

Bebauungsplan

"SWB - Industrie- und Gewerbepark Brandenburg an der Havel"

Begründung zur 2. Änderung

BRA - BP - 006-02

April 2002

Teil A

Planzeichnung - Änderungsbereich

Teil B

- I. Textliche Festsetzungen zum Änderungsbereich
 - 1. Art der baulichen Nutzung

Teil C

Begründung - 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Inhaltsübersicht

- 1. Planungsanlass
- 2. Räumlicher Geltungsbereich
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 5. Erschließung des Plangebietes
- 6. Eigentumsverhältnisse
- 7. Umweltbericht
- 8. Umweltverträglichkeitsprüfung
- 9. Standortverträglichkeit
- 10. Begründung der textlichen Festsetzungen zum Änderungsbereich

Teil B

- I. Textliche Festsetzungen zum Änderungsbereich
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" Zweckbestimmung "Möbelmarkt"
- 1. Zulässig ist ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4000 m².
- 2. Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 300 m² ausschließlich in nachfolgenden Sortimentsbereichen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 93) zulässig:
 - Beleuchtungsartikel (52.44.2)
 - Haushaltsgeräte aus Metall und Kunststoff (52.44.3)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
 - Heimtextilien und Teppiche (52.44.5)
 - Holz-, Kork- und Korbwaren (52.44.5)
 - Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (52.48.2)

Quelle: Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigem Einzelhandel - Einzelhandelserlass des MSWV vom15.08.1999 Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41 vom 13.10.1999

- Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen unberührt.

Teil C

Begründung - 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Rechtsgrundlagen

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 6 basiert neben den im rechtswirksamen Bebauungsplan genannten auf weiteren Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (BGBI. I, S. 3186)
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBI. I, S. 82)
- in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 19.12.1997
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung von 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhabenund Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vom 03.09.1997
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBI. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBI. I, S. 1950)

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 6 "SWB - Industrie- und Gewerbepark" ist mit Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 18.06.1997 rechtswirksam.

Im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 23.12.1997 ist die vereinfachte Planänderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 6 "SWB-Industrie- und Gewerbepark" bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung trat die Planänderung in Kraft.

Die Revitalisierung des ehemaligen Stahl- und Walzwerkes gehört zu den vordergründigen Entwicklungszielen der Stadt Brandenburg an der Havel. Dabei gilt es die industrielle Monostruktur zurückzulassen und durch mittelständische Technologie- und Dienstleistungs- unternehmen einen modernen zukunftsorientierten Industrie- und Gewerbepark zu errichten. Mit der Ansiedlung eines Möbelmarktes in innerstädtischer Lage wird die Umnutzung des stillgelegten Industriestandortes weiter forciert.

Der rechtswirksame Bebauungsplan weist ausschließlich die Nutzungsarten Gewerbe und Industrie aus. Die Ansiedlung eines Möbelmarktes erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel - Zweckbestimmung Möbelmarkt. Demzufolge hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem Beschluss 48 / 1999 die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 6 für den geplanten Standort zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel - Zweckbestimmung Möbelmarkt für diesen Bereich zu schaffen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen unberührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Auf einer Fläche von 15 990 m² innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes soll ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von max. 4000 m² angesiedelt werden. Das betreffende Grundstück befindet sich im Baufeld A des Bebauungsplanes Nr. 6 direkt an der Bundesstraße (B1) - Magdeburger Landstraße / Ecke August - Sonntag - Straße.

Das Grundstück liegt in der Flur 102 und wurde als Flurstück 1643 ins Grundbuch übernommen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 22.04.1999 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Standort als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Aufgrund der Anpassung des Planungszieles an diese aktuelle Entwicklungsabsicht soll die Darstellung der allgemeinen Art der Flächennutzung des Bereiches "Magdeburger Landstraße / Ecke August - Sonntag - Straße" im Flächennutzungsplan von "Gewerblicher Baufläche" in "Sonderbaufläche / Großflächiger Einzelhandel" geändert werden.

Auf der Grundlage des Beschlusses der SVV Nr. 48 / 99 vom 27.01.1999 wurde am 20.12.2000 der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brandenburg an der Havel (Nr. 397/00) gefasst.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 01.03. - 02.04.2001 statt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat am 11.02.1999 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 10.03.1999 wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt und mitgeteilt, dass von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen wird.

Im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Belange zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 10.03.1999 landesplanerisch keine Bedenken zur Umwidmung der 1,6 ha großen gewerblichen Fläche in eine Sonderbaufläche / Großflächiger Einzelhandel.

Die Fläche ist im Regionalplan Havelland - Fläming als Siedlungsgebiet Arbeitsstätten gemäß Plansatz 2.7.1.2. enthalten.

5. Erschließung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt direkt an der Bundesstraße B 1 und ist über den Verkehrsknotenpunkt Magdeburger Landstraße / Neuendorfer Sand / Ecke August - Sonntag - Straße zu erreichen. Die mit Linksabbiegespuren aufgeweitete ampelgeregelte Kreuzung dient überwiegend dem An- und Abfahrtsverkehr des westlichen Bereiches des SWB Industrie- und Gewerbeparkes und nimmt den durch den Möbelmarkt verursachten Verkehr unproblematisch auf.

Die Kundenzufahrt erfolgt unmittelbar vor der Trafostation von der August - Sonntag - Straße. Die Parkplätze werden auf dem Grundstück angeordnet. Der Anlieferverkehr erfolgt über den Wendehammer am Ende der Gebrüder - Silbermann - Straße. Die Kundenparkplätze befinden sich auf dem Grundstück und entsprechen der Verwaltungsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO).

Es befinden sich zwei Haltepunkte entlang des SWB Industrie- und Gewerbeparkes an der Magdeburger Landstraße. Die Verkehrsbetriebe GmbH plant eine zusätzliche Straßenbahn- und Bushaltestelle in Höhe der August - Sonntag - Straße einzurichten.

Die technische Erschließung ist mit der Revitalisierung des ehemaligen Stahlstandortes in einen Industrie- und Gewerbepark vollständig abgeschlossen und vorhanden.

6. Eigentumsverhältnisse

Mit dem Kaufvertrag vom 23.08.2000 hat der Vorhabenträger das 15 990 m² große Grundstück erworben.

7. Umweltbericht

Nach Maßgabe des am 03.08.2001 in kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz i.V.m. § 2a BauGB ist für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "SWB Industrieund Gewerbepark" Brandenburg an der Havel eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen und in die Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht aufzunehmen.

Die UVP-pflichtigkeit ergibt sich nach § 17 i.V.m. § 3c UVP-gesetz sowie Anlage 1 -Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben- Punkt 18.8 und 18.6.

Danach ist für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m² oder mehr eine UVP durchzuführen.

Die von dem Vorhaben betroffenen Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im Rahmen der erfolgten UVP vom Mai 2001 ermittelt und bewertet. Diese UVP ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und somit Bestandteil der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der nachfolgende Umweltbericht nach Maßgabe des § 2a BauGB bezieht sich auf die Betrachtung der Umweltbelange. In ihm sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens enthalten.

7.1 Beschreibung des Planinhaltes

Der Planänderungsbereich befindet sich im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 "SWB - Industrie- und Gewerbepark". Dieser ist mit Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 18.06.1997 rechtswirksam.

Der Planänderungsbereich (Baufeld A des rechtswirksamen Bebauungsplanes) wird südlich von der Magdeburger Landstraße, östlich durch die August - Sonntag - Straße und nordwestlich durch das Industriegebiet (Baufeld E des rechtswirksamen Bebauungsplanes) begrenzt.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind ausschließlich Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes erfordert die planungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel. Um sicherzustellen, dass keine anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dort zulässig sind, wurde die Zweckbestimmung "Möbelmarkt" mit einer max. Verkaufsraumfläche von 4000 m² und Randsortimenten von max. 300 m² festgesetzt.

Das Baufeld A, der Planänderungsbereich, bleibt in seiner Größe erhalten. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen, zu den max. zulässigen Schallleistungspegeln einschließlich die grünordnerischen Festsetzungen bleiben von den Änderungen unberührt. Es erfolgt lediglich eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung von Gewerbe- in Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel.

7.2 Beschreibung der Umwelt

Im Rahmen der Erarbeitung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgte eine umfassende Ermittlung und Bewertung umweltrechtlicher Belange. Hierzu zählen insbesondere die Erstellung eines Grünordnungsplanes, die Durchführung von umfassenden Altlastenerkundungen sowie die Betrachtung der Immissionen auf Grundlage einer Lärmkontingentierungsberechnung. Die vorgenannten Untersuchungen und Gutachten sind Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Der Grünordnungsplan hat den Untersuchungsraum charakterisiert, den Bestand aufgenommen und bewertet sowie neben der Konfliktanalyse die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt. Alle Schutzgüter wurden betrachtet und analysiert. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Begründung zur Altlastensituation lagen verschiedene Gutachten vor. Die gutachterlichen Altlastenerkundungen und deren fachliche Bewertung wurden für die Bearbeitung der Begründung zur Altlastensituation herangezogen. Diese spiegelt die Darstellung des Sanierungsbedarfes und der einzelnen Schutzgüter wider, geht sowohl auf Bodenverunreinigungen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als auch auf die geplante Nutzung und auf die Kennzeichnungspflicht ein. In einer abschließenden Bewertung wird ausgesagt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen mit den vorhandenen Belastungen des Geländes mit umweltgefährdenden Stoffen grundsätzlich vereinbar sind bzw. durch Nebenbestimmungen zu den zu erteilenden Baugenehmigungen verträglich gemacht werden können.

Mit der Lärmkontingentierungsberechnung für die Gewerbe- und Industrieflächen auf dem ehemaligen alten Stahlwerksgelände wurde der Einhaltung des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die Kontingentierungsrechnung erfolgte mit dem Programm "LIMA", das in der Lage ist, durch eine Vielzahl von Such-Rechenläufen eine optimale akustische Auslastung des B-Plangebietes in Bezug zu den Immissionsrichtwerten an den Nachweisorten zu erzielen. Berechnet wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel.

Die im Rahmen mit dem gegenwärtigen Planänderungsverfahren erarbeitete Umweltverträglichkeitsprüfung vom Mai 2001 betrachtet die Umweltverträglichkeit hinsichtlich der einzelnen Umweltmedien und kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes keine relevanten Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dies ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, dass hinsichtlich des Bebauungsplanes keine Vergrößerung der Bauflächenausweisung erfolgt und damit keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Standort des zukünftigen Möbelmarktes inmitten eines zum größtenteil bereits bebauten Industrieund Gewerbegebietes liegt. Nordöstlich vom Baufeld A ist das als Denkmal festgesetzte Industriemuseum gelegen. Der Standort des Plangebietes befindet sich zudem unmittelbar an der innerstädtisch 4 - spurig ausgebauten Bundesstraße B 1 / B 102. Der Abstand des zukünftigen Möbelmarktes zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 300 m.

Da sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Wesentlichen nur aus der Änderung der Art der baulichen Nutzung - also der Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebes - ergeben können, wurden diese im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht. Insbesondere ist die Prüfung der Umweltverträglichkeit auf die durch die Ansiedlung des Möbelmarktes zusätzlichen Umweltauswirkungen beschränkt worden.

7.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung kann eingeschätzt werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht vorliegen.

Die Auswirkungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz wurden bereits bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch Erstellung eines Grünordnungsplanes ermittelt. Die entsprechenden Ergebnisse spiegeln sich in den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6 wider.

Der Naturhaushalt wurde durch die Maßnahme Revitalisierung des Stahl- und Walzwerkes Brandenburg teilweise beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf Hydrologie, Boden, Klima, Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz werden jedoch durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet -Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen- vollständig kompensiert.

Folgende grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 gelten für das Baufeld A, also für den betroffenen Planänderungsbereich:

 - Ebenerdige Stellplätze, Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ausnahmsweise können zu 100% versiegelnde Bodenbeläge zugelassen werden, wenn diese aufgrund von Altlasten oder vom angesiedelten Betrieb ausgehenden Belastungen notwendig sind. - Entlang den Planstraßen B, E, F, G, I, K, L ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 3 m breite Gehölzpflanzung in Reihen gemäß den Pflanzenarten der Liste 1 vorzusehen (Heister 2 x v. 150-200, 3 Pfl/2m²). Davon generell ausgenommen ist auf jedem Grundstück die Grundstückszufahrt.

Bis zu 40% niedrigwüchsige Gehölzarten können darüber hinaus aus Liste 4 verwendet werden. Die Gehölzpflanzungen erfolgen in Reihe als Sträucher 2 x v. 100-150, 3 Pfl/2m². Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- Innerhalb der 3 m breiten Gehölzpflanzungen sind entlang
 - der Planstraßen B, E, F und G im Abstand von 35 m hochstämmige Winterlinden (Tilia cordata) 4 x v. 18-20 m.B.
 - der Planstraßen I, K und L im Abstand von 20 m hochstämmige Feldahorn (Acer campestre) 4 x v. 18-20 m.B.
 - der öffentlichen Wege a, b und c im Abstand von 15 m hochstämmige Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus fastigiata) 4 x v. 18-20 m.B. zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- Auf den Baugrundstücken ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum 4 x v. 18-20 m.B. der Liste 2 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen in einer Breite von 3 m entlang öffentlicher Flächen sind hierauf anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- An den Planstraßen B und I sind einseitig in den Parkstreifen Pflanzbeete von 5 m² Größe anzulegen. An der Planstraße B werden die Pflanzbeete im Abstand von 35 m einseitig angelegt und mit einer hochstämmigen Winterlinde (Tilia cordata) 4 x v. 18-20 m.B bepflanzt. An der Planstraße I sind Pflanzbeete im Abstand von 20 m einseitig anzulegen und mit einem hochstämmigen Feldahorn (Acer campestre) 4 x v. 18-20 m.B. zu bepflanzen. Die Pflanzbeete sind darüber hinaus mit Sträuchern, entsprechend der Liste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den privaten Stellplätzen ist im Pflanzbeet in einer Größe von 5 m² je 6 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 4 x v. 18-20 m.B. der Liste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 30% aller Fassaden von Hallen, Fabrikations-, Lager-, Reparaturgebäuden und Garagen sind zu begrünen. Dabei sind alle Wandflächen mit 1 Pfl./m nach Liste 8 zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzungen bleiben von der Änderung der Art der baulichen Nutzung unberührt. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind sie zu berücksichtigen.

7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung vom Mai 2001 untersucht worden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung beschränkte sich weitestgehend auf das durch den Möbelmarkt verursachte Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Immissions- und Lärmbelastungen. In diesem Zusammenhang wurde ein gesondertes schalltechnisches Gutachten vom 23.03.2001 erarbeitet, welches Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung ist.

Die Berechnung zur Einhaltung des flächenbezogenen Schallleistungspegels It. Festsetzung des Bebauungsplanes Lw" = 55 dB (A) tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)
Lw" = 50 dB (A) nachts (22.00 Uhr - 6.00)

wurde elektronisch mit dem Programm "Sound-Plan" der Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Berndt, Leutenbach vorgenommen. Die Immissionspegelberechnung berücksichtigt den Entfernungseinfluss, die Schallbeugung über Hindernisse, die Luft-Bodenabsorption und Witterung, Reflexionen sowie Raumwinkel- und Richtwirkungsmaße.

Die wesentlichen Geräuschquellen zum Betrieb des Möbelmarktes, wie die Hauptanlieferung, Warenabholung, Kundenparkplätze incl. An- und Abfahrtsverkehr wurden in das Rechenprogramm eingegeben und die Rechenergebnisse in einer tabellerischen und graphischen Übersicht dargestellt.

In der Nachtzeit ergeben sich keine Geräuscheinwirkungen, da hier keine entsprechenden Arbeiten oder sonstige Betriebsvorgänge geplant sind. Die ermittelten Betriebsbeurteilungspegel liegen jeweils unter den entsprechenden zulässigen Teilbeurteilungspegelwerten. Somit gelten die Anforderungen an den Bebauungsplan als eingehalten. Die Einschätzung der Umweltverträglichkeit im Umweltverträglichkeitsgutachten Seite 19 - 22 kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben in Bezug auf alle Schutzgüter verträglich ist.

7.5 Alternativen

Die Lage des Grundstückes direkt an der Bundesstraße B 1 / B 102 im erschlossenen Industrie- und Gewerbepark und die gute Anbindung an den ÖPNV bieten günstige Standortbedingungen für die Errichtung eines Möbelmarktes. Auch die sofortige Verfügbarkeit des Grundstückes waren ausschlaggebend für die Entscheidung zum Standort.

Des weiteren konnte auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen.

7.6 Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Punkten geht hervor, dass mit den bereits vorliegenden Untersuchungen und der erarbeiteten Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter betrachtet wurden.

Es wurde umfangreich ausgeführt, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, bis auf die Art der baulichen Nutzung -Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Möbelmarkt- unberührt bleiben.

Die Planänderung löst keine umweltrelevanten Probleme aus. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Über das bisherige Verkehrsaufkommen auf der Magdeburger Landstraße hinaus ist keine weitere spürbare Verkehrsbeeinflussung des in der Nähe befindlichen Wohngebietes zu befürchten. Insgesamt ist mit einem Synergieeffekt für die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe zu rechnen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 UVPG sowie Nr. 18 der Anlage zu § 3 UVPG ist es erforderlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu erarbeiten. Die UVP-Pflicht resultiert aus der geplanten Geschossfläche, die den Schwellenwert von 5000 m² für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO überschreitet.

Mit der UVP sind die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes auf die Umwelt dargestellt und bewertet worden. Die UVP umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie von Kultur- und Sachgütern. Dabei wurden die durch den Bebauungsplan ermittelten Daten z.B. auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und der Lärmkontinentierung sowie deren Festsetzungen in die Beurteilung mit herangezogen. Insbesondere ist die Prüfung der Umweltverträglichkeit auf die durch die Ansiedlung des Möbelmarktes zusätzlichen Umweltauswirkungen beschränkt worden. Dies trifft u.a. auf das durch das Vorhaben verursachte Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Immissions- bzw. Lärmbelastungen zu.

Das eigens für den Neubau eines Möbelmarktes erarbeitete Schalltechnische Gutachten weist den im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tags 55 dB(A) nachts 50 dB(A)

nach.

Im Punkt 4.3 werden die wesentlichen Geräuschquellen genannt und erläutert. Dazu zählen neben der Hauptanlieferung, die Warenabholung und die Kundenparkplätze. Die Berechnung erfolgte elektronisch mit dem "Sound Plan" der Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Berndt, Leutenbach. Die Berechnungsansätze und Rechenergebnisse können im Schalltechnischen Gutachten nachvollzogen werden. Schlussfolgernd liegen die ermittelten Betriebsbeurteilungspegel jeweils unter den entsprechenden zulässigen Teilbeurteilungspegelwerten, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Im Ergebnis des Umweltverträglichkeitsgutachtens (s. Pkt. 8) steht der geplanten Errichtung des Möbelmarktes im SWB Industrie- und Gewerbepark nichts entgegen. Danach werden vorgegebene Grenzwerte bei der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht überschritten. Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten werden die Grenzen der Festsetzungen des B-Planes eingehalten. Aus den Zahlen für das Verkehrsaufkommen kann abgeleitet werden, dass aus der Anzahl der Fahrzeuge pro Stunde und der Länge der Verkehrswege zum Erreichen und Verlassen des Grundstückes keine über den Normen liegende CO₂ - oder Rußpartikelbelastung des Umfeldes entsteht.

Die UVP ist Verfahrensbestandteil.

9. Standortverträglichkeit

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung das Baufeld A als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" fest. Der Möbelmarkt ist mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 4000 m² zulässig. Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind Randsortimente auf einer max. Verkaufsfläche von 300 m² ausschließlich in nachfolgenden Sortimentsbereichen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 93) zulässig:

- Beleuchtungsartikel (52.44.2)
- Haushaltsgeräte aus Metall und Kunststoff (52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Heimtextilien und Teppiche (52.44.5)
- Holz-, Kork- und Korbwaren (52.44.5)

- Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (52.48.2)

Um sicherzustellen, dass die Ansiedlung des Möbelmarktes an diesem Standort gesamtstädtisch verträglich ist, wurde der Empfehlung der GMA-Einzelhandelsstrukturuntersuchung im Auftrag der Stadt Brandenburg an der Havel vom November 1999 gefolgt. Eine vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene gesonderte gutachterliche Stellungnahme vom Juni 2001 weist die Verträglichkeit der Ansiedlung des Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 4000 m² für diesen Standort nach. Die Punkte 3 und 4 werden wörtlich wiedergegeben:

" 3. Die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Zentrenstruktur

Im Hinblick auf die raumordnerische Bewertung des Planobjektes sind folgende Punkte von Bedeutung:

- Das Planobjekt entspricht nach Art und Größe der für ein Oberzentrum sicherzustellenden Warenversorgung.
- Bezogen auf die in der Stadt Brandenburg an der Havel verfügbaren Kaufkraft würde das Planobjekt die Einkaufsorientierung intensivieren und den Kaufkraftabfluss in Nachbarstädte reduzieren.

Wie in den durchgeführten Berechnungen deutlich wird, ist eine Erhöhung der projektrelevanten Kaufkraftbindung in der Stadt Brandenburg an der Havel um ca. 5 - 6 % zu erwarten, so dass die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Stadt gestärkt würden.

Die Ziele der Stadtentwicklung Brandenburg an der Havel sehen eine Stärkung der Versorgungsfunktionen des Hauptgeschäftsbereiches vor.

Das Planvorhaben wird die Wahrnehmung der Versorgungsfunktionen im Hauptgeschäftsbereich nicht beeinträchtigen. Die in der Modellrechnung prognostizierten Umverteilungs effekte lassen keiner bedeutsame Schwächung der Versorgungsbedeutung der Stadtmitte erwarten.

Die Auswirkungen einer Ansiedlung des Möbelhauses auf die Nachbarkommunen wurden laut Aufgabenstellung nicht geprüft; aus gutachterlicher Sicht wird das Planvorhaben unter den Aspekten der Landesplanung und Raumordnung keine gravierenden Probleme aufwerfen, da es in bezug auf die Zentralfunktionen benachbarter Kommunen aufgrund seiner Dimensionierung keine strukturverändernden Wirkungen auflösen dürfte. Städtebauliche Bedenken gegen das Planobjekt resultieren jedoch aus der städtebaulich-funktionalen Zuordnung des Plangrundstücks.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die Kernstadt bildet den größten Wohnsiedlungsbereich der Stadt Brandenburg an der Havel, in dem sich zentralörtliche Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur konzentrieren.

Im Zentrum hat sich dabei ein multifunktionales Geschäft- und Dienstleistungszentrum entwickelt, das mit einer Konzentration einzelhandels- und dienstleistungsbezogener Betriebe und öffentlichen Einrichtungen überregionale Versorgungsfunktionen wahrnimmt. Für die Wahrnehmung der Einzelhandelsfunktion ist dabei der abgegrenzte Hauptgeschäftsbereich

besonders bedeutsam, da hier die größte Besatzdichte erreicht wird und zahlreiche Verbundeffekte wirksam werden können.

Bei der Abgrenzung der möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung sind die stanortprägenden baustrukturelle, verkehrlichen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen als Prüfkriterien zu berücksichtigen. Wie bereits dargestellt, befindet sich der Planstandort in isolierter Lage. Die städtebaulich-funktionale Situation des Plangrundstücks ist dadurch geprägt, dass die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem innerstädtischen Versorgungszentrum ca. 4 km beträgt, so dass fußläufige Wechselwirkungen nicht durch das Vorhaben initiiert werden können.

Die fehlende nutzungsstrukturelle Anbindung des Plangebietes an das Versorgungszentrum bedeutet, dass durch das Vorhaben voraussichtlich kaum Verbundeffekte mit dem Versorgungszentrum ausgelöst werden können.

Das Planvorhaben wird daher die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs weder beeinträchtigen noch durch den Aufbau von Verbundeffekten unterstützen; dies ist in erster Linie auf die fehlende Zentrenrelevanz des Kernsortimentes Möbel und die angemessene Dimensionierung der Randsortimente zurückzuführen." (Quelle: GMA-Stellungnahme zu ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen einer Ansiedlung im Auftrag der Fa. TUTE-Bau GmbH&Co.KG)

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen des Einzelhandelsverbandes des Landes Brandenburg und der Industrie- und Handelskammer Potsdam sind in die Abwägung eingestellt worden.

Die Anregungen beziehen sich u.a. auf die negativen Auswirkungen eines Möbelmarktes auf die Innenstadt Brandenburgs an der Havel. Der Einzelhandelsverband des Landes Brandenburg kann die dazu vorliegenden Gutachten der GMA nicht nachvollziehen und befürchtet einen Attraktivitätsverlust der Innenstadt durch eine weitere Kaufkraftabwanderung in dezentrale Lagen. Er ist der Meinung, dass die durchgeführten Untersuchungen zum Planvorhaben nicht die zukünftige Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches in Brandenburg und den erwarteten Rückgang an Einwohnerzahlen bis 2015 berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass mit einem geringerem Kaufkraftpotential als das Gutachten vorsieht, zu rechnen ist. Weiterhin bemerkt der Einzelhandelsverband, dass das Einzugsgebiet der Zone II und III (Landkreise Potsdam - Mittelmark und Havelland) nicht gesondert in die Untersuchungen einbezogen wurde. Auch die Industrie- und Handelskammer Potsdam bittet die im Gutachten verwendeten Einwohnerzahlen zu korrigieren und bei der Berechnung der Marktanteile für die Zone II den vorhandenen Möbelmarkt in Jeserig einzubeziehen. Des Weiteren wird auf die Anlage 1 des Schalltechnischen Gutachtens verwiesen, in dem eine Fläche für einen "evtl. geplanten Fachmarkt" eingetragen ist.

Folgende Stellungnahmen zur Abwägung sind zu diesen Anregungen erarbeitet worden:

Stellungnahme zum Einzelhandelsverband Land Brandenburg e.V. (Schreiben v. 11.02.2001):

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Ausweisung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel - Zweckbestimmung Möbelmarkt u.a. mit folgenden Festsetzungen:

- max. Gesamtverkaufsfläche 4000 m²
- Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind Randsortimente auf einer max. Verkaufsfläche von 300 m² ausschließlich in nachfolgenden Sortimentsbereichen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 93) zulässig:
 - Beleuchtungsartikel (52.44.2)

- Haushaltsgeräte aus Metall und Kunststoff (52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Heimtextilien und Teppiche (52.44.5)
- Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Mün zen und Geschenkartikel (52.48.2)

Die Änderung des Bebauungsplanes dient damit ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbelmarktes. Die Entwicklung eines Konzentrationspunktes für großflächigen Einzelhandel bzw. Ansiedlung weiterer Fachmärkte sind entgegen der Vermutung des Einzelhandelsverbandes weder Gegenstand dieses Planänderungsverfahrens, noch existieren derartige planerische Vorstellungen der Stadt für den betreffenden Standort.

Bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissions- schutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt) sind daher ausschließlich die vorgenannten aufgeführten Eckdaten des geplanten Möbelmarktes zu betrachten.

Die beabsichtigte Planänderung entspricht den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Landesplanung. In Beantwortung der Planungsanzeige der Stadt Brandenburg an der Havel teilte hierzu die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 10.03.1999 Folgendes mit:

"Gemäß § 6 Abs. 6 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogrammes der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Nach § 4 Nr. 8 Satz 2 Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig in Ober- und Mittelzentren zuzulassen, und nach § 17 Abs. 5 LEPro sollen dafür überwiegend innerörtliche Flächenpotentiale genutzt werden. Dem gleichen Grundsatz folgt der rechtswirksame Regionalplan Havelland - Fläming. Unter dem Gesichtspunkt, dass der gewählte Standort siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Erfordernissen weitgehend Rechnung trägt, kann der vorgelegten Planänderung die Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt werden."

Diese Aussage hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 24.01.2002 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nochmals bestätigt.

Entgegen der Auffassung des Einzelhandelsverbandes lassen sich weder aus den Aussagen des GMA-Gutachtens vom November 1999 (GMA-Einzelhandelsuntersuchung) noch aus der speziell für die Ansiedlung des Möbelmarktes erarbeiteten gutachterlichen Stellungnahme vom Juni 2001 Aussagen ableiten, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Hierzu hat der Einzelhandelsverband im Rahmen der Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche / Großflächiger Einzelhandel) mit Schreiben vom 22.02.2001 Bezug nehmend auf o. g. Gutachten vom November 1999 zutreffend Folgendes festgestellt:

"Zur Entwicklung ausgewählter Standortlagen empfiehlt die GMA die Stabilisierung bzw. Stärkung der Innenstadt (Zentrum / Hauptgeschäftsbereich) als zentrale Einkaufslage der Stadt Brandenburg und stellt zur künftigen räumlichen Verteilung der Einzelhandelsflächen fest, das zentrale Standorte ggf. mit Ausnahme von Erweiterungsmaßnahmen oder An-

siedlung von Möbelhäusern, welche gesondert zu prüfen wären, nicht weiter ausgebaut werden sollten. Die GMA zeigt eindeutig auf, dass zukünftig sämtliche Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben an dezentralen Standorten unter dem Aspekt der Innenstadtverträglichkeit geprüft werden müssen. Weiterhin wird im Gutachten vorgeschlagen, sog. zentrenrelevante Sortimente zukünftig nur noch in integrierten Lagen, besonders dem Hauptgeschäftsbereich anzusiedeln. Eine Ausweitung der nicht zentrenrelevanten Sortimente an den dezentralen Standorten wäre nach den dargestellten Überlegungen zufolge möglich, sollte auch aus GMA-Sicht durch den begrenzten Kaufkraftzuwachs bis zum Jahr 2005 auf eine Größenordnung von ca. 2000 - 4000 m² Verkaufsfläche dimensioniert werden. Dies gilt auch für die eventuelle Ansiedlung oder Erweiterung von Möbelhäusern."

In Ergänzung vorgenannten Gutachtens wurde durch die GMA eine weitere Stellungnahme zu den ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes der Fa. Möbel Boss im Juni 2001 erstellt. Im Ergebnis der erfolgten Untersuchung wird durch die GMA u.a. Folgendes festgestellt:

"Das Planobjekt entspricht nach Art und Größe der für ein Oberzentrum sicherzustellenden Warenversorgung."

"Bezogen auf die in der Stadt Brandenburg an der Havel verfügbaren Kaufkraft würde das Planobjekt die Einkaufsorientierung intensivieren und den Kaufkraftabfluss in Nachbarstädte reduzieren."

"Das Planvorhaben wird die Wahrnehmung der Versorgungsfunktionen im Hauptgeschäftsbereich nicht beeinträchtigen. Die in der Modellrechnung prognostizierten Umverteilungseffekte lassen keine bedeutsame Schwächung der Versorgungsbedeutung der Stadtmitte erwarten."

"Das Planvorhaben wird daher die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs weder beeinträchtigen noch durch den Aufbau von Verbundeffekten unterstützen; dies ist in erster Linie auf die fehlende Zentrenrelevanz des Kernsortimentes Möbel und die angemessene Dimensionierung der Randsortimente zurückzuführen."

Bei seiner ablehnenden Stellungnahme zum Vorhaben insbesondere mit dem Bezug auf die geplante innerstädtische Bebauung Neustädtischer Markt verkennt der Einzelhandelsverband offensichtlich, dass es sich bei dem Vorhaben Möbelmarkt eindeutig um ein Vorhaben im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige handelt.

Entsprechend dem Einzelhandelserlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 15.08.1999 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41 vom 13.10.1999) wird hinsichtlich der Sortimente u.a. Folgendes ausgeführt:

"Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel; Nahrungsmittel, Getränke u.s.w.; Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.) bestimmt.

Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z.B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben.
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden."

Da es sich wie bereits dargelegt bei dem Vorhaben Möbelmarkt um einen nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich handelt, der regelmäßig durch eine hohe Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet ist, sind eben diese negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und insbesondere auf die Innenstadtentwicklung nicht zu erwarten. Um diese städtebauliche Zielsetzung sicherzustellen, erfolgte sowohl eine flächenmäßige als auch eine
sortimentsmäßige Begrenzung der einem Möbelmarkt regelmäßig zuzuordnenden zentrenrelevanten Randsortimente. Durch die Begrenzung auf max. 300 m² Verkaufsfläche (und
damit lediglich 7,5 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes) für nachfolgende
zulässige zentrenrelevante Randsortimente:

- Beleuchtungsartikel (52.44.2)
- Haushaltsgeräte aus Metall und Kunststoff (52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Heimtextilien und Teppiche (52.44.5)
- Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Mün zen und Geschenkartikel (52.48.2)

sind keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten.

Bezug nehmend auf die weiteren Ausführungen zum laufenden Planverfahren der innerstädtischen Bebauung Neustädtischer Markt verkennt der Einzelhandelsverband offensichtlich weiterhin, dass im Rahmen der geführten Abstimmungen zu diesem Vorhaben die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel- und Baumärkte u.s.w.) ausgeschlossen werden soll. Hierzu hat der Einzelhandelsverband in seinem Schreiben vom 09.01.2001 hinsichtlich der geplanten "Rathausgalerie" eindeutig die Empfehlung ausgesprochen ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente zuzulassen. Dieser Empfehlung folgend ist es folgerichtig, insbesondere solche nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche, wie Möbel- und Baumärkte nicht im unmittelbaren innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich. sondern vielmehr an integrierten innerörtlichen Standorten anzusiedeln. Auch vor diesen Hintergrund sind durch die Ansiedlung des Möbelmarktes am Standort Magdeburger Landstraße / Ecke August - Sonntag - Straße keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten. Zudem ist darauf zu verweisen, dass Möbelmärkte i.d.R. dezentrale Standorte belegen, eine Intensivierung des Wettbewerbs insofern nur in geringem Umfang Umverteilungseffekte in städtebaulich "schützenswerten" integrierten Versorgungslagen auslösen.

Bei der Ansiedlung des Möbelmarktes handelt es sich nicht um einen Standort auf der "grünen Wiese", sondern um einen innerstädtischen integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet "Walzwerksiedlung".

Durch die Begrenzung der o. g. zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 300 m² Verkaufsfläche sind auch nach gutachterlicher Einschätzung der GMA keine negativen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich zu erwarten. Diese begrenzte Verkaufsfläche von max. 300 m² liegt deutlich unterhalb des sog. großflächigen Einzelhandels, der ab einer Verkaufsfläche von größer als 700 m² anzunehmen ist. Derartige Vorhaben im kleinteiligen Einzelhandelsbereich sind regelmäßig auch außerhalb von Kerngebieten und Sondergebi-

eten "Großflächiger Einzelhandel" planungsrechtlich zulässig, da sie der verbrauchernahen Versorgung des Gebietes dienen.

Hinsichtlich der Ausführungen des Einzelhandelsverbandes zum vorhandenen Möbelbestand im Einzugsgebiet Zone I und II (Landkreis Potsdam Mittelmark und Landkreis Havelland) sowie aus Sicht des Einzelhandelsverbandes zu einer fehlenden interkommunalen Abstimmung ist Folgendes darzulegen:

Im Rahmen der Offenlegung der Planentwürfe wurden nachfolgende Institutionen und Gemeinden, die Belange des Umlandes wahrnehmen, beteiligt:

- der Landkreis Potsdam Mittelmark,
- die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming,
- die Gemeinden Fohrde, Brielow, Briest, Bensdorf, Wusterwitz.

Durch keine der vorgenannten Beteiligten sind ablehnende Stellungnahmen zum Vorhaben vorgetragen worden. Vielmehr hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit ihrer Stellungnahme vom 11.03.2002 ausgeführt, dass hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Sicherung von Flächen für einen Möbelmarkt grundsätzlich keine Bedenken aus Sicht der Regionalplanung bestehen.

Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Stadt Brandenburg an der Havel gemäß Landesentwicklungsplan um ein Oberzentrum handelt, in dem zur Wahrnehmung der Versorgungsfunktion auch des Umlandes vorrangig großflächiger Einzelhandel anzusiedeln ist.

Weiterhin wird gemäß Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg Folgendes ausgeführt: "Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und die Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt."

Gerade dieser Sachverhalt trifft für die Stadt Brandenburg mit ihrer wahrzunehmenden Funktion als Oberzentrum nicht zu. Aus diesem Grunde konnte im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der GMA auf die weitere Betrachtung von Auswirkungen des Vorhabens auf Nachbarkommunen verzichtet werden.

Bei den weiteren Ausführungen des Einzelhandelsverbandes zu vorhandenen Möbelmärkten im Einzugsgebiet der Stadt Brandenburg an der Havel wird u.a. auf bereits vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzungen verwiesen und dargelegt, dass damit dieser Bereich entsprechend der Einwohnerentwicklung abgedeckt sei. Hierbei stellt der Einzelhandelsverband offensichtlich auf einen in der Gemeinde Jeserig vorhandenen großflächigen Möbelfachmarkt ab.

Bei dieser Gemeinde handelt es sich weder um ein Mittel- noch um ein Oberzentrum und demzufolge entspricht die Ansiedlung dieses Vorhabens nicht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes I und ist vielmehr der städtebaulichen Fehlentwicklung der sog. "Nachwendezeit" anzulasten. Diese Fehlentwicklung widerspricht einer durch die Stadt Brandenburg an der Havel wahrzunehmenden Funktion als Oberzentrum.

Des Weiteren existierte der Möbelmarkt in Jeserig bereits zum Zeitpunkt der Bestandserhebung für die Einzelhandelsstrukturuntersuchung 1999; seine Leistungsfähigkeit ist insofern bei den berechneten Kaufkraftbewegungen im Bereich "Hausrat, Einrichtung, Möbel" berücksichtigt. Da die Prognose des bis 2005 in Brandenburg benötigten zusätzlichen Verkaufsflächenbedarfs in dieser Warengruppe auf den aktuellen Bindungsquoten und den aus GMA-Sicht erreichbaren Marktanteilen aufbaut, liegt auch diesen Berechnungen der bestehende Wettbewerb in Stadt und Umland zugrunde.

Bezug nehmend auf den Bevölkerungsrückgang ist darzulegen, dass dieser in den prognostizierten Größenordnungen keinen städtebaulichen Grund darstellt, um auf die Ansiedlung eines Möbelmarktes zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu verzichten. Vielmehr ist die Ansiedlung des Möbelmarktes ein weiterer, wenn auch kleiner Beitrag, die Stadt Brandenburg in ihrer Funktion als Oberzentrum zu stärken und negativer Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Planvorhabens zu einem Einzelhandelsumsatzzuwachs in der Stadt Brandenburg an der Havel von ca. 7,3 Mill. DM (= 3,73 Mill. €) führen wird, damit ist von einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion auszugehen.

Der Verweis des Einzelhandelsverbandes, dass es sich bei den Planobjekt um einen Möbelmarkt in überwiegender Selbstbedienung für Mitnahmemöbel des unteren, des mittleren Preisniveaus handelt und sich im Brandenburger Beetzseecenter ein Möbelanbieter des gleichen Betriebstyps befindet, stellt keinen städtebaulich relevanten Sachverhalt dar, der eine weitere Ansiedlung in dieser Branche verhindern lässt. Die durch die vorhandene Ansiedlung zu erwartende Umsatzverteilung im Stadtgebiet im Kernsortiment Möbel und in den begrenzten Randsortimenten und die Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im gesamten Stadtgebiet wurden im Rahmen der GMA-Stellungnahme vom Juni 2001 prognostizierend ermittelt. Auch hierbei ist festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen, wie beispielsweise auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche vorliegen.

Ergebnis / Beschlussvorschlag:

(

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Stellungnahme zur Industrie- und Handelskammer (Schreiben v. 07.02.2002; 27.03.2002):

Grundsätzlich bestehen seitens der IHK Potsdam keine Bedenken zur geplanten Änderung der Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt. (Bei dem o. g. verwiesenen Schreiben handelt es sich offensichtlich um einen Schreibfehler; das der Stadt Brandenburg an der Havel zugegangene Schreiben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vom 07.02.2002)

Hinsichtlich der Ausführungen der IHK Potsdam zur Einwohnerentwicklung ist Folgendes auszuführen:

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der gutachterlichen Stellungnahme (Juni 2001) ist die aktuelle Statistik herangezogen worden. Dabei wurde richtigerweise bei den Betrachtungen zum Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft von einer Einwohnerzahl in der Stadt Brandenburg (Zone I) von ca. 78.000 Einwohnern ausgegangen. Demgegenüber weist die amtliche Statistik die Einwohnerzahl für die Stadt Brandenburg mit Stand Dezember 2001 in einer Größenordnung von 76.652 Einwohnern aus. Danach ergibt sich im betreffenden Zeitraum ein Einwohnerrückgang von ca. 1,7 %. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der gutachterlichen Einschätzung dadurch keine relevanten Auswirkungen auf die Kaufkraft eintreten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Brandenburg an der Havel insbesondere durch Abwanderung in benachbarte Umlandgemeinden hervorgerufen wird. Dieser Sachverhalt hat demzufolge jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die vorhandene Gesamtkaufkraft im betrachteten Einzugsbereich der Zonen I, II und III. Die Kaufkraftberechnung gemäß GMA-Stellungnahme vom Juni 2001 geht von einer Gesamteinwohnerzahl in Zone I - III von 166.885 Einwohnern aus. Die nachfolgende tabellarische Übersicht verdeutlicht, dass der Bevölkerungsrückgang

in der Stadt Brandenburg an der Havel im Wesentlichen durch die Umlandgemeinden aufgefangen wird und die laut vorgenannter gutachterlicher Stellungnahme der GMA angesetzte Einwohnerzahl im Gesamteinzugsgebiet realistisch ist.

Bevölkerungsentwicklung			Zone 3	Gesamt
Gutachten Juni 2001	78.310	31.525	57.000	166.885
Bevölkerung 30.06.2001	76.979	33.125	56.275	166.379

Es bleibt somit festzustellen, dass ein Bevölkerungsrückgang in der Stadt innerhalb des Einzugs- bereiches weitestgehend ausgeglichen wird.

Hinsichtlich der Ausführungen der IHK Potsdam zur Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2015 und den damit zu erwartenden Einwohnerrückgang ist zum Einen anzumerken, dass es sich hierbei um die sog. Status-Quo-Prognose des Entwurfes des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Brandenburg an der Havel handelt, die durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden kann und demzufolge kein städtebaulicher Grund besteht, der dem Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt entgegensteht. Im Übrigen geht die sog. Leitbildprognose des vorgenannten Stadtumbaukonzeptes von einer Einwohnerzahl von 70.860 aus. Ein Betrachtungshorizont bis zum Jahre 2015, der durchaus als langfristig einzustufen ist, dürfte keine geeignete Beurteilungsgrundlage für die schnelllebige Entwicklung im Bereich des Einzelhandels darstellen.

Im Übrigen kann auch davon ausgegangen werden, dass bei einem weiteren Bevölkerungsrückgang innerhalb des Stadtgebietes dieser weitestgehend zugunsten der Umlandgemeinden ausgeglichen wird.

In Bezug auf die Ausführungen der IHK Potsdam zum vorhandenen Standort eines Möbelmarktes in der Gemeinde Jeserig ist auszuführen, dass es sich bei dieser Gemeinde weder um ein Mittel- noch um ein Oberzentrum handelt und demzufolge die Ansiedlung dieses Vorhabens nicht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes I entspricht und vielmehr einer städtebaulichen Fehlentwicklung der sog. "Nachwendezeit" anzulasten ist. Diese Fehlentwicklung widerspricht einer durch die Stadt Brandenburg an der Havel wahrzunehmenden Funktion als Oberzentrum.

Des Weiteren existierte der Möbelmarkt in Jeserig bereits zum Zeitpunkt der Bestandserhebung für die Einzelhandelsstrukturuntersuchung 1999; seine Leistungsfähigkeit ist insofern bei den berechneten Kaufkraftbewegungen im Bereich "Hausrat, Einrichtung, Möbel" berücksichtigt. Da die Prognose des bis 2005 in Brandenburg benötigten zusätzlichen Verkaufsflächenbedarfs in dieser Warengruppe auf den aktuellen Bindungsquoten und den aus GMA-Sicht erreichbaren Marktanteilen aufbaut, liegt auch diesen Berechnungen der bestehende Wettbewerb in Stadt und Umland zugrunde.

Hinsichtlich der Ausführungen der IHK Potsdam zu einer geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes durch eine Ansiedlung weiterer Fachmärkte ist eindeutig festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbelmarktes dient. Die Entwicklung eines Konzentrations- punktes für großflächigen Einzelhandel bzw. Ansiedlung weiterer Fachmärkte sind weder Gegenstand dieses Planänderungsverfahrens, noch existieren derartige planerische Vorstellungen der Stadt für den betreffenden Standort. Die Anlage 1 des Schalltechnischen Gutachtens ist zwischenzeitlich korrigiert worden.

Ergebnis / Beschlussvorschlag:

Die Anregungen sind im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ausreichend berücksichtigt.

10. Begründung der textlichen Festsetzungen zum Änderungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" Zweckbestimmung "Möbelmarkt"
- 1. Zulässig ist ein Möbelmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 4000 m²
- 2. Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind Randsortimente auf einer max. Verkaufsfläche von 300 m² ausschließlich in nachfolgenden Sortimentsbereichen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 93) zulässig:
 - Beleuchtungsartikel (52.44.2)
 - Haushaltsgeräte aus Metall und Kunststoff (52.44.3)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
 - Heimtextilien und Teppiche (52.44.5)
 - Holz-, Kork- und Korbwaren (52.44.5)
 - Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (52.48.2)

Quelle: Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigem Einzelhandel - Einzelhandelserlass des MSWV vom15.08.1999 Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41 vom 13.10.1999

Neben der Festsetzung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" wurde mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" die konkrete Nutzung für die Ansiedlung bestimmt und sichergestellt, dass keine anderen großflächigen Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort entstehen können.

Durch die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4000 m² ist eine innenstadtverträgliche zentrumsnahe Versorgung gesichert worden.

Gleichzeitig wurden im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche die Randsortimente, die einen sachlichen Bezug auf den Möbelhandel haben, festgesetzt und auf max. 300 m² begrenzt. Hiermit wurden innenstadtrelevante Sortimente auf eine vertretbare Größenordnung festgesetzt.