

# GEMEINDE AM MELLEENSEE



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01**

### **„Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“**

## BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Entwurf

AZ.: .....

STAND: Mai 2016

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16-01**  
**„Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“**  
**der Gemeinde Am Mellensee**

Erstellt auf der Basis des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee in ihrer Sitzung am 10.02.2016.

Vorhabenträger: Objekt Sperenberg GmbH & Co. KG  
Alpenstraße 17 A  
86343 Königsbrunn

vertreten durch

OIB Verwaltungs GmbH  
Alpenstraße 17 A  
86343 Königsbrunn

vertreten durch

Herrn Klaus Off

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Am Mellensee

erstellt durch das Architekturbüro Thanheiser  
Lindenstraße 13  
37351 Dingelstädt

Stand: Mai 2016

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
0. Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	1
1. Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.1. Makrostandort	3
2.2. Mikrostandort	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.1. Baunutzungsverordnung	5
3.2. Landesplanung	5
3.3. Flächennutzungsplan	7
4. Derzeitige Situation	7
4.1. Städtebauliche Situation	7
4.2. Verkehrsanbindung	7
4.3. Umweltschutz	8
4.4. Gewässer	10
5. Ziele und Zwecke der Planung	10
5.1. Objektplanung/Bauweise	10
5.2. Nettogeschossfläche	11
5.3. Verkaufsfläche	11
5.4. Sortiment	11
6. Erschließung	11
6.1. Verkehr	11
6.1.1. Verkehrsanbindung	11
6.1.2. Verkehrsaufkommen	11
6.1.3. Zahl der Stellplätze	12
6.2. Medienanschlüsse	12
6.2.1. Trinkwasser	12
6.2.2. Abwasser	12
6.2.3. Elektroenergie	13
6.2.4. Gas	13
6.2.5. Telefon	13
6.2.6. Löschwasser	13
7. Festsetzungen im Bebauungsplan	14
7.1. Flächenbilanz	14
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.3. Stellplätze	16
7.4. Private Grünflächen	17
8. Sonstiges	17
8.1. Altlasten	17
8.2. Abfallentsorgung	17
8.3. Denkmalschutz/Archäologie	18
9. Planverwirklichung	18

## **0. Vorbemerkungen zum Bebauungsplan**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittel-Supermarktes in der Gemeinde Am Mellensee, OT Sperenberg, schaffen.

Ziel ist es, in Sperenberg im Ortskern einen Vollsortimentsmarkt zu errichten, der für alle Bewohner des Ortsteiles und des Einzugsgebietes gut zu erreichen ist und sich in verkehrsgünstiger Lage befindet.

## **1. Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“**

In der Gemeinde Am Mellensee, OT Sperenberg, gibt es in der Trebbiner Straße einen REWE-Markt und einen REWE-Getränkemarkt. Diese haben eine Gesamtfläche von 1.345 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes beträgt 703 m<sup>2</sup> und die des Getränkemarktes ca. 400 m<sup>2</sup>. Damit ist der vorhandene Markt für einen modernen Vollsortimentsmarkt nicht mehr zeitgemäß. Die derzeitige Verkaufsfläche im Objekt entspricht vom Umfang her der eines Discounters, wobei heutige Discounter zwischen 1.000 und 4.500 Artikel in ihrem Sortiment führen. Zum Vergleich hat ein REWE-Markt heute einen Sortimentsumfang von ca. 15.000 bis 20.000 Artikeln. Zu einem zeitgemäßen Vollsortimenter gehören auch breitere Gänge und niedrigere Regale. Dies ist u. a. dem immer höher werdenden Altersdurchschnitt der Kunden geschuldet.

Der Flächenzuschnitt im vorhandenen Objekt ist handelstechnisch sehr schwierig. Zum einen müssen immer zwei getrennte Kassenbereiche besetzt sein, zum anderen ist das Problem der Leergutrücknahme und erforderlichen Lagerfläche im Bestandsobjekt sehr kritisch. Auf Grund der Bauweise, der Größe des Grundstückes und des Flächenzuschnittes ist eine Änderung der Situation am Standort nicht möglich. Auch wenn das Objekt komplett abgerissen und am Standort neu gebaut würde reicht die zur Verfügung stehende Grundfläche nicht aus, um einen Vollsortimenter mit ausreichender Fläche und Stellplatzzahl am vorhandenen Standort zu errichten.

Ein weiteres Problem ist, dass aus Platzmangel im Objekt weder ein Sitzbereich beim Bäcker eingerichtet werden kann, noch die Möglichkeit besteht, ein Kunden-WC einzurichten, was heutzutage Standard in jedem Vollsortimenter, sogar bei den meisten Discountern, ist.

Das vorhandene Objekt wurde im Jahr 1996 eröffnet und entsprach den damaligen Ansprüchen an Bauweise und Energieverbrauch. Es wird allerdings den selbst gesetzten

Anforderungen der Firma REWE an Nachhaltigkeit und Umweltschutz heutzutage nicht mehr gerecht. Aus diesem Grund ist weder ein langfristiger, noch ein mittelfristiger Weiterbetrieb des Bestandsobjektes durch die Firma REWE möglich.

Durch die Gemeinde werden gegenwärtig vielversprechende Gespräche geführt, um eine weitere Nutzung des derzeitigen REWE-Marktes zu erwirken. Es ist auch nicht im Interesse der Gemeinde, ein leerstehendes Handelsobjekt „verfallen“ zu lassen. So soll wahrscheinlich ein Sonderpostenmarkt in das Objekt einziehen.

Die Gemeinde Am Mellensee ist sehr daran interessiert, im Ortsteil Sperenberg weiterhin einen Vollsortimenter zu erhalten. Aus diesem Grund wurden Gespräche mit der Gemeinde geführt und nach einem möglichen Ersatzstandort im Ort gesucht. Im Ergebnis kristallisierte sich der Standort gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan als einziger umzusetzender Standort für den zukünftigen REWE-Markt heraus.

Dies aus folgenden Gründen:

1. Möglichkeit des zusammenhängenden Flächenerwerbs
2. Größe des Standortes bzw. Baugrundstückes
3. gute Erschließungsbedingungen
4. gute Verkehrsanbindung
5. Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und damit auch gute Erreichbarkeit für Fußgänger
6. Topografie (in anderen Bereichen z.T. starke Neigungen des Geländes)

Mit dem neuen Standort würde der REWE-Markt auch weiter in Richtung Ortsmitte rücken und ist damit für viele Kunden noch besser fußläufig zu erreichen. Ein Vollsortimentsmarkt ist nicht nur ein Ort zum Einkaufen, sondern auch gleichzeitig ein Treffpunkt und Kommunikationsort.



## **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1. Makrostandort**

Die Gemeinde Am Mellensee mit ihrem Ortsteil Sperenberg liegt im westlichen Teil des Landes Brandenburg im Landkreis Teltow-Fläming mit Sitz in Luckenwalde.

Zur Gemeinde Am Mellensee gehören insgesamt 8 Ortsteile. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Zossener Straße 21 c im Ortsteil Klausdorf. Die Gemeinde liegt i. M. 60 m über NHN. Sie ist etwa 40 km (Luftlinie) südlich von der Mitte der Hauptstadt Berlin entfernt und grenzt an die Stadt Trebbin im Nordwesten, die Stadt Zossen im Nordosten und Osten, die Stadt Baruth/Mark im Südosten und die Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Südwesten und Westen. Jeweils an den Grenzen der Gemeinde liegen der Heegensee, der Mellensee, der Neuendorfer See und der Schulensee.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde reduzierte sich in den Jahren Jahr 2003 -2010 um ca. 400 Einwohner, ist seit dem Jahr 2010 mit Schwankungen jedoch nahezu konstant bei rund 6.500 Einwohnern (Stand Dezember 2014).

Durch die Bundesstraße 96 (Berlin – Finsterwalde) ist die Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Bis zur nächsten Anschlussstelle auf die Autobahn A 10 sind es ca. 25 Kilometer mit einer Fahrzeit von rund 30 Minuten.

Bis 1996/98 verfügte die Gemeinde über einen Bahnanschluss an die Bahnstrecke Zossen – Jüterbog. Seit 2003 verkehren auf den Gleisen der ehemaligen K.M.E. (Königlich Preußische Militär-Eisenbahn) nur noch die Draisinen der Erlebnisbahn Zossen – Jüterbog.

Die Gemeinde Am Mellensee ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen und übernimmt folglich lediglich Grundversorgungsfunktionen. Die Gemeinde gehört zum Mittelbereich Zossen (Fahrentfernung ca. 13,5 km). Damit übernimmt die Stadt Zossen auch Funktionen für die Gemeinde Am Mellensee.

Weitere Mittelzentren im Umfeld sind Luckenwalde als Sitz des Landkreises (Fahrentfernung ca. 21 km) und Ludwigfelde (Fahrentfernung ca. 24 km).

Zum Oberzentrum Berlin (Stadtzentrum) beträgt die Fahrentfernung ca. 55 km und zum Oberzentrum Potsdam ca. 50 Fahr-km.

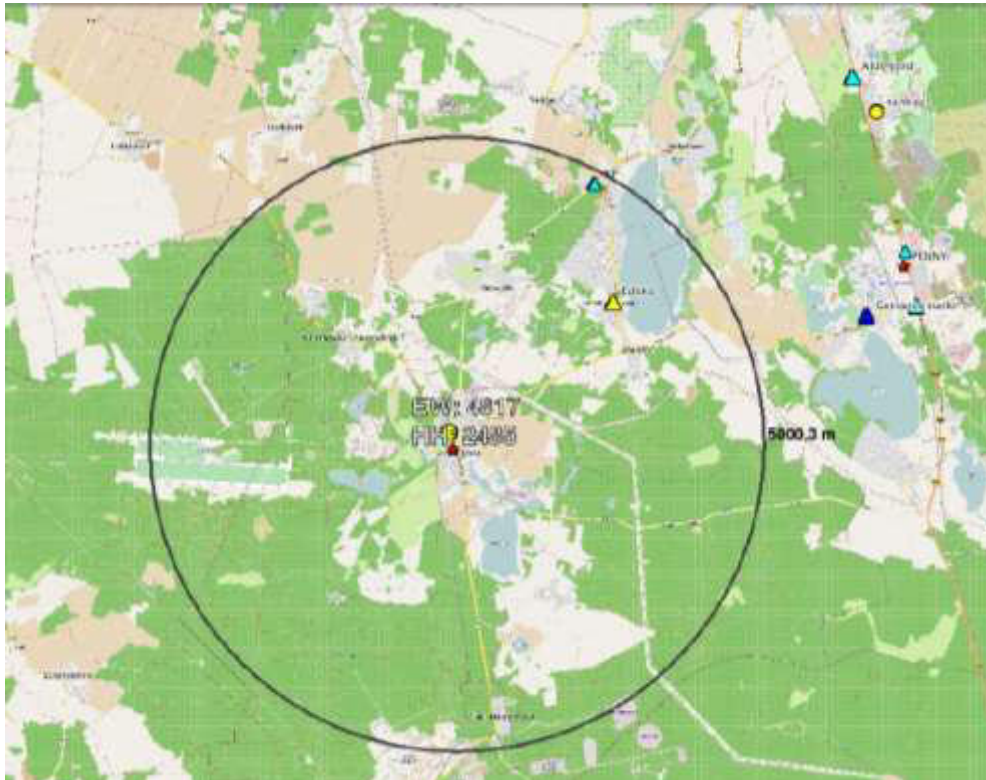
### **2.2. Mikrostandort**

Sowohl der bestehende, als auch der Planstandort, befindet sich in der Trebbiner Straße in einer Entfernung von ca. 250 m. Damit liegen beide Standorte innerhalb der Ortslage von Sperenberg, wobei der neue Standort noch näher zur Ortsmitte liegt. Der REWE-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt im Ortsteil Sperenberg.

Im Umkreis von 5 km vom geplanten REWE-Standort gibt es ca. 2.485 Haushalte mit rd. 4.817 Einwohnern.

In diesem 5-km-Bereich sind im Ortsteil Klausdorf noch folgende Verkaufseinrichtungen der Grundversorgung angesiedelt:

- Einkaufszentrum, einschließlich insgesamt 110 Kundenparkplätze, mit
  - EDEKA-Markt (ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK) mit Bäckereistand (wird von Edeka betrieben)
  - Sparkasse, Drogeriemarkt (derzeit leer stehend), TEDI, KIK und Apotheke
- NP-Markt mit ca. 750 m<sup>2</sup> VK (einschließlich LILA-Bäcker) und 68 Kundenparkplätzen



Die Fläche des Planstandortes besteht aus den Grundstücken Gemarkung Sperenberg, Flur 5, Flurstücke 148; 151; 196 (Teilfläche); 197 (Teilfläche) und 199 (Teilfläche).

Das Plangebiet wird in westliche Richtung durch die Trebbiner Straße, im Norden und Süden durch Wohn- und Nebengebäude und auf der Westseite durch Grünland begrenzt. Unmittelbar vor dem Grundstück mündet die Landstraße L 74 aus Klausdorf kommend auf die Landesstraße 70 von Trebbin nach Dahme/Mark.

Die teilweise noch zu vermessende Fläche des Plangebietes besitzt eine Größe von etwa 7.720 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind zum Teil noch mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut, die abgebrochen werden müssen; der westliche Planbereich ist derzeit Grünland.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.1. Baunutzungsverordnung**

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen des § 11, Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

- „1. Einkaufszentren
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

#### **3.2. Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31.03.2009, bekanntgemacht im GVBl. S.182) ist u. a. die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben.

Im LEP B-B ist in Pkt. 4.7. u. a. folgendes ausgeführt:

„...Zur Sicherung der Nahversorgung enthält Absatz 6 eine Regelung für großflächige Ansiedlungsvorhaben außerhalb Zentraler Orte. In einzelnen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bestehen gegebenenfalls noch Mängel bei der Absicherung der Nahversorgung. Die Nahversorgung lässt sich in vielen Fällen durch Vorhaben absichern, welche sich unterhalb der Großflächigkeit bewegen. Im Falle spezifischer und qualitativ hochwertiger Sortimente kann es durch die Strukturen des Discountermarktes zu Angebotsdefiziten in quantitativer und qualitativer Hinsicht kommen. Der Tatbestand ist hinsichtlich der Quantität oder Qualität der vorhandenen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Verhältnis zur Einwohnerzahl der jeweiligen Standortgemeinde sowie weiterer Gesichtspunkte, wie z. B. räumliche Lage des Vorhabens zum Ortskern, Verkehrsanbindung durch die Gemeinde oder den Vorhabenträger darzulegen und im Einzelfall zu beurteilen. Für die Beurteilung konkreter Ansiedlungsvorhaben sollen die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungssituation zur Bestimmung der jeweiligen Versorgungszentren durch eine kommunale Entwicklungsplanung (z. B. in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder in der vorbereitenden Bauleitplanung) dargelegt werden.



Dass ein Vorhaben nach seiner Größe und Sortimentsstruktur noch auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet ist kann in der Regel als gesichert gelten, wenn 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 4 Nummer 1.1 umfassen und die zulässige Verkaufsfläche des Einzelvorhabens insgesamt begrenzt bleibt. Zudem sind die sich aus dem Integrationsgebot ergebenden Anforderungen zu einem Standort innerhalb wohngebietsbezogener Versorgungsbereiche (d. h. von im siedlungsstrukturellen Sinne vorrangig durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten, aber nicht innerhalb von Gewerbegebieten) sowie gemäß Plansatz 6.8 (G) eine entsprechende Verkehrsanbindung, insbesondere durch den ÖPNV, zu berücksichtigen.

Das Kriterium von 75 Prozent nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Ausrichtung auf eine verbrauchernahe Versorgung ist abgeleitet aus bundesweiten Erfahrungswerten (vgl. Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Absatz 3 BauNVO“ vom 30. April 2002). Danach liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche für Supermärkte zur Nahversorgung unter Berücksichtigung der neuen Rechtsprechung zur Verkaufsflächenermittlung bei etwa 1.500 Quadratmeter. In der Regel werden davon über 1.100 Quadratmeter Verkaufsfläche, d. h. rund drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche von den Lebensmittel-Vollversorgern für die Gewährleistung des Nahversorgungsangebotes in Anspruch genommen. Dem Schwellenwert von 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche für die Größenbegrenzung von Einzelvorhaben liegen die o. g. Erfahrungswerte einschließlich einer Entwicklungsreserve sowie überschlägige Berechnungen zu durchschnittlichen Einzugsbereichen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unter Berücksichtigung sortiments- und verkaufsflächenbezogener Umsatzwerte zugrunde. ....“

Ergänzend hierzu sollten auch folgende Aspekte zur Beurteilung mit herangezogen werden:

1. die räumliche Situation und ländlich geprägte Siedlungsstruktur um die Gemeinde Am Mellensee mit dem OT Sperenberg
2. die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Zossen (ca. 13,5 km)
3. die Einwohnerzahl im Einzugsbereich von Sperenberg
4. die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Ort und in dessen unmittelbarem Umfeld
5. die Altersstruktur der Bevölkerung in und um Sperenberg (Zunahme des Anteils der älteren Bürger)

Insbesondere für diese Bevölkerungsgruppe ist eine wohnungsnahe Versorgung von grundlegender Bedeutung, da deren Mobilität mit zunehmendem Alter immer mehr eingeschränkt ist.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee (rechtskräftig seit 30.04.2010) stellt die Plangebietsfläche als Mischgebiet (Streifen an der Straße) und Wohngebietsfläche dar. Die Ausweisung der Flächen gemäß Bebauungsplan (Sondergebiet großflächiger Handel) weicht von der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung jedoch ab.

Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche sollte schon seit längerer Zeit mit Wohngebäuden bebaut werden. Jedoch ist dies bisher nicht gelungen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Am Mellensee soll der Flächennutzungsplan unabhängig vom B-Plan zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden. Da mehrere Änderungen im Flächennutzungsplan erforderlich sind, sollen diese in Regie der Gemeinde in einem Verfahren abgewickelt werden.

## **4. Derzeitige Situation**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Derzeit ist die Plangebietsfläche zum Teil bebaut. So stehen an der Straße wohn- und gewerblich genutzte Gebäude. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Seitengebäude, Schuppen und Scheunen, die als Garagen und Abstellräume genutzt werden. Diese Gebäude müssen komplett abgebrochen werden. Im westlichen Grundstücksbereich sind Grünflächen, die aber kaum noch genutzt werden. Der östliche Teil des Grundstückes liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage, der westliche Teil des Planbereiches ragt über die vorhandene Bebauung zum Teil hinaus.

### **4.2. Verkehrsanbindung**

#### PKW, LKW

Unmittelbar vor dem Baugrundstück verläuft die Landesstraße L 70. Die Landesstraße L 74 mündet vor dem Baugrundstück auf die L 70 auf, ebenso die Zossener Allee (K 7228). Der Kreuzungsbereich soll perspektivisch umgestaltet werden.

Die Erschließung und Zufahrt auf das Grundstück des geplanten Lebensmittel-Supermarktes ist über eine Einfahrt von der Trebbiner Straße (L 70) her geplant. Die Zufahrt muss neu geschaffen werden. Sie soll gemäß Vorgabe in der Baubeschreibung der Fa. REWE eine Breite von 10 m erhalten und in drei Fahrspuren aufgeteilt werden (Einfahrt, Linksabbiegespur, Rechtsabbiegespur).

## ÖPNV

Unmittelbar am Plangebiet führt die Buslinie Nr. 718 Baruth-Sperenberg vorbei. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Karl-Fiedler-Straße, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

### **4.3. Umweltschutz**

#### Lärmschutz

Um die lärmtechnischen Auswirkungen des Fahrverkehrs von Kunden- und Lieferfahrzeugen auf die benachbarte Bebauung zu untersuchen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schallimmissionsprognose ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ergebnisse der Prognose sind bei den weiteren Planungen und bei der Umsetzung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

In der Schallimmissionsprognose werden folgende Aussagen getroffen:

#### a) Verkehrslärm

Die maximale auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr beträgt 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts. Das Bezugsjahr ist der Prognosehorizont 2025. Die Lärmbelastung wird im Wesentlichen durch den Verkehr auf der L 70 – Trebbiner Straße – verursacht.

#### b) Gewerbelärm

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" sind an der nächstgelegenen Wohnbebauung, verursacht durch den Kundenverkehr auf dem Parkplatz sowie der Warenanlieferung durch LKW, maximale Lärmbelastungen von 57 dB(A) tags bzw. 38 dB(A) nachts zu erwarten.

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) des Landkreises Teltow-Fläming ist für die angrenzende Wohnbebauung die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet/Dorfgebiet vorgegeben.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind mit 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte ist mit dem Betrieb des REWE-Marktes an der Trebbiner Straße in Sperenberg nicht gegeben.

Berücksichtigt wurde eine Öffnungszeit des REWE-Marktes von 06.00 - 22.00 Uhr und die Bewegungshäufigkeit der bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 wurde mit  $N = 0,1$  pro  $m^2$  Netto-Verkaufsfläche berücksichtigt. Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass nach 22.00 Uhr noch 5 % der Stellplätze belegt sind und somit 4 Kunden-Pkw sowie 2 Mitarbeiter-PKW den Parkplatz in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr verlassen.

Für die Warenanlieferung wurden 4 Lkw pro Tag berücksichtigt.

#### c) Vorhabenbezogener Verkehr

Im Ortsteil Sperenberg der Gemeinde Am Mellensee wird bereits heute ein REWE-Markt an der Trebbiner Straße nördlich des Vorhabens betrieben.

In diesem Fall kann nicht von einem vollständigen "Neuverkehr" ausgegangen werden, da die Kundenverkehre des REWE-Marktes im Ortsteil Sperenberg verlagert werden.

Neuverkehre bzw. ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist lediglich aus der höheren Verkaufsfläche des Neubaus gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Demnach ist rd. 50 % des gesamten Verkehrsaufkommens des REWE-Marktes als "Neuverkehr" anzusetzen. Dieser verteilt sich in erster Annahme zu jeweils 50 % in nördlicher und südlicher Richtung.

Die Immissionsprognose (Lärm) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neuverkehre des Vorhabens die Lärmbelastung an der Wohnbebauung im Zuge der Trebbiner Straße um max. 0,4 dB(A) erhöht wird. Diese Erhöhung liegt unterhalb der Hörbarkeitsschwelle und ist daher aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

Organisatorische Maßnahmen im Sinne der TA Lärm sind nicht zu bedenken.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel fest.

Die DIN 18005 gibt für Sondergebiete keine konkreten Orientierungswerte vor. In Anlehnung an die angrenzenden Bauflächen sowie der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet wird daher der Schutzanspruch entsprechend einem Misch-/Dorfgebiet vorausgesetzt.

Damit sind die Orientierungswerte mit 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Mit der ermittelten Lärmbelastung durch den Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen und unter Beachtung des Eigenlärms durch den Kunden-Parkplatz sowie der Warenanlieferung durch LKW wird empfohlen, für das Plangebiet den Lärmpegelbereich IV festzusetzen.

Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109/11.89 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

#### Auswirkungen auf Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Durch die geplante Neubebauung ergeben sich Veränderungen bezüglich des Umfanges der Befestigungen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft, u. a. durch die Notwendigkeit, Bäume zu fällen. Um die auftretenden Auswirkungen zu erfassen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in die Planung integrieren zu können wird im Auftrag des Investors folgendes erarbeitet:

- Übersichtskartierung Avifauna
- Eingriffs- und Ausgleichsplanung
- Artenschutz-Kurzgutachten

Im Ergebnis werden die entsprechenden Vorgaben aus diesen Planungen übernommen und Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist geplant, straßenbegleitend 6 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, die die fehlende Bebauungskante städtebaulich markieren und zum Teil die Baulücke im Straßenzug schließen soll.

#### **4.4. Gewässer**

Gewässer sind im B-Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Ca. 200 m südlich der geplanten Bebauung verläuft der Schneidegraben (Vorfluter); ca. 200 m in südöstliche Richtung befindet sich das Ufer des Krummer Sees.

### **5. Ziele und Zwecke der Planung**

#### **5.1. Objektplanung/Bauweise**

Das im Prinzip fast quadratische Markt-Gebäude soll in Massivbauweise errichtet werden und ein Pultdach erhalten. Die Rampe wird an der Seite des Marktes in südliche Richtung angeordnet. Der Baukörper erhält eine gut gedämmte Außenhülle aus umweltfreundlichen Materialien und Baustoffen. Die tragende Dachkonstruktion wird aus Leimholzträgern bestehen.

Es ist vorgesehen, das Gebäude als CO<sub>2</sub>-neutrales Green Building zu errichten. Dieses versteht sich als Gesamtkonzept aus moderner Architektur, energieeffizienter Haustechnik und Systemen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. So kommen neben energieeffizienter Tageslichtarchitektur und ökologisch nachhaltigen, schadstoffarmen Baumaterialien wie Holz auch Kälte- und Klimaanlage mit natürlichem Kältemittel zum Einsatz. Die Vorbereitung und Baudurchführung wird durch einen zugelassenen Editor begleitet. Im Ergebnis ist eine

Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant. Zusätzlich anzumerken ist, dass für das Gebäude (wie auch bei anderen REWE-Märkten) 100 % zertifizierter Grünstrom aus regenerativen Energiequellen zum Einsatz kommt.

## **5.2. Nettogeschossfläche**

Die Nettogeschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt ca. 2.650 m<sup>2</sup>.

## **5.3. Verkaufsfläche**

Die Verkaufsfläche soll maximal rd. 1.750 m<sup>2</sup> betragen.

## **5.4. Sortiment**

Zulässig ist ein breites nahversorgungsrelevantes Sortiment Food (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) mit einem Anteil von mind. 75 %.

Die Randsortimente - Nonfood, ständige Sortimente (z. B. Zeitungen, Kosmetik), Aktionsartikel etc. - dürfen einen Anteil von 25 % nicht übersteigen (vgl. Ziel 4.7., Abs. 6 LEP B-B).

# **6. Erschließung**

## **6.1. Verkehr**

### **6.1.1. Verkehrsanbindung**

Die Zufahrt zur Handelseinrichtung für Kunden-PKW und Versorgungsfahrzeuge erfolgt grundsätzlich von der Trebbiner Straße über die geplante Zufahrt aus östlicher Richtung. Vor dem Grundstück befindet sich, wie bereits unter Punkt 4.2. ausgeführt, die Einmündung der Landesstraße 74 in die Landesstraße 70.

### **6.1.2. Verkehrsaufkommen.**

Bei vergleichbaren realisierten Objekten in ländlichen Gebieten ist im Schnitt mit ca. 1.500 Kunden pro Tag zu rechnen.

Auch für die geplante Baumaßnahme ist die oben genannte Zahl als realistisch anzusetzen, da ein Teil der Kunden aus den umliegenden Orten des Einzugsbereiches kommt. Auf Grund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist auch mit einem größeren Anteil von Kunden zu rechnen, die zu Fuß bzw. mit dem Rad den Markt besuchen.

Im Prinzip wird mit einer ähnlichen Frequentierung wie bei dem derzeit genutzten REWE-Objekt in der Trebbiner Straße gerechnet.

### **6.1.3. Zahl der Stellplätze**

Auf dem Baugrundstück sollen gemäß Planung und Forderungen des zukünftigen Mieters insgesamt 80 Stellplätze (Mindestbreite 3 m) geschaffen werden.

Anteilig sind auch Stellplätze für Behinderte und Eltern mit Kind vorgesehen.

## **6.2. Medienanschlüsse**

### **6.2.1. Trinkwasser**

Es ist der Anschluss des Marktes an das öffentliche Trinkwassernetz geplant. Einer der auf dem Grundstück vorhandenen Trinkwasseranschlüsse kann ggf. hierzu weiter genutzt werden, da die Abnahmemenge von ca. 8 m<sup>3</sup>/Tag für den Markt unterhalb der benötigten Menge der abzubrechenden Wohngebäude liegen wird.

### **6.2.2. Abwasser**

Der Anschluss des Schmutzwassers ist in die in der Trebbiner Straße vorhandene Schmutzwasserleitung vorgesehen.

Für die zu schaffende Fleischabteilung im Markt ist es erforderlich, einen Fettabscheider (NG 4) auf dem Grundstück zu bauen, in dem die fetthaltigen Abwässer vorgereinigt werden, ehe sie in das öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden.

Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem derzeit noch gemeindeeigenen Grundstück westlich der geplanten Bebauung (Flur5, Flurstück 197) versickert werden. Nach Vorliegen des Baugrundgutachtens sind entsprechende Versickerungsanlagen im Rahmen des Bauantrages zu planen.

Sollte eine Versickerung auf Grund der geologischen Verhältnisse am Standort nicht möglich sein muss eine Abwasserleitung bis zum Vorfluter (Schneidegraben) verlegt werden, was topografisch unproblematisch ist, da das Gelände in Richtung Vorfluter geneigt ist.

Zusätzlich zum anfallenden Niederschlagswasser vom Planbereich muss auch das von den Straßenflächen im Kreuzungsbereich anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden. Deshalb ist auf der Nordseite des Planbereiches eine Regenwasserleitung in die Planung aufgenommen. Durch den Straßenbetrieb Bau sind die einzuleitenden Wassermengen zu ermitteln und an das zuständige Planungsbüro zu übergeben, damit eine entsprechende Dimensionierung der Leitung und Versickerungsanlagen erfolgen kann.

Die geplante Versickerung bzw. Einleitung in den Vorfluter ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen und die Genehmigung einzuholen.

### **6.2.3. Elektroenergie**

Für das Objekt werden folgende Anschlussleistungen benötigt:

*Anschluss 1 - REWE-Markt*

Anschlusswert 200 kVA mit einer Nennsicherung 3 x 315 A

Die Versorgung soll im Mittelspannungsnetz erfolgen. Hierzu sind mit dem Versorger Abstimmungen zu treffen, um dies zu gewährleisten.

*Anschluss 2 – Back-Shop*

Anschlusswert 45 kVA mit einer Nennsicherung 3 x 63 A

Der Back-Shop muss einen separaten Anschluss erhalten. Nach Inbetriebnahme des Marktes erfolgt eine Messung, damit die Größe der Kompensationsanlage bestimmt werden kann. Die Kompensationsanlage soll mindestens vierstufig mit einer Verdrosselung von mind. 7 % ausgeführt werden. (Hierzu sind noch detaillierte Abstimmungen erforderlich.)

*Anschluss 3 - Fleischer*

Anschlusswert 45 kVA mit einer Nennsicherung 3 x 63 A

Der Fleischer erhält ebenfalls einen separaten Anschluss.

Sollte eine Versorgung im Mittelspannungsnetz am Standort nicht gewährleistet sein muss eine Trafostation im Planbereich errichtet werden, die eine Versorgung gemäß den vorgenannten Angaben für das Objekt sicherstellt.

### **6.2.4. Gas**

Ein Anschluss ist nicht erforderlich, da der Markt über keine konventionelle Heizung verfügt.

### **6.2.5. Telefon**

In Abstimmung mit der Telekom sollen neue Anschlüsse für den geplanten Markt geschaffen werden. Es werden zwei Telefonhauptanschlüsse als ISDN-Mehrgeräteanschluss benötigt, einer davon mit DSL.

### **6.2.6. Löschwasser**

Für das Objekt wird voraussichtlich eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> je Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Die genaue Menge wird im Brandschutzgutachten festgelegt.

Die erforderliche Löschwasserentnahme kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden. Zulässig ist nur eine kurzfristige Entnahme (max. 20 min) für den



Die Errichtung eines Löschwasserbrunnens bedarf einer behördlichen Erlaubnis (s. auch § 56 BbgWG). Das weitere Vorgehen wird im Verfahren nach Vorliegen des Baugrundgutachtens geklärt.

Die Festlegung beruht auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, in dem festgestellt wurde, dass Einzelhandelsbetriebe (erst dann) großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zuvor galt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bereits ab ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorliegen würde.

Bei dem Markt handelt sich um einen Lebensmittel-Vollsortimenter (großflächiger Einzelhandelsbetrieb), der der Versorgung der Ortslage von Sperenberg und weiterer Ortsteile der Gemeinde Am Mellensee dient. Damit hat er nach Art, Lage und Umfang Auswirkungen auf Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Am Mellensee.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gem. § 20 BauNVO ist im Plan mit 0,9 ausgewiesen. Dies ist eine geringfügige Überschreitung der normalerweise zulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die zulässige angegebene Obergrenze überschritten werden wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
2. die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen

Die geringfügige Überschreitung soll aus folgenden Gründen zugelassen werden:

#### zu 1: Städtebauliche Gründe sind u. a.

- die Lage in der Ortslage der Gemeinde Am Mellensee, OT Sperenberg, mit ihrem beschränkten Flächenangebot
- die Nutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen), die auf dem Grundstück oder in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden sind
- die günstige verkehrstechnische Anbindung

#### zu 2: - Die Überschreitung wird durch die ausgewiesenen Entsiegelungs- und Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

- Aus ökologischen Gründen soll möglichst wenig bisherige Grünfläche für die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden. Um die Grundflächenzahl von 0,8 am Standort einhalten zu können wäre hinter dem Markt noch eine zusätzliche

Grundstücksfläche für den Markt und dessen Freiflächen erforderlich. Für den Ausgleich für die Bebauung und Befestigung von Flächen ist es besser, Flächen ökologisch sinnvoll aufzuwerten. Dies lässt sich an externen Standorten in Abstimmung mit der Gemeinde nachhaltiger umsetzen. Hierzu werden in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung detaillierte Maßnahmen standortkonkret ausgewiesen. So ist es z. B. sinnvoller, eine vorhandene Straße oder einen Landwirtschaftsweg beid- oder einseitig mit Bäumen zu bepflanzen, als nur formal Flächen vorzuhalten, um die nach BauNVO geforderte Grundflächenzahl einzuhalten.

- Reduzierung von Auswirkungen auf die Umwelt durch Einsatz modernster und ökologischer Bauweise und Technikeinsatz (für Heizung und Elektro)

So soll das Gebäude als Green Building gebaut und durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert werden.

Im Objekt kommt z. B. keine handelsübliche Heizung mit Abgasen zum Einsatz, sondern eine Luft-Wärmepumpen-Anlage. Weiterhin wird nur zu 100 % zertifizierter Grünstrom aus regenerativen Energiequellen zum Einsatz kommen (s. auch Pkt. 5.1.).

- zu 3: - Die Beeinträchtigungen von Handelseinrichtungen in den umliegenden Kommunen sind nicht signifikant. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um einen Ersatzneubau, der im Prinzip das gleiche Grundsortiment wie der bisherige Markt anbietet. Durch den Bau werden sowohl städtebauliche Zielvorstellungen, als auch landesplanerische Ziele umgesetzt. Der geplante Bau des Marktes dient der Stärkung der Nahversorgung in Sperenberg sowie seinem Einzugsbereich.

Der geplante Lebensmittelmarkt hat im Prinzip ein Vollgeschoss. Lediglich im Bereich der Nebenräume und Technik kann eine Fläche von max. 140 m<sup>2</sup> zweigeschossig ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossflächenzahl beträgt 0,4 (gemäß § 20 BauNVO).

#### Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Die Höhe des Gebäudes ist mit maximal 10 m vorgesehen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Bordstein in der Mitte der geplanten Einfahrt von der Trebbiner Straße her.

Werbeanlagen (Pylon), Einfahrtstele usw. sollen bis zu einer Höhe von max. 8 m zulässig sein.

### **7.3. Stellplätze**

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist der Bau eines Parkplatzes mit insgesamt 80 Stellplätzen geplant.

#### **7.4. Private Grünflächen**

Im Sondergebiet sind die ausgewiesenen Grünflächen (Vegetationsfläche) in der Größe von rd. 831 m<sup>2</sup> - rd. 18 % der Grundstücksfläche – herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die Freiflächen sind vorzugsweise mit Bodendeckern zu begrünen. Auf der Rückseite des Gebäudes in Richtung Graben ist aus Gründen der Pflege und Unterhaltung des Grabenbereiches ein Streifen von 5 m mit Gras zu belassen.

### **8. Sonstiges**

#### **8.1. Altlasten**

Im Geltungsbereich des geplanten Vorhabens befinden nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen.

#### **8.2. Abfallentsorgung**

Im Bereich der Rampe gibt es eine Einhausung für Restmüllbehälter. Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt über die ausgewiesenen Fahrstraßen, so dass für die Müllfahrzeuge die Zufahrt zum Müllbehälterstandplatz jederzeit gewährleistet ist.

Auf Grund der geplanten Zertifizierung ist während der Bauphase eine Trennung und Sortierung von Baureststoffen sicherzustellen und im Rahmen der Baustellenlogistik umzusetzen.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung von Baureststoffen aus der Abbruch- und Bauphase sicherzustellen ist dem zuständigen Entsorgungsunternehmen, dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband mit Sitz in Ludwigsfelde, die Baumaßnahme zuvor schriftlich anzuzeigen.

Während der späteren Nutzung des Marktes fallen üblicherweise Restmüll, Fleischreste, Biomüll, Pappe/Papier, Folien, Dosen und Flaschen zur Entsorgung an. Folien und Pappe/Papier werden mit einer im Objekt vorhandenen Presse gepresst und gebündelt und wie das Leergut zur Entsorgung in das Zentrallager der Firma REWE zurückgeführt. Fleischreste werden gesondert gelagert und entsorgt (Abfall zur Verwertung). Restmüll wird durch den zuständigen Abfallzweckverband entsorgt.

### **8.3. Denkmalschutz/Archäologie**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, denkmalgeschützte Ensembles bzw. Bodendenkmale, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg erfasst sind.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten sind diese dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum zu übergeben.

## **9. Planverwirklichung**

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist für das Jahr 2017 geplant.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag abgeschlossen, der detaillierte Regelungen zur Umsetzung des Objektes und Finanzierung der Erschließung-, Ausgleichs- und Entsiegelungsmaßnahmen usw. trifft.

Bestandteil dieses Vertrages ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Begründung hat mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ vom 08.03.2016 bis zum 08.04.2016 und erneut vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer Sitzung am ..... gebilligt.

Gemeinde Am Mellensee, den .....

.....

Bürgermeister