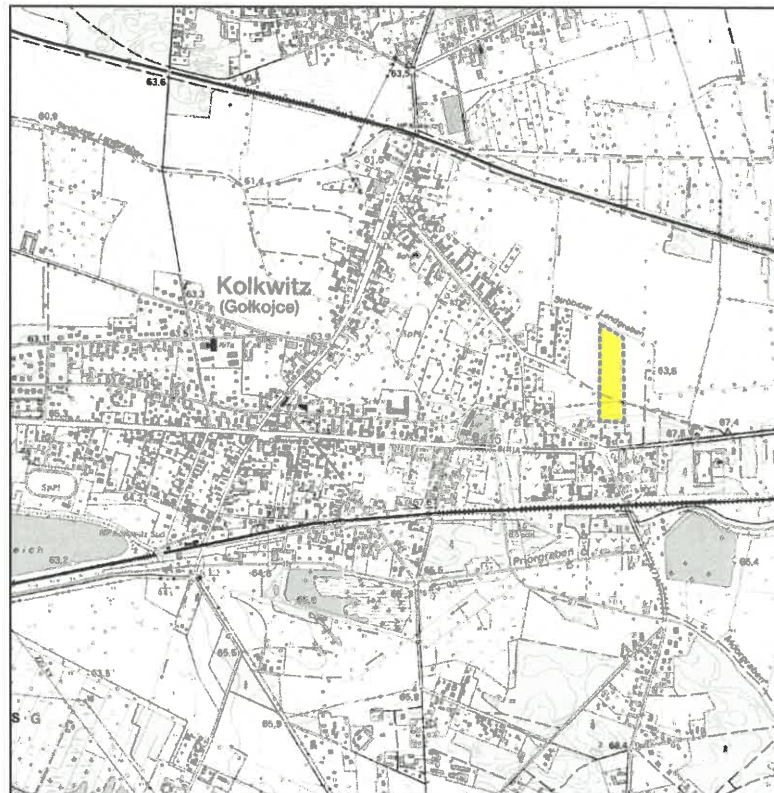


2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (Verfahren gem. § 13 a BauGB) Begründung

Gemeinde: Kolkwitz

Lage: Ortslage Kolkwitz / Nähe real-Einkaufsmarkt

Übersichtskarte:



Arbeitsstand: 20.02.2018

Planverfasser: Ingenieurbüro PROKON
Beratung und Bauplanung GmbH
Gewerbeparkstraße 19
03099 Kolkwitz
Telefon 0355 49484-0
Telefax 0355 49484-29
E-Mail kolkwitz@ib-prokon.de

Datum/Unterschrift: 20.02.2018

1. Lage und Größe Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Lagemäßig befindet es sich westlich des Einkaufszentrums "real" im unmittelbaren Anschluss des Parkplatzes des Einkaufszentrums und nördlich der Berliner Straße (L 49).

Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken 791, 376/10, 736, 892, 896, 897 und 902, Flur 3, Gemarkung Kolkwitz.

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst vollständig den Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz.

2. Planungsanlass/Planungserfordernis

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz im Jahre 2013 wurde die Voraussetzung geschaffen, um eine erforderliche Verlagerung der bestehenden BHG Verkaufseinrichtung in der Gemeinde Kolkwitz in das Plangebiet des Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" zu ermöglichen.

Die Neueröffnung der BHG Verkaufseinrichtung im Gebiet des Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" erfolgte im März 2015.

Nach Neueröffnung der BHG Verkaufseinrichtung im März 2015 bestehen im Plangebiet des Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" nachstehende Handelseinrichtungen

- Takko – Mode- und Bekleidungsmarkt (GEe1.1)
- Non Food Discounter Pfenningland (GEe1.2)
- Discounter ALDI (GEe1.3)
- BHG Einkaufsmarkt (GEe2).

Das Planungserfordernis der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Bereich des GEe1 ergibt sich aus nachstehenden Gründen.

1. Im GEe1.3 ist zurzeit der Discounter ALDI angesiedelt. Der ALDI-Markt wird innerhalb der Gemeinde Kolkwitz an einen neuen und bereits genehmigten Standort verlagert. Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes wird das derzeit im GEe1.3 durch den ALDI-Markt genutzte Gebäude leergezogen. Nach der Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans sind im GEe1.3 nur Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher mit einem Kernsortiment von Food-Artikeln (Lebensmittelsortiment) und einem Randsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmitteln) des täglichen Bedarfs zulässig. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt neben dem verlagerten ALDI-Markt und dem REAL-Einkaufsmarkt würde eine wesentliche Erhöhung von Verkaufsflächen für Food-Artikel (Lebensmittelsortiment) über den für die Gemeinde Kolkwitz erforderlichen Bedarf hinaus nach sich ziehen und entspricht nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Kolkwitz. Um eine wohnungsnah und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz mit Drogerieartikeln zu gewährleisten, besteht das Erfordernis der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment von Drogerieartikeln (Drogeriemarkt). Der Einzelhandelsbetrieb soll im GEe1 anstelle des Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment von Food-Artikeln (ALDI) angesiedelt werden. Der nächste Einzelhandelsbetrieb mit einem vergleichbaren Sortiment an Drogerieartikeln befindet sich erst in einer Entfernung von ca. 7 km.

Das Erreichen dieser Handelseinrichtung ist deshalb mit längeren Fahrzeiten verbunden, welche nicht dem Ziel und dem Erfordernis einer wohnungsnahen Versorgung entsprechen. Das Erfordernis einer wohnortnahen Versorgung wird angesichts der demografischen Entwicklung, geringe Mobilität älterer Menschen, zukünftig einen noch höheren Stellenwert einnehmen.

Um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen ist eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen im GEE1 erforderlich.

2. Die Erfahrungen der letzten Jahre bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im GEE1 haben gezeigt, dass eine Unterteilung des GEE1 in ein Teilgebiet GEE 1.1, GEE 1.2, GEE 1.3 mit einer festgeschriebenen zulässigen Art der baulichen Nutzung für jedes Einzelne der drei GEE das Problem von Leerständen im Falle von Mieterwechseln in sich birgt. Um dem zu begegnen, erfolgt in der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" keine Unterteilung des GEE1 in ein GEE1.1, GEE1.2, GEE1.3 mehr. D. h. die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte GEE1 festgesetzt. Damit ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht mehr an eine bestimmte Teilfläche des GEE1 gebunden. Dem Erfordernis nach mehr Flexibilität wird Rechnung getragen und Leerständen vorgebeugt. Eine Vergrößerung der zulässigen Geschossfläche und damit eine Vergrößerung der Verkaufsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt mit dieser Änderung im GEE1 nicht.
3. Die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung wird angesichts der demografischen Entwicklung, geringe Mobilität älterer Menschen, zukünftig einen noch höheren Stellenwert einnehmen.
Zur Gewährleistung der heutigen und zukünftigen flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der – auch nicht motorisierten – Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz ist ein differenziertes und bedarfsgerechtes Angebot von Waren in zumutbarer Erreichbarkeit erforderlich. Das zulässige Sortiment an Waren im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprach dem Bedarf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass durch die Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz Waren nachgefragt werden, die in zumutbarer Nähe nicht angeboten werden. Aus diesem Grunde ist eine Präzisierung bzw. Erweiterung der im GEE1 zulässigen Sortimente an den aktuellen Bedarf der Bevölkerung der Gemeinde erforderlich.

3. Verfahren/Rechtsgrundlagen/Verfahrensablauf

3.1 Verfahren

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst vollständig den Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Die unter § 13 a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

1. *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Durch die beabsichtigte Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet.

2. Grundfläche weniger als 20.000 m²

Es ist eine zulässige Grundfläche von weit weniger als dem unter § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzt.

GEe 1: 10.478 m² x 0,6 (GRZ) = 6.287 m²

GEe 2: 7.382 m² x 0,8 (GRZ) = 5.908 m²

GEe 1 + GEe2 : **12.195 m² < 20.000 m²**

3. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt nicht.

4. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" erfolgte auf Grund der vorgenommenen Änderungen im GEe 2 (Festsetzung der Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer max. Geschossfläche von 2650 m²) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde durch den Gutachter festgestellt, dass bei einer Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine entscheidungserheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine UVP-Pflicht besteht. Eine Änderung der zulässigen Geschossfläche erfolgt mit der 2. Änderung nicht. Durch die in der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" geänderten Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach wird auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

3.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215)

3.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 104/17)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 17.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Umweltprüfung erfolgt.

Beschluss über die Auslegung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (Beschluss Nr. 104/17)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 17.10.2017 den Beschluss über die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" – Entwurf (Planstand: 11.10.2017) gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (Planstand: 11.10.2017) einschließlich Begründung wurde vom 06.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte ab dem 06.11.2017.

Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr.014/18)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Bürger (Anlieger), mit Datum vom 20.02.2018 den Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie den Bürgern (Anlieger) am 05.03.2018 mitgeteilt.

Satzungsbeschluss (Beschluss Nr.014/18)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 20.02.2018 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen

Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahren bereits bebaut.



Handelseinrichtungen im GEe1



BHG Einkaufsmarkt im GEe2

Auf ihm befinden sich nachstehende Handelseinrichtungen:

GEe1.1	Takko – Mode- und Bekleidungsmarkt	Verkaufsfläche 586 m ²
GEe1.2	Non Food Discounter Pfennigland	Verkaufsfläche 649 m ²
GEe1.3	Discounter ALDI	Verkaufsfläche 770 m ²
GEe 2	BHG-Einkaufsmarkt	Verkaufsfläche 1993 m ²



4.2 Vorhandene Verkehrsinfrastruktur / öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort ist über eine Zufahrt mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Berliner Straße/L 49) und durch die kommunale Straße "Friedensweg" verkehrstechnisch erschlossen.

Es besteht unmittelbar neben dem beplanten Standort ein Parkplatz mit einer erheblichen Kapazität, welcher derzeit nicht ausgelastet ist.

Der Standort ist durch den ÖPNV erschlossen.

4.3 Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz bzw. an die Abwasserkanalisation ist am Standort gewährleistet.

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die bestehenden Straßen sichergestellt. Grundsätzlich ist die Entsorgung gesichert.

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch die MITNETZ Strom, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH gesichert. Sämtliche Versorgungsleitungen, wozu u. a. auch die Stromversorgungsleitungen gehören, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu verlegen.

4.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

4.7 Bodendenkmale

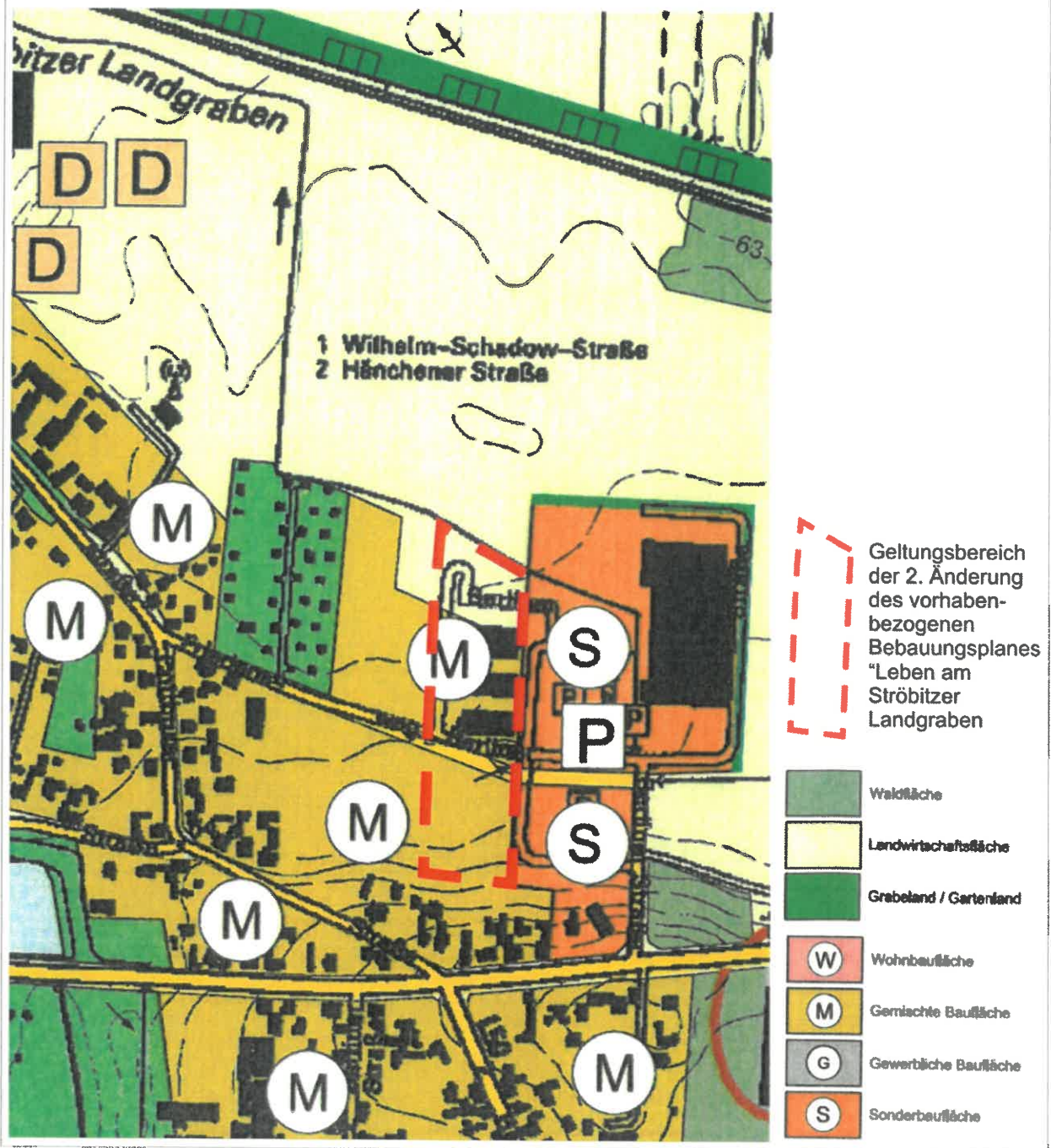
In dem beplanten Bereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung – Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz als "Gemischte Baufläche" und als "Landwirtschaftsfläche" dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz



Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" basiert auf der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" in der für den Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Das Erfordernis der Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung aus der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt unberührt.

6. Geänderte Festsetzungen

Die Bebauung im Bereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" ist bereits realisiert.

Die Notwendigkeit der grundsätzlichen Änderung der

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossfläche, Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse)
- Festsetzungen zur Bauweise
- Festsetzungen zu Planungen; Nutzungsregelungen; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft
- bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen

besteht aktuell nicht.

Diese Festsetzungen werden nur in ihrer Zuordnung wie folgt geändert.

In der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" ist das GEE1 in ein Teilgebiet GEE1.1, GEE1.2 und GEE1.3 unterteilt, wobei die Art der baulichen Nutzung für jedes dieser Teilgebiete gesondert festgesetzt ist.

In der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" wird keine Unterteilung des GEE1 in ein Teilgebiet GEE1.1, GEE1.2 und GEE1.3 mehr vorgenommen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt für das gesamte GEE1 einheitlich.

Dementsprechend ist die in den Festsetzungen

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen
- Vollgeschosse

des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgeführte Unterteilung „(GEE1.1, GEE1.2,GEE1.3)“ nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung.

Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" festgesetzten Baugrenzen werden nicht geändert.

Gemäß dem Planungsziel / der Planungserfordernis werden die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie folgt neu gefasst bzw. unverändert übernommen.

1.1 Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Begründung:

Unverändertes Planungsziel der Gemeinde Kolkwitz ist es, im GEE1 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Gewährleistung der heutigen und zukünftigen flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der – auch nicht motorisierten – Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit anzusiedeln. Da derartige Einzelhandelsbetriebe zu den nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten regelmäßig zulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“ gehören, besteht seitens der Gemeinde Kolkwitz kein Erfordernis einer Änderung dieser Festsetzung.

Es entspricht nicht dem Interesse der Gemeinde Kolkwitz, an diesem Standort anderes Gewerbe anzusiedeln. Dafür stehen auf den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde ausreichend Flächen zur Verfügung.

- 1.2 Im GEE1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment von Non-food-Artikeln
- für Mode wie Bekleidung, Schuhe, Sport- und Freizeitbekleidung
 - von Haushalts- und Dekorationsartikeln sowie Artikeln des täglichen Bedarfs
 - von Drogerieartikeln (Drogeriemarkt)
- zulässig.

Begründung:

Die Erfahrungen der letzten Jahre bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im GEE1 haben gezeigt, dass eine Unterteilung des GEE1 in ein Teilgebiet GEE 1.1, GEE 1.2, GEE 1.3 mit einer festgeschriebenen zulässigen Art der baulichen Nutzung für jedes Einzelne der drei GEE das Problem von Leerständen im Falle von Mieterwechseln in sich birgt. Um dem zu begegnen, erfolgt in der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" keine Unterteilung des GEE1 in ein GEE1.1, GEE1.2, GEE1.3 mehr. D. h. die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte GEE1 festgesetzt. Damit ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht mehr an eine bestimmte Teilfläche des GEE1 gebunden. Dem Erfordernis nach mehr Flexibilität wird Rechnung getragen und Leerständen vorgebeugt. Eine Vergrößerung der zulässigen Geschossfläche und damit eine Vergrößerung der Verkaufsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt mit dieser Änderung im GEE1 nicht.

Zur Gewährleistung der heutigen und zukünftigen flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der – auch nicht motorisierten – Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz ist ein differenziertes und bedarfsgerechtes Angebot von Waren in zumutbarer Erreichbarkeit erforderlich. Das zulässige Sortiment an Waren im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprach dem Bedarf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass durch die Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz Waren nachgefragt werden, die in zumutbarer Nähe nicht angeboten werden. Aus diesem Grunde ist eine Präzisierung bzw. Erweiterung der im GEE1 zulässigen Sortimente an den aktuellen Bedarf der Bevölkerung der Gemeinde erforderlich.

Im GEE1.3 ist zurzeit der Discounter ALDI angesiedelt. Der ALDI-Markt wird innerhalb der Gemeinde Kolkwitz an einen neuen und bereits genehmigten Standort verlagert.

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes wird das derzeit im GEE1.3 durch den ALDI-Markt genutzte Gebäude leergezogen.

Nach der Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans sind im GEE1.3 nur Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher mit einem Kernsortiment von Food-Artikeln (Lebensmittelsortiment) und einem Randsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmitteln) des täglichen Bedarfs zulässig.

Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt neben dem verlagerten ALDI-Markt und dem REAL-Einkaufsmarkt würde eine wesentliche Erhöhung von Verkaufsflächen für Food-Artikeln (Lebensmittelsortiment) über den für die Gemeinde Kolkwitz erforderlichen Bedarf hinaus nach sich ziehen und entspricht nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Kolkwitz.

Um eine wohnungsnah und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz mit Drogerieartikeln zu gewährleisten, besteht das Erfordernis der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment von Drogerieartikeln (Drogeriemarkt). Der Einzelhandelsbetrieb soll im GEE1 anstelle des Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment von Food-Artikeln (ALDI) angesiedelt werden. Der nächste Einzelhandelsbetrieb mit einem vergleichbaren Sortiment an Drogerieartikeln befindet sich erst in einer Entfernung von ca. 7 km. Das Erreichen dieser Handelseinrichtung ist deshalb mit längeren Fahrzeiten verbunden, welche nicht dem Ziel und dem Erfordernis einer wohnungsnahen Versorgung entsprechen.

Um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen ist eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen im GEE1 erforderlich.

- 1.3 Im GEE1 sind Lebensmittel nur als Randsortiment mit max. 10 % im Bezug zur jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass jeder Einzelhandelsbetrieb einen bestimmten Anteil Lebensmittel, in Bezug zu der Größe seiner Verkaufsfläche, verkaufen kann.

- 1.4 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher entsprechend § 8(2) 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 nur mit folgendem Sortiment

- Baustoffe aus den Bereichen Außenanlagen, Bedachung, Brennstoffe, Rohbau, Tiefbau, Trockenausbau/Innenausbau
- Baumarktartikel aus den Bereichen Arbeitsschutz, Beleuchtung, Futtermittel/Tiernahrung, Garten, Pflanzen, Haushaltswaren, Heizung/Sanitär, Holz, Innendeko, Kfz/ Fahrrad, Schließ- und Befestigungstechnik, Werkzeug/Elektro

zulässig. Die Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente (gem. Tab.4 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B) ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Begründung:

Die Festsetzung wird nicht geändert und ist unverändert Bestandteil der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben". Seit dem Bestehen des BHG-Einkaufsmarktes hat sich gezeigt, dass die festgesetzten Sortimente, die auf eine wohnortnahe Versorgung des ländlichen Raumes ausgerichtet sind, dem Bedarf der Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz entsprechen. Eine Änderung der Festsetzungen ist damit nicht erforderlich.

7. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Änderungen der Festsetzungen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baugrenzen werden unverändert beibehalten. Damit erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet gegenüber der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben".

Aus diesem Grunde werden die auf der Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben"

- aufgeführten Festsetzungen unter 5. „Planungen; Nutzungsregelungen; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft“
- unter III. „Hinweise“ aufgeführten Hinweise

unverändert in die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" übernommen.