. Dezember 2014.“
(Anmerkung: Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist seit dem 30.10.2015 rechtswksam.)

(vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 1. Juli 2015)

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- „• Entwicklung der Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung; Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Einzelhandelsfunktionen erfüllen; (Grundsätze aus § 3 LEPro 2007)
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung; Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung; (Grundsätze aus § 5 LEPro 2007)
- Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit über-regionaler Bedeutung (u. a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen) auf die Oberzentren; (Grundsatz 2.8 LEP B-B)
- vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung; (Grundsatz 4.1 LEP B-B)
- Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot); sie dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot); neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). (Ziel 4.7 LEP B-B)
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 4 Nummer 1 LEP B-B) innerhalb Zentraler Orte sollen nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot); 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; sie sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind; abweichend ist in den Zentralen Orten die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche $\leq 5.000 \text{ m}^2$ /mindestens 75 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1/Standort im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich); (Grundsatz 4.8 LEP B-B)

- *Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. (Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007)“*

(vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 1. Juli 2015)

„Die Absicht der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit max. 1.600 m² steht aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem Zentralen Ort in Übereinstimmung mit dem o. g. Ziel der Raumordnung.

Den genannten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung wird mit Ihrer Planabsicht entsprochen.

Dem Grundsatz 4.8 LEP B-B wird insoweit Rechnung getragen, als der vorgesehene Verkaufsflächenumfang im o. g. raumordnerischen Rahmen liegt und sich der Standort des geplanten Verbrauchermarktes in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich befindet – gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt innerhalb der Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Wiener Straße“.

Wir gehen davon aus, dass im weiteren Verfahren der Anteil der künftig angebotenen nahversorgungsrelevanten Sortimente konkretisiert wird.

Den Grundsätzen einer integrierten Freiraumentwicklung ist angemessen zu entsprechen.“

(vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 1. Juli 2015)

Die Stadt Brandenburg an der Havel erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Dies wird wie folgt begründet:

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat am 26.11.2014 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen (Beschluss Nr. 264/2014).

Das Plangebiet liegt demnach im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Nahversorgungszentrum Wiener Straße“ (siehe Anlage 1b).

„Aufgrund der Einstufung der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum wird dem Ziel 4.7 (1) entsprochen (Konzentrationsgebot)“.

(Zitat aus der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse bulwiengesa AG München; Anlage 1a, S. 46)

„Durch das Neubauvorhaben des Edeka-Marktes werden bei wirkungsanalytischer Betrachtung die größten Umsatzumverteilungswirkungen neben Netto am gemeinsamen Kopplungsstandort v. a. bei den betriebstypengleichen Anbietern (Vollsortimenter) Rewe in den NVZ Görden und Tschirchdamm hervorgerufen. Der Kopplungsstandortbereich mit Netto erfährt künftig durch die Ansiedlung von Edeka eine deutliche Attraktivitätsaufwertung, was letztendlich auch dem Anbieter Netto wieder zu Gute kommt.

Zudem können die bislang eher schwach ausgeprägten bzw. verbesserungswürdigen Nahversorgungsstrukturen im Standortumfeld durch die Erweiterung deutlich gefestigt werden.

Die Auswirkungen sind für alle Anbieter bzw. Lagebereiche/Nahversorgungszentren als wettbewerbsseitig vertretbar einzustufen.

Das nächstgelegene NVZ Görden (ca. -6,2 %) und das NVZ Tschirchdamm (ca. -7,8 %) werden nur mäßig belastet und dürften durch das Vorhaben in ihrem Bestand nicht gefährdet sein.

Insoweit kann das Vorhaben in der hier untersuchten Form als städtebaulich verträglich bewertet werden.“

(Zitat aus der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse bulwiengesa AG München; Anlage 1, S. 43)

Im Rahmen dieser wirkungsanalytischen Betrachtungen wurde aufgezeigt, dass der geplante Edeka-Markt der Zielvorgabe 4.7 (2) entspricht (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Die Erfüllung des Zieles 4.7 (3) (Kongruenzgebot) wird dadurch begründet, dass zum einen die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum erfüllt wird, zum anderen auch durch die Ausweisung des Einzelhandelsstandort „Wiener Straße“ als Nahversorgungszentrum im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach der Eröffnung des Edeka-Marktes ausdrücklich entsprochen wird.

„Aufgrund der Nahversorgungsfunktion des betrachteten Edeka-Marktes sowie der Einhaltung der Grenzwerte hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur (Verkaufsfläche rund 1.600 m²) wird dem Grundsatz 4.8 (5) entsprochen. Insofern ist das Projekt auch außerhalb städtischer Kernbereiche (NVZ / ZVB) errichtungsfähig, da ein eindeutiger wohngebietsbezogener Versorgungsbereich vorliegt. Zudem befindet sich das geplante Vorhaben innerhalb des ZVB „Wiener Straße“. (Integrationsgebot)

(Zitat aus der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse bulwiengesa AG München; Anlage 1a, S. 47)

In den textlichen Festsetzungen wurde die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzter Sortimentsliste (Brandenburger Liste) festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg an der Havel wird für den ZVB „Wiener Straße“ ein deutlicher Ausbaubedarf betont. Das Planvorhaben trägt zu einer weiteren Verdichtung des Standortes bei und liefert starke Auswertungsfaktoren(siehe Anlage 1b).

Nach Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 liegt der getroffene Geltungsbereich in einem „Vorzugsraum Siedlung“.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt die Satzung zum Regionalplan das Ziel 4.5 LEP B-B.

Gemäß Grundsatz 2.1.1 Regionalplan sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden (vergleiche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 1. Juli 2015).

Das Planvorhaben ist mit der Lage an das benachbarte hochverdichtete Wohnumfeld sehr gut angebunden und siedlungsstrukturell vollständig integriert.

Es sichert die Nahversorgung für dieses Siedlungsgebiet.

Der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanz- und Tierwelt wird mit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG (Anlage 5), dem Baumschutzgutachten (Anlage 4) dem Artenschutzfachbeitrag ASB (Anlage 7) und der Faunistischen Sonderuntersuchung (FSU – Anlage 6) Rechnung getragen.

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.03.2016 wird wie folgt zitiert:

„Dem nun vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Den Ihnen mitgeteilten Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.“

Im Zuge der förmlichen Beteiligung nahm die gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.12.2016 wie folgt Stellung:

„Der nun vorliegende Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Den Ihnen mitgeteilten Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.“

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

„Großflächiger Einzelhandel“

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Brandenburger Liste) als Randsortimente anbieten.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO1990/2013)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 1.669 m² die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m² deutlich überschreitet.

Mit der Festsetzung der Sortimentsliste „Brandenburger Liste“ sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg mit der Festlegung des NVZ „Wiener Straße“ Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe baulicher Anlagen
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung im NVZ „Wiener Straße“ getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 92 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO1990/2013)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung im NVZ „Wiener Straße“ getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,145 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,145 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf max. 1.669 m² begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 1990/2013)

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.

Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

6.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „*Brandenburger Liste*“

(aus dem SVV-Beschluss Nr. 264/2014 der Stadt Brandenburg an der Havel)

| Sortiment (Bezeichnung nach LEP B-B) |
|--|
| Nahversorgungsrelevante / zentrenrelevante Sortimente |
| Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren |
| Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) |
| Büche, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf |
| Sonstige zentrenrelevante Sortimente |
| Textilien (ausgenommen Heim- und Haushaltstextilien) |
| Bekleidung |
| Schuhe und Lederwaren |
| Beleuchtungsartikel |
| Haushaltsgegenstände |
| Keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| Holz-, Kork, Flecht- und Korbwaren |
| Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente |
| Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck |
| Spielwaren |
| Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde |
| Augenoptiker |
| Hörgeräte/ -akustik |
| Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) |
| Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software |
| Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone |
| Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör |
| Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe |
| Antiquitäten und Gebrauchtwagen |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente |
| Heim- und Haushaltstextilien |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| Kraftwagen |
| Kraftwagenteile und Zubehör |
| Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden |
| Krafträder, Kraftradteile und -zubehör |
| Wohnmöbel |
| Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik) |
| Anstrichmittel |
| Bau- und Heimwerkerbedarf |
| Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche) |
| Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde |
| Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör |
| Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe |
| Mineralölerzeugnisse |

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Vollsortimenter erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Dem Investor wird so ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Stellplatzordnung auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Dem Gewerbetreibenden wird so die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Gördenallee und Berner Straße und ihrer Nähe zur Bundesstraße 102 ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die PKW-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt des jetzt bestehenden Supermarktes von der Gördenallee aus. Der Ein- und Ausfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

In der Anlage 3 wird die Verkehrstechnische Bewertung der Zufahrt vorgelegt.

Es wird die Variante 2 festgesetzt. Dies wird auch gemäß Stellungnahme vom 03.08.2016 FG „Straßenverkehrsbehörde“ der Stadt Brandenburg a. d. H. befürwortet.

Im Ergebnis des Leistungsfähigkeitsnachweises zeigt sich, dass die Zufahrt auch zu den verkehrlichen Spitzenstunden leistungsfähig zu betreiben ist. Die vorhandenen Staulängen sind ausreichend (siehe Anlage 3, S. 9).

Die fußläufige Verbindung von der Gördenallee wird über einen zusätzlichen Fußweg sichergestellt.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 30.03.2016 sollte der Fußweg in der Planzeichnung kenntlich gemacht werden.

Die Stelle des Fußweges ist noch nicht hinreichend bekannt. Aus diesem Grund soll hier noch keine weitere Darstellung auf der Planzeichnung erfolgen.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung bewertete das Landesamt für Bauen und Verkehr mit Stellungnahme vom 08.12.2016 die Festlegung positiv.

Die Festsetzungen lassen den Schluss zu, dass Beeinträchtigungen von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf das öffentliche Straßennetz, eingeschlossen, dass die übrigen ÖPNV ausgeschlossen werden können.

Die LKW-Anlieferung erfolgt über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche von der Berner Straße aus.

Die Anordnung eines zusätzlichen Fußgängerüberweges im Bereich der Kurven an der Einmündung Straße „Am Silokanal“ wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

„Grundsätzlich ist die Anordnung eines Fußgängerüberweges auf der Gördenallee aufgrund der zu hohen Verkehrsbelastung gemäß Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen R-FGÜ 2001 nicht möglich. Alternativen wären die Installation einer Fußgänger-LSA oder der Bau einer mindestens 2,50 m breiten Mittelinsel als Querungshilfe. Beidseitig der vorbenannten Einmündung sind im Abstand von ca. 200 bis 210 m sichere Querungsmöglichkeiten vorhanden.“

Durch die Kurvenlage würden umfangreiche Änderungen der Trassierung für eine Mittelinsel notwendig. Dieser Aufwand wird als unverhältnismäßig eingestuft. Ebenso der Bau einer Fußgänger-LSA zumal der Abstand zur nächsten Anlage lediglich 210 m betragen würde.“

(Zitat aus der Stellungnahme FG 66 „Verkehrsplanung“ der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 16.06.2016)

Im Zuge der förmlichen Beteiligung teilte der ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club - Ortsgruppe Brandenburg am 22.12.2016 seine Bedenken zu den festgesetzten Zufahrten zur Gördenallee mit.

Im Nachgang zu den in der öffentlichen Auslegung erfolgten Hinweisen zu der Ein- und Ausfahrt an der Gördenallee wurde in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und dem Verkehrsplaner folgende Regelung getroffen:

Die Gördenallee wird im Bereich der Rechtsabbieger so aufgeweitet, dass Rechtseinbieger auf die Gördenallee nicht die Gegenfahrbahn bzw. die Linksabbiegespur befahren.

Im Bereich des kreuzenden Radweges ist die Breite der Zufahrt mit 7 m entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung vorgesehen.

Lediglich im Ein- und Ausfahrtsbereich zum eingehenden Sondergebiet „Groß-flächiger Einzelhandel“ (orangefarbene Bauflächendarstellung) ist laut zeichnerischer Darstellung in der Planzeichnung eine Breite von 9 m ausgewiesen.

Die Aufweitung von 7 m auf 9 m in diesem Bereich dient der Aufteilung der Verkehrsströme zum vorhandenen Netto-Markt als auch zum geplanten Verbrauchermarkt.

Den Anregungen der ADFC Ortsgruppe Brandenburg wird somit Rechnung getragen, da im Bereich des kreuzenden Fahrradweges keine Verbreiterung der Zufahrt von 7 m auf 9 m vorgesehen ist.

Zudem wird beabsichtigt im Rahmen der Erschließungsmaßnahme entsprechenden Fahrbahnmarkierungen aufzubringen (eine Ausfahrtsspur + eine Einfahrtsspur).

6.5 Grünordnung

6.5.1 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind zur Begrünung der Freiflächen insgesamt 26 Stück Laubbäume der Mindestqualität StU 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Baumscheiben von mind. 6 m² Größe und ausreichend große Pflanzgruben mit Bodenaustausch und bodenverbessernden Maßnahmen anzulegen.

Der Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur kann als Grundlage für die Auswahl dienen.

(gemeinsamer Erlass des „Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft“ und des „Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz“ vom 18. September 2013)

Es sind die Arten der Pflanzliste Nr. 1 zu verwenden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher anzupflanzen. Es ist eine Pflanze je 1,5 m² anzupflanzen. Es sind Pflanzqualitäten verpflanzter Strauch 60 – 100 cm zu verwenden.

Es sind nur einheimische, standortangepasste Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage §§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Mit Durchführung der Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Die Stellungnahme der FG 31 „Umwelt und Naturschutz“ der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 16.08.2016 wurde bei den Festsetzungen und in der Anlage 4 „Gutachten zur bau- und anlagebedingten Fällung von Bäumen“ berücksichtigt.

Mit der Festsetzung zur Strauchpflanzung wurden die Belange aus dieser Stellungnahme betreffend der gehölzbrütenden Vögel berücksichtigt.

6.5.2 Pflanzenliste 1 – Bäume zur Freiflächenbegrünung

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus lavalleyi | Apfeldorn |
| Sorbus aria | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

6.5.3 Pflanzenliste 2 – Sträucher

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigrieffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrieffliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Malus sylvestris | Wild - Apfel |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe |
| Pyrus pyraeaster | Wild - Birne |
| Rhamnus cathartica | Purgier - Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds - Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |

6.6 Artenschutz

An dem neu zu errichtenden Gebäude sind insgesamt zwei Fledermauskästen anzubringen. Die Lage der Kästen ist von höheren Anpflanzungen freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

In den zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zum Abriss vorgesehenen Gebäude befinden sich nachweislich Fledermausquartiere. Ein Abbruch wird den Verlust dieser Rastplätze zur Folge haben und muss daher durch Schaffung neuer Plätze ausgeglichen werden.

Der Forderung aus der Stellungnahme der FG 31 „Umwelt und Naturschutz“ der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 16.08.2016 wird somit Rechnung getragen.

Alle Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzstandorten für Breitflügelfledermaus, Mauersegler und Haussperling gemäß Anlage 1 zum Artenschutzfachbeitrag vom 29.08.2016 (Anlage 7 zur Begründung) wurden bereits im Januar/Februar 2017 am Verwaltungsgebäude der Betonwerke Berlin-Brandenburg, August-Bebel-Str. 23 – 27 in Brandenburg a. d. Havel umgesetzt.
Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist im Februar 2017 abgerissen worden.

6.7 Sonstige Festsetzungen

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

GF 1: Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 204, 205, 283 ist grundbuchrechtlich gesichert.

Die Erschließung der Flurstücke 204, 205, 283 wurde bereits im Grundbuch gesichert. Aus diesem Grund wurden die Geh- und Fahrrechte im Plangebiet festgesetzt.

L 2: Das Leitungsrecht zugunsten der Brawag GmbH Brandenburg a. d. Havel wird grundbuchrechtlich gesichert.
Die vorhandene Abwasserleitung und Trinkwasserleitung mit den erforderlichen Schutzstreifen zur Erschließung der Flurstücke 205 + 206 wird im Grundbuch gesichert.

Das Leitungsrecht L 2 wurde aufgrund der Stellungnahme der Brawag vom 15.04.2016 festgesetzt. Die vorhandenen Leitungen der Brawag sind somit gesichert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/ Abwasser:

Das Plangebiet kann entsprechend der Stellungnahme der Brawag vom 15.04.2016 an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen werden.
Die vorhandenen auf dem Grundstück befindlichen Leitungen werden durch ein Leitungsrecht L 2 gesichert.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach die Brawag mit Schreiben vom 14.12.2016 wie folgt zusammenfassend Stellung:

Eine Neuordnung des Eigentums an der Trink- und Schmutzwasserleitung ist gemeinsam mit der Brawag und dem Eigentümer zu klären.

Eine privatrechtliche Klärung zwischen der Brawag und dem Eigentümer erfolgt derzeit.

Niederschlag- wasser:

Es wird geplant so weit wie möglich Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Ein eventuell notwendiger Überlauf konnte in die vorhandene RW-Leitung in die Berner Straße erfolgen.

Eine entsprechende Fachplanung „Regenentwässerung“ wird im Baugenehmigungsverfahren erarbeitet.

Gemäß Stellungnahme FG 70 „Untere Wasserbehörde“ vom 04.08.2016 sind dazu folgende Unterlagen einzureichen:

- *Beschreibung der Niederschlagsentwässerung der Dach-, Stell- und Hofflächen*
- *Darstellung der angeschlossenen Flächen*
- *Bemessung der Versickerungsanlage*
- *Darstellung der Versickerungsanlage in Schnitt und Grundriss im Maßstab 1 : 100 mit eingetragenen mittleren höchsten Grundwasserstand. Es ist mindestens 1 m Abstand ab Unterkante Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand nachzuweisen.*
- *Prüfung des Vorreinigungserfordernisses nach Merkblatt ATV-M 153 (hier: Gewässerpunkte 5 wegen TW-Schutzgebiet)*

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Brandenburg. Es wird beabsichtigt eine notwendige Befreiung vom Anschlusszwang bei den Stadtwerken Brandenburg bzw. der Stadtverwaltung Brandenburg a. d. Havel einzureichen, da die Beheizung des Marktes über einen Klima-Kälteverbund erfolgt.

Elektrizität:

Das Plangebiet kann gemäß Bestandsplan Elektro der Stadtwerke Brandenburg vom 11.02.2015 an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Im Zuge des Planverfahrens wird der Leistungsbedarf ermittelt und mit den Stadtwerken der Übergabepunkt festgelegt.

Löschwasser: Gemäß Auskunft der Fachgruppe Feuerwehr- und Rettungswesen ist der Löschwasserbedarf für dieses Plangebiet abgedeckt. Die Brandschutzdienststelle bescheinigt mit Stellungnahme vom 21.07.16 dies positiv.

Telekommunikation: Das Plangebiet kann an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Die auf der Altimmoblie befindlichen Funkanlagen und Mobilfunkantennen wurden umverlegt, das Gebäude ist bereits abgerissen worden. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück Kabel der RFT Kabel GmbH gemäß Stellungnahme vom 18.03.2016. Diese dürfen nicht überbaut werden. Der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen muss gewährleistet bleiben.

Abfallentsorgung: Das Plangebiet ist durch die Anbindung der Gördenallee und Berner Straße gut abfalltechnisch zu erreichen.

7.2 Bodenordnung

Das Grundstück des Plangebietes war mit einem 8-geschössigen, massiven, leerstehenden Gebäude bebaut. Aufgrund des Zustandes und der Kubatur des Gebäudes war dieses keiner Nutzung mehr zu zuführen. Das Gebäude wurde im Februar 2017 bereits abgerissen. Es erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung.

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Überplanung des Grundstückes nicht durchzuführen.

7.3 Stellplätze im Sondergebiet

Im Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 120 Stellplätze insgesamt als Gesamtparkplatzanlage gemäß der Stellplatzherstellungssatzung (SHS) der Stadt Brandenburg a. d. Havel, 1 Stellplatz je 20 m² Bruttogrundfläche, vor dem Lebensmittelmarkt geplant.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Immissionsprognose vom Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner (Anlage 2) erarbeitet, welche folgende Schlussfolgerung aufweist:

„Durch den Betrieb des Marktes werden an der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte tags und nachts nicht überschritten. Die prognostizierten Immissionspegel liegen bei maximal 52 dB (A) tags bzw. 39 dB (A) nachts und entsprechen somit den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete.

Als Spitzenpegel, resultierend vorrangig aus dem Parkplatz (Kofferraum- und Türschließen) und Lkw-Verkehr (Entlüftung der Druckluftbremse), werden kurzzeitige Maxima von 59 ... 71 dB (A) prognostiziert.“

(aus Immissionsprognose vom Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner vom 03.06.2015; Anlage 2, S. 18)

Der Gutachter geht von Betriebszeiten von 6:00 bis 22:30 Uhr aus. Eine nächtliche Anlieferung wurde ausgeschlossen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Fachabteilung „Immissionschutz“ vom 07.04.2016 wird dem B-Plan-Entwurf zugestimmt und es bestehen keine weiteren Forderungen.

Diese Stellungnahme hat auch in der förmlichen Beteiligung mit der Stellungnahme vom 14.12.2016 weiterhin Bestand.

9. Flächenbilanzierung

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches: | 14.490 m ² |
| Davon entfallen auf: | |
| - Gesamtfläche Sondergebiet | 11.515 m ² |
| - Straßenverkehrsfläche Gördenallee | 2.240 m ² |
| - Straßenverkehrsfläche Berner Straße | 735 m ² |

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

• Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

| | |
|---|----------------------|
| - überbaubare Grundstücksfläche | 3.200 m ² |
| - sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen) | 8.315 m ² |

10. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

| | |
|--|-----------------------|
| - geplante Bebauungen | 1.800.000,00 € |
| - befestigte Flächen (5.200 m ²) | 400.000,00 € |
| - Grünflächen innerhalb des Plangebietes | 70.000,00 € |
| - Aufweitung der Zufahrten | 30.000,00 € |
| - Abbruch Gebäude | 500.000,00 € |
| | ----- |
| gesamt netto | 2.800.000,00 € |
| | ===== |

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet obliegt der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung besteht die Möglichkeit diesen städtebaulich integrierten Bereich durch den Abriss des leerstehenden Gebäudebestandes einer attraktiven Nachnutzung zuzuführen und zugleich die verbrauchsnahe Versorgung in den Stadtteilen Görden und Hohenstücken zu sichern.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt der Stadtteil über einen modernen Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), welcher für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung der Stadtteile Görden und Hohenstücken und deren Erscheinungs- und Stadtbild von größter Bedeutung ist.

Dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg im ZVB „Wiener Straße“ betonten Ausbaubedarf wird mit der Bebauung Rechnung getragen.

Es werden durch die Errichtung des Vollsortimenters ca. 10 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Auswirkungen auf Biotope/Pflanzen und Tiere, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Schutzgebiete und auf die Bevölkerung werden wie folgt beschrieben:

Mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes wird ein Baufeld mit einer Größe von ca. 1,15 ha beansprucht. Es erfolgt auf einer baulich vorgeprägten Fläche eine Neuversiegelung von 0,5 ha. Es geht Lebensraum verloren oder wird dauerhaft überprägt. Betroffen vom Lebensraumverlust sind ausschließlich Siedlungsflächen, wertvolle und strukturreiche Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

Mit der Bebauung gehen partiell Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren.

Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen oder nach Naturschutzrecht geschützte Flächen sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Neugestaltung des Areals führt zu einer verbesserten visuellen Wahrnehmung des Siedlungsraumes.

Mit dem Betrieb des Marktes sind laut den bisherigen Gutachten keine zusätzlichen Emissionen verbunden.

Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen werden nicht beeinträchtigt.

Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche Belastungen auf.

Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.

Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.

Dem geplanten Vorhaben stehen landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze für die Planungsregion nicht entgegen.

Anlagebedingte Wirkungen wie z.B. Flächenverluste bleiben langfristig erhalten. Diese sind auch nicht reversibel.

Der Verlust von Habitaten gebäudebewohnender Vogelarten kann an anderer Stelle des Naturraumes mit vorgezogenen Maßnahmen (CEF) ausgeglichen werden. Die Maßnahmen wurden bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind bereits umgesetzt worden.

12. Anlagen

- Anlage 1:
 - a) Markt,- Standort- und Wirkungsanalyse zur Ansiedlung
„Nahversorgungszentrum Wiener Straße“, Brandenburg an der Havel
→ bulwiengesa AG München, Stand 15.08.2016
 - b) Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
der Stadt Brandenburg an der Havel vom 26.11.2014, Anlage 9 –
„Nahversorgungszentrum Wiener Straße“
 - c) Gutachterliche Stellungnahme, bulwiengesa AG München vom 25.05.2016

- Anlage 2:

Immissionsprognose Neubau Verbrauchermarkt, Gördenallee, Brandenburg
an der Havel
→ Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner, Stand 03.06.2015

- Anlage 3:

Verkehrstechnische Bewertung der Zufahrt
→ B/M Consult Braunschweig, Stand Sept. 2014

- Anlage 4:

Gutachten zur bau- und anlagebedingten Fällung von Bäumen
→ Dipl.-Ing. Hagen Rossmann, Stand Sept. 2016

- Anlage 5:

Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung
Unterlage zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG
→ Dipl.-Ing. Hagen Rossmann, Stand Nov. 2015

- Anlage 6:

Faunistische Sonderuntersuchung FSU
→ Büro Knut Neubert, Stand 29.08.2016

- Anlage 7:

Artenschutzfachbeitrag ASB
→ Büro Knut Neubert, Stand 29.08.2016
mit Anlage 1 zum ASB betreffend Ersatzstandort Breitflügelfledermaus,
Mauersegler, Haussperling → Büro Kurt Neubert vom 29.08.2016