

# STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN BEBAUUNGSPLAN „HAFENHORST“ 4. ÄNDERUNG

Für die Flurstücke 694, 700, 701, 702 (teilweise), 703-706, 709-719, 767 und 769 der  
Flur 6 Stadt Königs Wusterhausen, Gemarkung Niederlehme

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: Frühzeitige Beteiligung Vorentwurf  
- 30. September 2025 –

---

Plangeber:

**Stadt Königs Wusterhausen**

Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen

Tel. +49 (0)3375 273 0

[www.stadt-kw.de](http://www.stadt-kw.de)

---

Vorhabenträger:

**Lutra GmbH & Co. KG**

Hafenstraße 18, 15711 Königs Wusterhausen

Tel. +49 33775 671-0

[www.hafenkw.de](http://www.hafenkw.de)

---

Verfasser:

**Consilium Gesellschaft für Planungs- und  
Entwicklungsmanagement mbH**

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 0714-0

[office@consilium-strategie.de](mailto:office@consilium-strategie.de)

[www.consilium-strategie.de](http://www.consilium-strategie.de)

---

Projektnummer: KWBP300925-01

Datenstand: März/April 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Planungsgegenstand.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Einführung .....</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	8
1.2 Lage des Plangebietes .....	9
<b>2. Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>10</b>
2.1 Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019.....	10
Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ .....	10
Versorgungsfunktion: Grundversorgung .....	11
2.2 Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 .....	11
Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte .....	11
Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter .....	13
2.3 Gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung.....	17
Steuerungsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ .....	17
Steuerungsziel „(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente“ .....	20
Steuerungsziel „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“ .....	22
2.4 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Landesplanung.....	22
Konzentrationsgebot .....	23
Beeinträchtigungsverbot .....	23
Kongruenzgebot .....	24
Hersteller-Direktverkaufszentren .....	25
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung .....	25
Integrationsgebot .....	26
Agglomerationsverbot.....	27
Zusammenfassende Bewertung .....	27
2.5 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Regionalplanung .....	28
Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald .....	28
Sachlicher Teilregionalplan Zentralörtliche Gliederung .....	29
Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP) .....	29
2.6 Entwicklung aus Flächennutzungsplan.....	30
<b>3. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>31</b>
<b>4. Erschließung.....</b>	<b>32</b>
4.1 Verkehrliche Erschließung .....	32
4.2 Ver- und Entsorgung.....	32
Trink- und Abwasser .....	32
Strom- und Gasversorgung .....	33
Telekommunikation.....	33
Löschwasser .....	33
Abfallentsorgung .....	34
4.3 Entwässerung Niederschlagswasser .....	34
Versickerungsanlagen: Beseitigung anthropogener Aufschüttungen .....	39
4.4 Altlastenverdacht .....	39

<b>5.</b>	<b>Intention des Bebauungsplanes .....</b>	<b>41</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	41
5.2	Planungskonzept .....	43
5.3	Abwägung alternativer Planungsvarianten .....	48
	Nullvariante: Unveränderter Zustand .....	48
	Nullvariante: Baukörperersatz mit gleichbleibender Verkaufsfläche.....	49
	Variante Anderer Standort .....	49
	Variante Straßenbegleitende Baukörperstellung .....	50
5.4	Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	51
<b>II.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>55</b>
7.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2 .....	55
	Textliche Festsetzungen.....	55
	Räumliche Abgrenzung .....	56
	Rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung .....	57
	Bestandskräftige Baugenehmigungen .....	59
	Zweckbestimmung.....	60
	Allgemein zulässige Nutzungen: Bestimmte Anlagentypen.....	60
<b>8.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>82</b>
8.1	Grundflächenzahl.....	82
	GRZ Sonstiges Sondergebiet .....	82
	Textliche Festsetzung: Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen .....	83
8.2	Höhe baulicher Anlagen .....	84
	Gebäudehöhe Oberkante (OK) Attika / First über NHN im DHHN2016 .	84
	Textliche Festsetzung: Technische Aufbauten .....	85
<b>9.</b>	<b>Weitere Arten der Nutzung .....</b>	<b>86</b>
9.1	Stellplatzflächen.....	86
	Textliche Festsetzung .....	86
9.2	Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen über Stellplätzen ...	89
	Textliche Festsetzung .....	89
<b>10.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>91</b>
10.1	Baugrenze: Erweiterte Baukörperausweisung.....	91
10.2	Abstandsfläche .....	91
10.3	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.....	92
	Textliche Festsetzung .....	92
<b>11.</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>93</b>
<b>12.</b>	<b>Grünfestsetzungen.....</b>	<b>94</b>
	Textliche Festsetzungen.....	94
	Zeichnerische Festsetzung .....	100
	Hinweis: Pflanzenliste .....	101

Hinweis: Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	101
Hinweis: Mindestabstand SO <sub>2</sub> zwischen Einzelbaum und Kunststoffrigole .....	102
<b>13. Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>103</b>
13.1 Werbeanlagen .....	103
Textliche Festsetzung .....	103
13.2 Zu- und Abfahrten .....	104
13.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	105
Textliche Festsetzung .....	105
<b>14. Öffentliche Verkehrsflächen .....</b>	<b>107</b>
<b>15. Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>108</b>
15.1 Lage in Trinkwasserschutzzone .....	108
Textliche Festsetzung .....	108
Hinweise für Baugenehmigungsverfahren .....	109
<b>III. Umweltbericht .....</b>	<b>110</b>
<b>16. Prüfauftrag .....</b>	<b>110</b>
<b>17. Beeinträchtigung Schutzgüter: Prognose .....</b>	<b>111</b>
17.1 Schutzgut Fläche .....	111
17.2 Schutzgut Boden .....	112
17.3 Schutzgut Wasser .....	113
17.4 Schutzgut Klima / Luft .....	114
17.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Pflanzen und Biotoptypen .....	115
17.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Tiere .....	117
17.7 Schutzgut Landschaft .....	118
17.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung .....	119
17.9 Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter .....	120
17.10 Betroffenheit geschützter Bereiche .....	120
17.11 Abfall und Abwasser .....	121
17.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen .....	121
17.13 Störfallbetrachtung .....	122
17.14 Kumulation .....	122
<b>18. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....</b>	<b>123</b>
<b>19. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....</b>	<b>126</b>
<b>20. Nicht untersuchungsrelevante Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>128</b>
<b>21. Maßnahmen zur Überwachung .....</b>	<b>129</b>
<b>22. Planungsalternativen .....</b>	<b>130</b>
22.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) .....	130
22.2 Prüfung andersweitiger Planungsalternativen .....	131
<b>23. Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten .....</b>	<b>132</b>
<b>24. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>134</b>

<b>IV. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>136</b>
<b>25. Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz</b> .....	<b>136</b>
25.1 Auswirkungen durch Planvorhaben & vorhabenbedingtem Mehrverkehr .....	136
25.2 Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz .....	140
<b>26. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b> .....	<b>140</b>
26.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes- Immissionsschutzgesetz).....	140
26.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung .....	141
26.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	141
Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr .....	141
Fuß- und Radverkehr.....	145
Öffentlicher Personennahverkehr .....	146
Schulverkehr.....	146
Plangebietsinterne Erschließung .....	147
26.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	148
26.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung.....	152
26.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt .....	154
<b>27. Auswirkungen auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund                 und Boden</b> .....	<b>156</b>
<b>28. Auswirkungen auf Schutzgut § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB                 (Natura 2000-Gebiete)</b> .....	<b>157</b>
<b>29. Auswirkungen auf geschützte Arten (§ 44 BNatSchG)</b> .....	<b>157</b>
<b>30. Auswirkungen auf den Klimaschutz</b> .....	<b>158</b>
<b>31. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter</b> .....	<b>161</b>
<b>32. Auswirkungen auf Gebäudebestand</b> .....	<b>161</b>
<b>33. Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>162</b>
<b>34. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzierung</b> .....	<b>162</b>
<b>V. Verfahren</b> .....	<b>163</b>
<b>35. Bebauungsplan-Änderungsverfahren</b> .....	<b>163</b>
35.1 Aufstellungsbeschluss .....	164
35.2 Einleitungs-/Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan .....	164
35.3 Frühzeitige Beteiligung .....	164
Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages .....	164
Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	165
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB .....	165
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB .....	166
Ergebnis der Abwägung .....	166
35.4 Öffentliche Auslegung.....	166

Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss .....	166
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB .....	166
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB .....	166
Ergebnis der Abwägung .....	166
35.5 Satzungsbeschluss .....	166
<b>36. Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>166</b>
<b>37. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>171</b>
37.1 Fachgesetze .....	171
37.2 Technische Regelwerke .....	172
<b>VI. Anhang .....</b>	<b>173</b>
38. Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019.....	173
39. Pflanzenliste.....	174
41. Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025).....	175
42. Planvorhaben 3D-Ansichten (Keintzel Architekten, Mai 2025).....	176
43. Planvorhaben Schnitte (Keintzel Architekten, Dezember 2024) .....	177
44. Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) .....	178
46. Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025).....	179
47. Artenschutzgutachten (Terra Urbana, März 2025).....	180
48. Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025) .....	181
49. Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025).....	182

# I. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bestehende Einzelhandelsstandort an der Karl-Marx-Straße im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen wird mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019) als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ festgelegt. Seine beiden Lebensmittelmärkte übernehmen die Magnetfunktion des Ortsteilzentrums, werden aber mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht. Um die mit dem Einzelhandelskonzept zugewiesene Versorgungsfunktion langfristig sicherzustellen, sollen beide Bestandsbetriebe im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung zeitgemäß modern und damit zukunfts- und wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter wird in diesem Zuge auf den Gebäudetyp „Green Building“ umgestellt und in seiner Verkaufsfläche auf rund 1.940 m<sup>2</sup> erweitert sowie auf die Flächen des aktuellen südlichen Lebensmittel-Discounter verlagert werden. In das freiwerdende Bestandsgebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters soll wiederum der bestehende Lebensmittel-Discounter mit einer erweiterten Verkaufsfläche von rund 970 m<sup>2</sup> umziehen und in dem verbleibenden Gebäudeteil die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes auf künftig rund 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Der bestehende Bäckerbetrieb wird mit dem neuen Konzept weiterhin im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters auf gleichbleibender Verkaufsfläche (rund 30 m<sup>2</sup>) verbleiben.

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ und in diesem auf Grundstücksflächen gelegen, für die der Bebauungsplan mittlerweile in seiner rechtskräftigen 1., 2. und 3. Änderungsfassung vorliegt. Mit den Festsetzungen dieser rechtskräftigen Änderungsfassungen lässt sich das großflächige Planvorhaben nicht umsetzen. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür soll mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ geschaffen werden.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2023 (Beschluss Nr. 61-23-225) wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen am 20.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.

**Regelverfahren:** Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB (weitere Ausführungen zum Verfahren siehe Kapitel 35).

**Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan:** Die Festsetzungen der vorliegenden 4. Bebauungsplan-Änderung lassen sich aus den Darstellungen des festgestellten Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) nicht entwickeln. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxxx10.2025 (Beschluss Nr. xxxxxx) wurde die Einleitung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) für die Teilfläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ beschlossen. Diese durchläuft ihr Änderungsverfahren parallel zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ und wird mit ihr zusammen abgeschlossen sein. Dementsprechend erfolgt das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.6).

**Städtebaulicher Vertrag:** Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ wird durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert (siehe Kapitel 36).

## 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen am Ostufer der Dahme angrenzend an den Hafen Königs Wusterhausen am Kreuzungsbereich der Karl-Marx-Straße / Ecke Goethestraße gelegen und umfasst das Areal auf der Westseite dieses Kreuzungsbereiches entlang der Karl-Marx-Straße.

Die Lage des Plangebietes ist in der Planzeichnung abgebildet.

## 2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019

**Selbstbindungsbeschluss:** Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen vom 09.12.2019 (Beschluss-Nr. 61-19-203) wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (Stand: Oktober 2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Es definiert die Ziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Königs Wusterhausen sowie für die zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen sowie für die weiteren Einzelhandelsstandorte der Stadt und liefert damit das übergeordnete gesamtstädtische Rahmengerüst für die Einzelhandelssteuerung in der Stadt Königs Wusterhausen.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und seine Festsetzungen.

#### Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“

In dem Zentren- und Standortstrukturmodell des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 wird der Standortbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen (Stand: 21.10.2019, Seiten 87 und 103).

Der zentrale Versorgungsbereich umspannt in seiner räumlichen Ausdehnung gemäß Einzelhandelskonzept 2019 den Bestandsstandorte der beiden Lebensmittelmärkte und setzt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Marx-Straße mit einem weiteren bestehenden Einzelhandelsbetrieb fort (aktuell: Blumenfachgeschäft).

Mit seiner Aufnahme in das Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019 und seiner Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich wird die hervorgehobene funktionale Bedeutung des

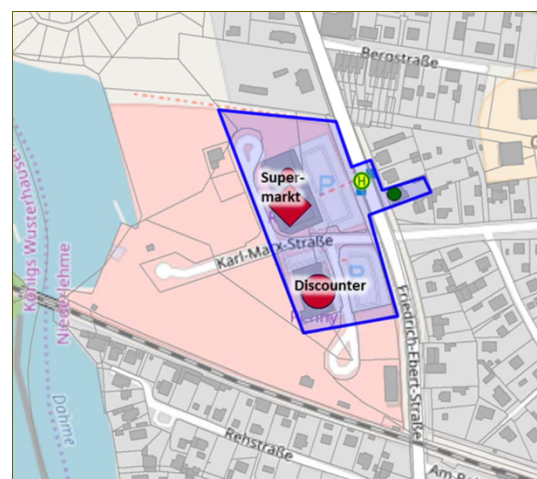


Abbildung 1: Ortsteilzentrum „Niederlehme“  
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 103, Ausschnitt

„Ortsteilzentrums Niederlehme“ in der zukünftigen Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen herausgestellt. In der mit dem Einzelhandelskonzept 2019 für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen angestrebten Funktionsteilung ergänzen die „Ortsteilzentren“ das übergeordnete „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ in der Grundversorgung der Ortsteile. In der weiteren Feindifferenzierung der gesamtstädtischen Funktionsteilung nach dem Einzelhandelskonzept 2019 sind die „Ortsteilzentren“ von vorrangiger Versorgungsfunktion gegenüber den nachgeordneten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und weiteren Standortlagen der Stadt.

### **Versorgungsfunktion: Grundversorgung**

**Grundversorgung:** Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 hat ein zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ die Versorgungsaufgabe, eine möglichst umfassende Versorgung mit den Angeboten des Grundbedarfs bereitzustellen. Diese Grundbedarfsversorgung umspannt eine Angebotsstruktur mit überwiegend Lebensmitteln und ergänzend mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (EZK 2019, Seite 88). Hierfür sind die von dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche „Ortsteilzentrum“ zu sichern und zu stärken, was sowohl den Erhalt als auch den bedarfsangepassten Ausbau ihres Einzelhandels umfasst (EZK 2019, Seite 75).

Der zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ hat sich bereits im Ortsteil Niederlehme als bedeutendster Einkaufsschwerpunkt mit Gewicht etabliert und wird gegenwärtig von den Einwohnern des Ortsteiles Niederlehme und auch von den Einwohnern der angrenzenden Ortsteile für ihren Grundbedarfseinkauf aufgesucht. Er füllt damit die ihm mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesene Grundversorgungsfunktion umfassend aus. Mit seiner Aufnahme in das Zentren- und Standortstrukturmodell des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2019 ist seine Grundversorgungsfunktion auch künftig fortsetzen, zu stärken und bedarfsangepasst auszubauen.

## **2.2 Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019**

**Verträglichkeitsgutachten:** Die Wechselwirkungen des Planvorhabens wurden mit einem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) analysiert und bewertet.

### **Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte**

**Zielstellung EZK 2019:** Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wird in seiner Angebotsstruktur durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte (aktuell: Rewe, Penny) und damit durch Grundbedarfssortimente bestimmt, so dass er die

ihm zugewiesene Grundversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Niederlehme gegenwärtig umfassend ausfüllt. Beide strukturprägende Lebensmittelmärkte haben zugleich die Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ inne. Mit der geplanten Umstellung der beiden Lebensmittelmärkte auf zukunftsfähige und moderne Markt- und Vertriebskonzepte werden beide Magnetbetriebe auch weiterhin die Stabilität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sicherstellen. Ihre Erweiterung entspricht zugleich den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Mit dem Planvorhaben wird der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ weiterhin zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte aufweisen und damit das zwingende Ausstattungsmerkmal eines „Ortsteilzentrums“ (mindestens ein Lebensmittelmarkt) erfüllen. Auch die weiteren Ausstattungsanforderungen mit Komplementärbetrieben, die weitere nahversorgungsrelevante Angebote führen, werden mit dem geplanten Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker), dem geplanten Drogeriefachmarkt und mit dem bestehenden Blumenfachgeschäft erfüllt. Das Planvorhaben entspricht damit auch den Ausstattungsanforderungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

**Bedarfsgerechter Ausbau Lebensmittelmärkte:** Das Einzelhandelskonzept 2019 räumt für die von ihm ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche „Ortsteilzentrum“ zugleich die Erweiterung von großflächigen Betrieben mit dem Kern-/Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ein, sofern sich (EZK 2019, Seite 121)

- ein Bedarf aus der örtlichen Nachfrage des Ortsteiles ableiten (Bedarfsnachweis) und
- eine städtebauliche Verträglichkeit nachweisen lässt (Verträglichkeitsnachweis).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde seinerzeit für den Ortsteil Niederlehme eine Überversorgung in der Verkaufsfläche mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ bis 2025 prognostiziert (EZK 2019, Seite 72) und darauf aufbauend für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte kein weiterer Ausbau ihrer Verkaufsflächen empfohlen (EZK 2019, Seite 72). Mittlerweile liegen neue Erkenntnisse für die Wohnungsbaupotenziale des Ortsteiles Niederlehme vor, die zu dem damaligen Zeitpunkt bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Auch wird aus der aktuellen Datenlage ersichtlich, dass das seinerzeitig der Bedarfsprognose zugrunde gelegte Nachfragepotential höher anzusetzen ist. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) wurde daher eine Fortschreibung des Bedarfsnachweises und für die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte eine Bewertung ihrer städtebaulichen Verträglichkeit vorgenommen.

**Vereinbar mit EZK 2019:** Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte den

Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 entspricht (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.4). Sie

- erfolgt in einem mit dem Einzelhandelskonzept 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie keine Überversorgung auslöst und damit dem Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht (Bedarfsnachweis 2024),
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen noch ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie für den Prognosezeitraum bis 2030 keine Überversorgung auslöst und damit auch dem künftig zu erwartenden Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktansiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) (Bedarfsnachweis 2030), und
- lässt keine Funktionsstörung und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) erwarten (Verträglichkeitsnachweis).

Die geplante Erweiterung der beiden im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bereits ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte entspricht den städtebaulichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 für den Ortsteil Niederlehme, ist damit vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und ist in der Zusammenschau als städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einzustufen (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.4).

Dies gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die Berechnungen der gesamte Nahrungs- und Genussmittelumsatz des geplanten Gesamtensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) zugrunde gelegt wurde (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.4).

### **Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter**

**Zielstellung EZK 2019:** Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 umfasst die Angebotsstruktur des Grundbedarfs auch die Waren des kurz- bis mittelfristigen

Bedarfs (EZK 2019, Seite 88). Eine klare Abgrenzung der Sortimente des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 nicht vorgegeben, sie sind aber aus der Zusammenschau der Ausführungen des Werkes ableitbar. Danach ordnet das Einzelhandelskonzept 2019 dem kurzfristigen Bedarf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.) und dem mittelfristigen Bedarf die Mehrheit der (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden) zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu, wie z.B. Bücher, Papier-/Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren (z.B. EZK 2019, Seite 56). In der Zusammenschau ist die Sortimentsstruktur des geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf zuzuordnen und entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

Mit dem „Drogerie-Vollsortimenter“ bleibt auch die Angebotsstruktur des gesamten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ in ihrem Schwerpunkt auf die Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet, zum einen durch die Hauptsortimente der beiden Lebensmittelmärkte und Bäckers, und zum anderen durch das Randsortiment „Nahrungs-/Genussmittel“ des „Drogerie-Vollsortimenters“. Der Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes 2019 hinsichtlich des „Überwiegens“ der Lebensmittel in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ wird damit entsprochen (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

Dementsprechend wird die Betriebsform „Drogeriefachmarkt“ mit dem Einzelhandelskonzept 2019 auch in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ als grundsätzlich vereinbar mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft. Mit Blick auf die für ihn zulässige einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sieht das Einzelhandelskonzept 2019

- eine grundsätzliche Zulässigkeit von bis zu 400 m<sup>2</sup>, sofern eine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121) sowie
- im Einzelfall eine Zulässigkeit bis maximal 800 m<sup>2</sup>, wenn eine städtebauliche Verträglichkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit aus dem Ortsteil bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsbereich und seinem Nachfragepotenzial nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121).

Beide Entwicklungsziele lassen sich mittlerweile nicht mehr umsetzen und führen zu einem faktischen Ausschluss eines Drogeriefachmarktes in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“, der jedoch nicht der tatsächlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 für die Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen entspricht. In der Konsequenz wird eine Neubewertung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für einen

Drogeriefachmarkt in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ erforderlich (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

**Entwicklungsziel „Gesamtstadt: Funktionsteilung Drogerieverversorgung“:** Mit Blick auf die Zulässigkeit des Betriebsformates „Drogeriemarkt“ in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ empfiehlt sich in Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen EZK 2019 (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1),

- zum einen den räumlichen Versorgungsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ für die Grundbedarfsversorgung mit Drogeriewaren über den eines einzelnen Ortsteiles zu erweitern und
- zum anderen für eine ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur in der Gesamtstadt eine räumliche Ballung der Drogeriefachmärkte zu vermeiden und eine räumliche Funktionsteilung von „Hauptzentrum Innenstadt“ und dem weiteren Siedlungsgebiet der Kernstadt westlich und östlich der Dahme städtebaulich zu entwickeln. In dieser Funktionsteilung sollte dem „Hauptzentrum Innenstadt“ seiner vorrangigen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe zukommen, die Versorgung der Gesamtstadt und des mittelzentralen Umlandes zu übernehmen, während die „Ortsteilzentren“ ihrer lokalen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe übernehmen sollten, die Versorgung ihres Ortsteiles und der unmittelbar angrenzenden Ortsteile zu gewährleisten.

Für den Siedlungsraum östlich der Dahme bedeutet dieses, dass der Drogeriemarkt des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ in seiner Versorgungsaufgabe vorrangig auf den Siedlungsraum östlich der Dahme beschränkt bleibt und er sich dementsprechend aus dem Bedarf/ Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme ableiten muss (nicht darüber hinaus auch aus dem Bedarf der Ortsteile westlich der Dahme oder des angrenzenden Umlandes).

**Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“:** Diese gesamtstädtische Zielvorgabe ist auf die Ebene der Ortsteilzentren zu übertragen und zu konkretisieren. In Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2019 empfiehlt sich (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1), dass die Entwicklung eines Drogeriemarktes im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen vereinbar sein sollte, sofern

- sein Standort innerhalb eines mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ gelegen ist (EZK 2019, Seite 121) und
- sich zum Zeitpunkt seiner Realisierung sein Bedarf aus der Nachfrage des Siedlungsraumes östlich der Dahme ergibt (angelehnt an EZK 2019; siehe vorstehend unter „Entwicklungsziel Funktionsteilung Drogerieverversorgung“) und
- seine städtebauliche Verträglichkeit für die weiteren mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten

Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen gegeben ist (EZK 2019, Seite 121).

**Vereinbar mit EZK 2019:** In der Zusammenschau all dessen kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die geplante Ansiedlung des „Drogerie-Vollsortimenters“ dem Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ entspricht (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.5). Sie

- erfolgt in einem mit dem Einzelhandelskonzept 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- schließt die im Versorgungsraum östlich der Dahme gegenwärtig bestehende Versorgungslücke in der Grundbedarfsversorgung bei Drogeriewaren, die sich aus einem geringen Ausstattungsgrad mit fehlendem „Drogerie-Vollsortimenter“ und vorrangig auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte beschränkten Angebotes ergibt und den gegenwärtigen Drogeriewaren-Nachholbedarf von aktuell ca. 4,8 Mio. € begründet (entspricht nahezu dem für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Drogerie-Vollsortimenters erforderlichen Umsatzvolumen) (Bedarfsnachweis 2024),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme, von dem auch nach der Realisierung des geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ ein zusätzliches Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine Unterversorgung verbleibt, womit sie zugleich dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht (Bedarfsnachweis 2024),
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters ein deutliches, zusätzliches Drogeriewaren-Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine deutliche Unterversorgung in der Grundbedarfsversorgung bei Drogeriewaren verbleibt, womit sie auch für den Prognosezeitraum bis 2030 dem künftig zu erwartenden Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktansiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) (Bedarfsnachweis 2030) und
- kommt damit zugleich ohne Absorption des Nachfragepotenzials aus dem weiteren Stadtgebiet, westlich der Dahme, aus, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bestandsmarktes im „Hauptzentrum Innenstadt“ und die Option für den angestrebten weiteren Drogeriemarkt westlich der Dahme realistisch bleibt.
- lässt keinen Betriebsabgang und keine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße)

und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebnecht-Straße) erwarten (Verträglichkeitsnachweis).

In der Zusammenschau all dessen entspricht der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante „Drogerie-Vollsortimenter“ mit ca. 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem versorgungsstrukturellen Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ für die zu sichernde Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen östlich der Dahme. Auch ist er mit der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 vereinbar, in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt zuzulassen und dabei die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und des Ergänzungsstandortes zu erhalten, und damit vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und als städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einzustufen (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.5).

Dies gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die vorstehenden Berechnungen der gesamte Drogeriewaren-Umsatz des geplanten Gesamtensembles (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker) zugrunde gelegt wurde (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.5).

### 2.3 Gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 werden für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung mehrere, für die verbindliche Bauleitplanung maßgebende Handlungsschwerpunkte bestimmt.<sup>1</sup>

Hinweis: Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ ist der Begründung als Anlage beigefügt (siehe Begründung, Kapitel 38).

#### **Steuerungsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“**

*In den Ortsteilzentren ist die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung nicht-großflächiger und großflächiger Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt und die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.*

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen, Oktober 2019, Kapitel 5.1.3 und folgende (Textpassagen teilweise vollständig übernommen)

*Ergänzend sind in den Ortsteilzentren Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen, bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig (z.B. Drogeriefachmarkt), sofern ihre städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.*

*Ausnahmsweise sind in den Ortsteilzentren auch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Einzelfall zulässig, wenn sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes aus dem Nachfragepotenzial des Ortsteils bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsbereich ergibt sowie seine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.*

**Nahversorgungsrelevant:** Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ unterscheidet die beiden Obergruppen „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“. Für die Obergruppe „Zentrenrelevante Sortimente“ wird zusätzlich differenziert in die beiden Untergruppen „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und (weiteren) „Zentrenrelevante Sortimente“. Mit dem Steuerungsziel „Nahversorgungrelevante Sortimente“ wird die zentrenrelevante Untergruppe „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ erfasst.

**Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel:** In einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ soll die angemessene Versorgung bei Waren des kurzfristigen Bedarfs für die Einwohner des jeweiligen Ortsteils vorgehalten werden. Hier steht die Versorgung mit den nahversorgungsrelevanten Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund, die primär durch Lebensmittelmärkte abgedeckt wird. Daher ist in den Ortsteilzentren die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung sowohl von nicht-großflächigen und als auch von großflächigen Betrieben mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ zulässig, sofern sich für einen solchen Betrieb ein Bedarf aus dem Nachfragepotenzials des Ortsteils ableiten lässt und seine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (EZK 2019, Kapitel 5.1.3).

**Kernsortiment Ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente:** Ergänzend soll in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ auch ein über die Nahrungs- und Genussmittel hinausgehendes Angebot des kurzfristigen Bedarfs vorgehalten werden. Das Einzelhandelskonzept 2019 ordnet mit seinen Ausführungen dem kurzfristigen Bedarf die Sortimente aus der zentrenrelevanten Untergruppe der „Nahversorgungsrelevanten Sortimente“ gemäß der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu (z.B. Nahrungs-/Genussmittel, Drogerieware, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften).

Diese (die Nahrungs- und Genussmittel ergänzenden) nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ sollen in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ zum Teil durch kleinteilige Anbieter (<100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt werden. Für sie wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 – anders als bei den nachfolgend

beschriebenen Betrieben - kein Nachweis für ihre städtebauliche Verträglichkeit gefordert. Sie gelten damit als generell zulässig.

Des Weiteren können sie ergänzend bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> als Kern-/Hauptsortiment bereitgestellt werden (z. B. Drogeriefachmarkt). Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 400 m<sup>2</sup> dient dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019, Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ vorzubehalten (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft und sind daher in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ unabhängig von einem Bedarfsnachweis zur Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, zulässig.

Des Weiteren können sie als Ausnahme im Einzelfall auch bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> als Kern-/Hauptsortiment zulässig sein. Die Begrenzung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgt mit dem Ziel, die Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und auch mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Anders als bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> unterstellt das Einzelhandelskonzept 2019 den Betrieben mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> eine stärkere Wechselwirkung mit den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“. Die Zulässigkeit der Betriebe mit einem (die Nahrungs- und Genussmittel ergänzenden) nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> wird daher an die Ausnahme geknüpft, dass sich sein Bedarf aus der Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, nachweisen lässt. Ist zusätzlich auch ein Verträglichkeitsnachweis erbracht, gilt der Betriebe mit einem (die Nahrungs- und Genussmittel ergänzenden) nahversorgungsrelevantem Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und damit einzelfallbezogen ausnahmsweise zulässig.

Mit dieser Ausnahmeregelung sieht das Einzelhandelskonzept 2019 auch eine Zulässigkeit für den Betriebstyp „Drogeriemarkt“ in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“. Neben einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> ist gleichwohl auch ein flächengrößerer Drogeriemarkt bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzelfallbezogen ausnahmsweise zulässig (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 formulierte Vorgabe zum Bedarfsnachweis, der lediglich die Nachfrage aus dem zugehörigen Ortsteil erlaubt, lässt sich für einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche

von bis zu 800 m<sup>2</sup> mittlerweile nicht mehr umsetzen und ist daher funktionslos geworden. Ersetzend ist für einen Drogeriefachmarkt der Bedarfsnachweis gemäß Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ zu führen (siehe vorstehendes Kapitel 2.2).

### **Steuerungsziel „(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente“**

*In den Ortsteilzentren sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, bis maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig.*

*In den Ortsteilzentren sind bei Lebensmittelmärkten zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, als Randsortiment grundsätzlich zulässig.*

*Ergänzend sind in den Ortsteilzentren Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig (z.B. Textilfachmarkt), sofern ihre städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.*

*Ausnahmsweise sind in den Ortsteilzentren auch Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Einzelfall zulässig, wenn sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes aus dem Nachfragepotenzial des Ortsteils bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsbereich ergibt sowie seine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.*

**Zentrenrelevant (Weitere):** Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ unterscheidet die beiden Obergruppen „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“. Für die Obergruppe „Zentrenrelevante Sortimente“ wird zusätzlich differenziert in die beiden Untergruppen „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und (weiteren) „Zentrenrelevante Sortimente“. Mit dem Steuerungsziel „Zentrenrelevante Sortimente“ wird aus der Obergruppe „Zentrenrelevante Sortimente“ die Untergruppe „(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente“ erfasst.

**(Weiteres) Zentrenrelevantes Kernsortiment:** In einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ soll über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ (Nahrungs- und Genussmittel und weiterer kurzfristiger Bedarf) der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ hinaus auch ein Angebot des mittelfristigen Bedarfs vorgehalten werden (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Dem mittelfristigen Bedarf ordnet das Einzelhandelskonzept 2019 mit seinen Ausführungen die (weiteren) zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Sortimentsliste

Königs Wusterhausen 2019“ zu, die nicht zu der zentrenrelevanten Untergruppe „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zählen (z.B. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren etc.).

Diese (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) „zentrenrelevanten Sortimente“ werden mit der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ als „Zentrenrelevante Sortimente“ geführt.

Die (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, sollen in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ zum Teil durch kleinteilige Anbieter (<100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt werden. Für sie wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 – anders als bei den nachfolgend beschriebenen Betrieben - kein Nachweis für ihre städtebauliche Verträglichkeit gefordert. Sie gelten damit als generell zulässig.

Des Weiteren können sie ergänzend bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> Kern-/Hauptsortiment bereitgestellt werden (z.B. Textilfachmarkt). Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 400 m<sup>2</sup> dient dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019, Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ vorzubehalten (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft und sind daher in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ unabhängig von einem Bedarfsnachweis zur Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, zulässig.

Des Weiteren können sie als Ausnahme im Einzelfall auch bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> als Kern-/Hauptsortiment zulässig sein. Die Begrenzung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgt mit dem Ziel, die Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und auch mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Anders als bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> unterstellt das Einzelhandelskonzept 2019 den Betrieben mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> eine stärkere Wechselwirkung mit den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“. Die Zulässigkeit der Betriebe mit einem (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> wird daher an die Ausnahme geknüpft, dass sich sein Bedarf aus der Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, nachweisen lässt. Ist zusätzlich auch ein

Verträglichkeitsnachweis erbracht, gilt der Betriebe mit einem (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und damit einzelfallbezogen ausnahmsweise zulässig.

### **Steuerungsziel „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“**

*In den Ortsteilzentren sind nicht-zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment grundsätzlich zulässig.*

*Nicht-großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind städtebaulich nicht zu empfehlen.*

Die in der Obergruppe „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“ geführten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ (z.B. Möbel, Gartenartikel, Baustoffe etc.) bleiben in Königs Wusterhausen ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“. Nach den Steuerungszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sind „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ daher auch im weiteren Stadtgebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ und damit auch in einem „Ortsteilzentrum“ zulässig.

Die Angebotsstruktur eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ kann daher auch durch nicht-zentrenrelevant Sortimente ergänzt werden, allerdings beschränkt auf das Randsortiment (EZK 2019, Kapitel 5.3).

Dagegen sollen sie als Kernsortiment bzw. Hauptsortiment eines Einzelhandelsbetriebes nach den Steuerungszielen des EZK 2019 grundsätzlich in dem Ergänzungsstandort „Karl-Liebknecht-Straße“ angesiedelt werden. In einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ werden daher sowohl nicht-großflächige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem solchen nicht-zentralen Kernsortiment bzw. Hauptsortiment als „städtebaulich nicht zu empfehlen“ eingestuft (EZK 2019, Kapitel 5.3).

## **2.4 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Landesplanung**

**LEP HR:** Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019

in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

**Zentralörtliche Funktion:** In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum festgeschrieben.

**Versorgungsauftrag:** Im Stadtgebiet Königs Wusterhausen sind nach raumordnerischer Vorgabe die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (LEP HR Ziel 3.6 Absatz 4).

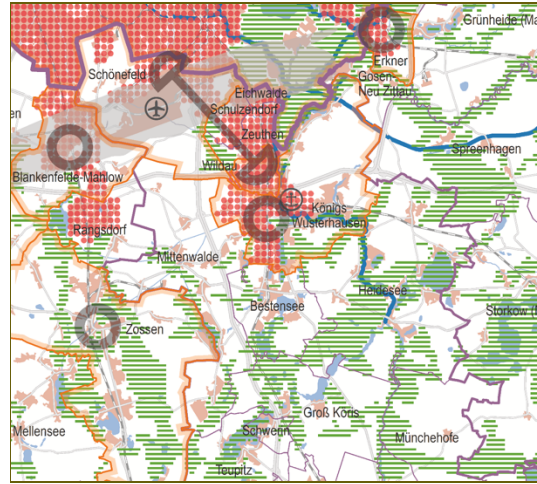


Abbildung 2: Zentrale Orte  
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

### Konzentrationsgebot

*LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.*

**Vereinbar:** Die Stadt Königs Wusterhausen wird als Mittelzentrum bestimmt. Die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Ensemble aus großflächigen Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind mit dem Konzentrationsgebot des LEP HR vereinbar.

### Beeinträchtungsverbot

*LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.*

**Vereinbar - Zentrale Orte:** Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR die Städte Wildau (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld), Zossen (Mittelzentrum) sowie die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (Mittelzentrum).

Von diesen zentralen Orten werden mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) lediglich für die unmittelbar benachbarte Stadt Wildau noch Umverteilungseffekte aufgrund ihrer räumlichen Nähe ermittelt. Die Umverteilungsquoten für die zwei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wildau (Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung, Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) verbleiben allerdings mit weniger als 1%

außerhalb der Nachweisbarkeit. Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für beide Wildauer zentralen Versorgungsbereiche ebenso ausgeschlossen wie wesentliche Auswirkungen auf ihre künftige Entwicklungsfähigkeit.

Die zugrunde gelegten Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben resultieren zudem aus der Rückbindung von Kaufkraftanteilen, die bislang durch die Wildauer Einzelhandelslagen aus der Stadt Königs Wusterhausen und damit aus dem Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen abgezogen wurden, der jedoch nicht zum raumordnerischen Versorgungsraum des Mittelzentrums Wildau zählt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.1).

**Vereinbar – Verbrauchernahe Versorgung:** Außerhalb des Stadtgebietes Königs Wusterhausen ermittelt das Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) weder für die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der unmittelbar benachbarten Stadt Wildau noch für die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der weiter entfernt gelegenen Gemeinden/Städte Umverteilungseffekte (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.2). Wesentliche Beeinträchtigungen in der Entwicklungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen.

Die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Ensemble aus großflächigen Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind mit dem Beeinträchtungsverbot des LEP HR vereinbar.

### **Kongruenzgebot**

*LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.*

**Vereinbar:** Die Stadt Königs Wusterhausen wird als Mittelzentrum bestimmt und hat in seiner zentralörtlichen Funktion neben der stadteigenen Versorgung auch einen Versorgungsauftrag für das angrenzende mittelzentrale Umland (Stadt Mittenwalde, Gemeinden Bestensee und Heidensee). Das Planvorhaben ist im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ verortet. Seine beiden großflächigen Lebensmittelmärkte und der nicht-großflächige Drogerie-Vollsortimenter bleiben in ihrer Reichweite auf das Stadtgebiet Königs Wusterhausen beschränkt und versorgen im Wesentlichen den Ortsteil Niederlehme und die unmittelbar angrenzenden Ortsteile Königs Wusterhausens östlich der Dahme. Damit verbleibt auch die Reichweite des Gesamtensembles als Ganzes (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Königs Wusterhausens beschränkt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10).

Das Planvorhaben entspricht damit der zentralörtlichen Funktion und würde selbst dann mit dieser im Einklang stehen, wenn deutliche Umsatzanteile mit Kunden außerhalb der Stadtgrenzen im mittellentralen Umland (Stadt Mittenwalde, Gemeinden Bestensee und Heidensee) erwirtschaftet werden würden.

Umverteilungseffekte für Einzelhandelslagen in der benachbarten Stadt Wildau resultieren wiederum aus der Rückbindung von Kaufkraftanteilen, die bislang durch die Wildauer Einzelhandelslagen aus der Stadt Königs Wusterhausen und damit aus dem Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen abgezogen wurden, der jedoch nicht zum raumordnerischen Versorgungsraum des Mittelzentrums Wildau zählt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.1 bis 10.4).

Die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Ensemble aus großflächigen Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind mit dem Kongruenzgebot des LEP HR vereinbar.

### **Hersteller-Direktverkaufszentren**

*LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.*

**Ohne Relevanz:** Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist im zentralen Versorgungsbe-  
reich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ weder im Bestand vertreten noch im Rahmen der fest-  
gesetzten Verkaufsflächengröße realisierbar. Das Ziel „Hersteller Direktverkaufszentren“  
gemäß LEP HR kommt daher nicht zur Anwendung.

### **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**

*LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*

*Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).*

*Grundlage für die Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).*

**Vereinbar:** Für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen mit ihrem mittelzentralen Verflechtungsbereich (Stadt Mittenwalde, Gemeinden Bestensee und Heidesee) beträgt die sortimentspezifische Kaufkraft

- bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 198,5 Mio. € und
- bei Drogeriewaren ca. 24,7 Mio. €.

Das Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) erwirtschaftet gemäß Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 7.4) künftig einen sortimentspezifischen Gesamtumsatz (bestehender und zusätzlich hinzutretender sortimentspezifischer Umsatz)

- bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 15,2 Mio. € (entspricht ca. 7,6% der sortimentspezifischen Kaufkraft) und
- bei Drogeriewaren von ca. 5,2 Mio. € (entspricht ca. 21,1% der sortimentspezifischen Kaufkraft).

Das Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) bleibt damit sowohl bei Nahrungs-/Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren deutlich unterhalb der Obergrenze des LEP HR von 25% und ist damit mit dem Grundsatz der strukturverträglichen Kaufkraftbindung des LEP HR vereinbar.

### **Integrationsgebot**

*Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).*

*Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).*

**Vereinbar:** Die beiden in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässigen großflächigen Lebensmittelmärkte führen vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR. Die beiden in den festgesetzten Sonstigen

Sondergebieten zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe führen entweder ausschließlich (Bäcker) oder ebenfalls vorrangig diese Sortimente (Drogerie-Vollsortimenter). Damit fallen die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Gesamtensemble aus Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Danach ist sowohl die Erweiterung der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte als auch das Gesamtvorhaben als Ganzes (Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) im Mittelzentrum Königs Wusterhausen auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulässig und damit mit dem Integrationsgebot des LEP HR vereinbar.

Das Planvorhaben liegt zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“.

### Agglomerationsverbot

*LEP HR Ziel 2.14: Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.*

**Ohne Relevanz:** Das Planvorhaben ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ gelegen. Das Agglomerationsgebot des LEP HR kommt daher nicht zur Anwendung.

### Zusammenfassende Bewertung

**Vereinbar:** Die Realisierung der in den beiden Sonstigen Sondergebieten zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter) sowie das in den beiden Sonstigen Sondergebieten zulässige Gesamtensemble aus großflächigen Einzelhandelsbetrieben und nicht-großflächigen Läden (Verkaufsstelle Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit

den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. In der Zusammenschau entspricht die vorliegende Bebauungsplan-Änderung den Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.6	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓
Agglomerationsverbot LEP HR Ziel 2.14	ohne Relevanz

Abbildung 3: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung  
Quelle: Consilium GmbH

## 2.5 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Regionalplanung

### Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

**In Aufstellung:** Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald stellt derzeit ihren „Integrierten Regionalplan“ auf. Der Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung erfolgte im November 2014, der Beschluss der Regionalversammlung zur inhaltlichen Gliederung des „Integrierten Regionalplanes“ im November 2018. Beide Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Brandenburg im April 2020 öffentlich bekannt gemacht.

Für den Regionalplan liegt bislang eine Vorläuferfassung des Entwurfs aus dem Jahr 1999 vor, die das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchlaufen hat. Einen Satzungsbeschluss erfolgte allerdings nicht, da sich im Verfahrensverlauf die Anforderungen für die Aufstellung des „Integrierten Regionalplanes“ und seine Darstellungsinhalte im März 2009 durch Vorgaben der Landesplanung umfassend verändert hatten.

Der Entwurf des „Integrierten Regionalplanes“ wird gegenwärtig umfassend überarbeitet und mündet in den 2. Entwurf des „Integrierten Regionalplanes“. Im September 2021 erfolgte die Beteiligung der umwelt- und gesundheitsbezogenen Behörden und Träger zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades des für den 2. Entwurf zu erstellenden Umweltberichtes. Gegenwärtig erfolgt die Auswertung der Stellungnahmen.

**Vereinbar mit in Aufstellung befindlichen Zielen:** Aktuell liegt damit noch kein rechtskräftiger Regionalplan mit verbindlichen Zielen und Grundsätzen vor. Allerdings sind nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) auch in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze (als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG) im Rahmen raumbedeutsamer Planungen, wie sie mit dem geplanten Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren vorbereitet werden, zu berücksichtigen. Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen diese in Aufstellung befindlichen Ziele/Grundsätze jedoch einem Abwägungs- und Ermessensspielraum.

Für den 2. Entwurf des Regionalplanes liegt als öffentlich zugängliche Unterlage lediglich eine inhaltliche Gliederungsübersicht zum „Integrierten Regionalplan“ vor. Ziele oder Grundsätze für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Ergänzung zum Landesentwicklungsplan „LEP HR“ werden mit dem „Integrierten Regionalplan“ nicht formuliert. Eine Kollision mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des „Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald“ kann daher für das vorliegende Bebauungsplan-Änderungsverfahren ausgeschlossen werden.

### **Sachlicher Teilregionalplan Zentralörtliche Gliederung**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat mit der Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Zentralörtliche Gliederung" die Ziele und Grundsätze für die zentralörtliche Gliederung in der Planungsregion bestimmt. Die Satzung des Teilregionalplanes ist im Jahr 1997 in Kraft getreten.

**Ohne Relevanz:** Der Sachliche Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" ist seit Mai 2009 nicht mehr anwendbar, da sich seine Ziele und Grundsätze mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg im Mai 2009 umfassend verändert haben.

### **Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP)**

Nach Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaften sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb der Zentralen Orte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR). Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald setzt diesen Handlungsauftrag mit der Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um, die mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Amtsblatt für Brandenburg im Dezember 2021 in Kraft getreten ist.

**Ohne Relevanz:** Für die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum ergeben sich aus diesem sachlichen Teilregionalplan keine beachtenswerten Zielstellungen, da sich diese ausschließlich auf Gemeinden/ Städte ohne zentralörtliche Funktion beziehen.

## 2.6 Entwicklung aus Flächennutzungsplan

**Teilflächennutzungsplan Gemeinde Niederlehme:** Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist in dem Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ gelegen, der seit dem 30.09.1999 wirksam ist.

Dieser stellt für die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung bzw. straßenbegleitend entlang der Karl-Marx-Allee ein Mischgebiet (MI) sowie ein Gewerbegebiet (GE) dar. Aus diesen Darstellungen lassen sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht entwickeln.

### Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan:

Für die Entwicklungsfähigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung xxxxx10.2025 (Beschluss Nr. xxxxxx) für die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ die Einleitung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) beschlossen. Der Flächennutzungsplan durchläuft sein Änderungsverfahren parallel zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ und wird mit ihr zusammen abgeschlossen sein. Dementsprechend erfolgt die vorliegende 4. Änderung für den Bebauungsplan „Hafenhorst“ im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB. Danach kann die 4. Bebauungsplan-Änderung gleichzeitig zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

**Sonderbaufläche GEH:** Mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) wird der straßenbegleitende Bereich entlang der Karl-Marx-Allee als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO GEH) dargestellt, im Rahmen derer die beiden großflächigen Einzelhandelsvorhaben nördlich und südlich der untergeordneten

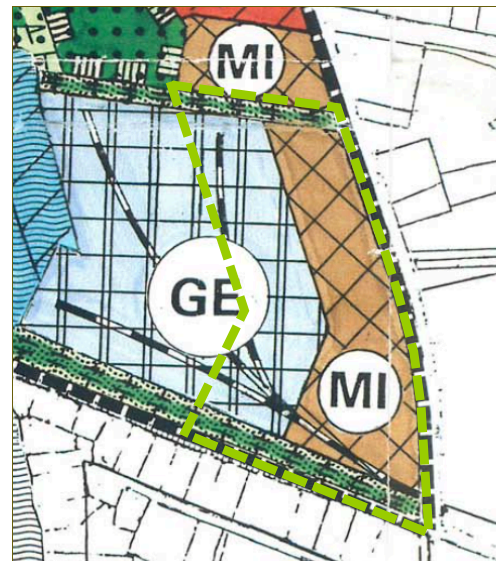


Abbildung 4: Planzeichnung  
Quelle: Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“, 30.09.1999, Auszug

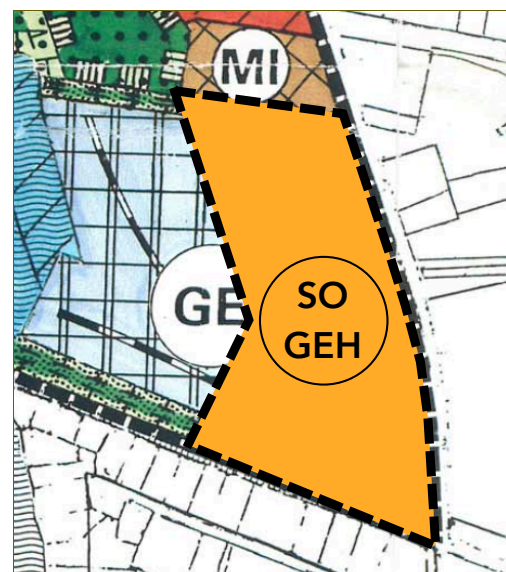


Abbildung 5: Planzeichnung 1. Änderung  
Quelle: Teilflächennutzungsplan 1. Änderung, Vorentwurf 30. September 2025, Auszug

Karl-Marx-Straße (großflächige Lebensmittelmärkte, Drogeriefachmarkt, Bäcker) entwicklungsfähig sind.

Damit kann für die 4. Bebauungsplan-Änderung „Hafenhorst“ angenommen werden, dass ihre Festsetzungen aus den künftigen Darstellungen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) entwickelt sein werden. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung kann daher auch vor der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

### 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Alle als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieses sind (Katasterbezug: 12. Januar 2024):

- 694 der Flur 6
- 701 der Flur 6
- 703 der Flur 6
- 704 der Flur 6
- 705 der Flur 6
- 706 der Flur 6
- 709 der Flur 6
- 710 der Flur 6
- 711 der Flur 6
- 712 der Flur 6
- 713 der Flur 6
- 714 der Flur 6
- 716 der Flur 6
- 717 der Flur 6
- 719 der Flur 6
- 767 der Flur 6
- 769 der Flur 6

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Königs Wusterhausen. Dieses sind (Katasterbezug: 12. Januar 2024):

- 700 der Flur 6
- 702 der Flur 6 (teilweise)
- 715 der Flur 6
- 718 der Flur 6

## 4. ERSCHLIEßUNG

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie im Bestand über die untergeordnete Karl-Marx-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes mit Einmündung in die übergeordnete Karl-Marx-Straße und ist hierüber analog dem Bestand gesichert.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

#### Trink- und Abwasser

**Trinkwasser:** Der Märkische Wasser- und Abwasserzweckverband (MAWV) sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch für das Planvorhaben gesichert.

*Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:*

*Wir bitten um Prüfung*

**Abwasser (häusliches Schmutzwasser):** Eine Einleitung in das öffentliche Schmutzwassernetz ist nach dem Planungskonzept (Keinzel Architekten, xxxx2025) lediglich für das häusliche Schmutzwasser vorgesehen. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt durch den Märkischen Wasser- und Abwasserzweckverband (MAWV) für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch für das Planvorhaben gesichert.

*Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:*

*Wir bitten um Prüfung*

**Abwasser (Niederschlagswasser):** Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025) nicht vorgesehen. Weitere Ausführungen hierzu kann dem Kapitel 4.3 entnommen werden.

**Abwasser (Öffentliche Verkehrsflächen):** Die Schmutzwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Karl-Marx-Straße gesichert und ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch für das Planvorhaben gesichert.

*Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:*

*Wir bitten um Prüfung*

## Strom- und Gasversorgung

**Stromleitungen:** Die Leitungen des Leitungsbetreiber (aktuell: E.DIS Netz GmbH) befinden sich allesamt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird nach derzeitigem Kenntnisstand der geforderte Mindestabstand für Bäume von 2,50 Meter von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen eingehalten.

**Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:**

*Wir bitten um Prüfung*

**Gasversorgung** Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen keine Gasanschlüsse vor.

**Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:**

*Wir bitten um Prüfung*

Gemäß Stellungnahme der xxxxx vom xxxx befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auch keine Ferngasleitungen der vertretenen Anlagenbetreiber.

**Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:**

*Wir bitten um Prüfung*

## Telekommunikation

Die Haupterschließungsleitungen des Versorgers „Deutsche Telekom Technik GmbH“ (TK Linien) befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

**Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:**

*Wir bitten um Prüfung*

## Löschwasser

**Löschwasserversorgung:** Die Löschwasserversorgung in der Stadt Königs Wusterhausen liegt in der Zuständigkeit der Stadt Königs Wusterhausen. Diese bedient sich für die Sicherstellung einer stabilen Löschwasserversorgung neben den vorhandenen Löschwasserbrunnen auch des Hydrantensystems des örtlichen Wasserversorgers. Dazu wurde durch die Stadt Königs Wusterhausen und dem örtlichen Wasserversorger ein Vertrag zur Absicherung des Grundschutzes geschlossen.

Für die Löschwasserversorgung stehen 3 Hydranten mit einer Leistung von 800 Liter pro Minute sowie 2 Hydranten mit einer Leistung von 1.600 Liter pro Minute zur Verfügung. Zusätzlich wurde eine Saugstelle am offenem Gewässer (Dahme) eingerichtet, die als unerschöpfliche Wasserentnahmestelle im Bedarfsfall Löschwasser zur Verfügung stellt.

Für die vorhandenen Bestandsbauten wird daher seitens der zuständigen Brandschutzdienststelle der Stadt Königs Wusterhausen eine ausreichende Löschwasserversorgung als gesichert angesehen. Die vorhandene Bestandsbebauung umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Rewe) im SO1 mit ca. 1.520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Bäcker) und ca. 2.120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (inkl. Bäcker mit Innensitzplätzen) sowie einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt (Penny) im SO2 mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.190 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Die Baukubatur gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) verbleibt für das Bestandsgebäude im SO1 weiterhin wie im Bestand und damit unverändert (ca. 2.120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche). Mit dem Neubau im SO2 (Neubau Rewe) setzt eine Erweiterung der Baukubatur auf ca. 1.940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Bäcker 1.970 m<sup>2</sup>) und ca. 2.760 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein.

Mit Blick auf die gegenwärtige Löschwasserversorgung ist in der Zusammenschau davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Löschwasserversorgung für das Planvorhaben seitens der Stadt Königs Wusterhausen sichergestellt werden kann.

***Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:***

*Wir bitten um Prüfung*

### **Abfallentsorgung**

***Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:***

*Wir bitten um Prüfung*

## **4.3 Entwässerung Niederschlagswasser**

**Regenwasserbeseitigungskonzept:** Die Entwässerung des auf dem Grundstück des Planvorhabens anfallenden Niederschlagswassers wurde gutachterlich mit dem Konzept zur Regenwasserbeseitigung (BEV, März 2025) untersucht und bewertet.

Im Ergebnis empfehlen die Gutachter die vollständige Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Versickerungsbecken, Versickerungsmulden und Rigolenanlage. Für deren Realisierbarkeit besteht eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund der versickerungsfähigen Sandschichten und die Grundwasserführung in diesen Sandschichten (BEV, März 2025, Kapitel 2.3), so dass auch bei einem für den Nachweis zugrunde gelegten 30-jährigen Bemessungsregen (DWA-A 138-1) eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst möglich ist

(dezentrale Bewirtschaftung ohne Einleitung in ein Gewässer oder Kanal) (BEV, März 2025, Kapitel 5.2, 5.4 und 6).

**Versickerungsmulden:** Die im Sonstigen Sondergebiet SO1 bestehenden Versickerungsmulden werden in ihrer Aufnahmekapazitäten erweitert und durch weitere Versickerungsmulden im Sonstigen Sondergebiet SO1 und in der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche ergänzt (insgesamt 5 Versickerungsmulden; Mulden 1.1 bis 1.5). Die Stellplatzflächen werden durch Mulden in der Mitte der Stellplatzflächen (Mulde 1.1) und in den angrenzenden Grünflächen entwässert (Mulden 1.2 und 1.3). Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen westlich, rückwärtig des Bestandsbaukörpers und südlich des Bestandsbaukörpers werden Mulden (1.4 und 1.5) unmittelbar an die Verkehrsflächen angrenzend vorgesehen (BEV, März 2025, Lageplan 2).

Für das Sonstige Sondergebiet SO2 werden mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept drei Versickerungsmulden (2.1 bis 2.3) vorgesehen. Die in der Grünflächen nordöstlich der Stellplatzanlage gelegenen Versickerungsmulde 2.1 sowie die mittig in den Stellplatzflächen gelegene Versickerungsmulde 2.2 dienen der Entwässerung der unmittelbar angrenzenden Stellplatzflächen. Die Versickerungsmulde 2.3 nördlich des geplanten Baukörpers dient der Entwässerung der Nebenanlagen des Neubaukörpers sowie des angrenzenden Gehweges der öffentlichen Verkehrsfläche und der anschließenden Stellplätze (BEV, März 2025, Lageplan 2).

Alle Mulden sind auf den 5- bis 10-jährigen Bemessungsregen ausgelegt und weisen darüber hinaus gehende Volumen als Puffer für stärkere Regenereignisse auf (BEV, März 2025, Kapitel 5.2.1 und Tabelle 5.1 sowie Kapitel 5.2.2 und Tabelle 5.2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Königs Wusterhausen (siehe Kapitel 15.1), so dass eine Reinigung gemäß DWA-A 138-1 sicherzustellen ist. Da ein bewachsener Oberboden nach gutachterlicher Einschätzung die beste Reinigungsmethode darstellt, wird mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept für alle Versickerungsmulden (1.1-1.5, 2.1-2.3) die Ausbildung mit einer 0,30 Metern bewachsenen Oberbodenschicht zugrunde gelegt (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36).

Alle mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept vorgesehenen Standorte der Muldenversickerung sind mit ihrem Platzbedarf in den unbebauten Grundstücksbereichen in das Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) eingefügt und damit realisierbar.

**Versickerungsbecken:** Das im Sonstigen Sondergebiet SO1 bestehende Versickerungsbecken 1 (BEV, März 2025, Lageplan 2) wird in seinen Aufnahmekapazitäten erweitert und für die Aufnahme aller angeschlossenen Flächen ausreichend dimensioniert. Das Versickerungsbecken nimmt die Niederschlagswasser der Dachflächenentwässerung des Bestandsbaukörpers sowie die bestehende versiegelte Wendehammer-Verkehrsflächen auf. Dabei werden vom Versickerungsbecken Teilflächen für die Entwässerung der Wendehammer-Verkehrsflächen abgetrennt, da sie keine Einfassung durch Hochborde aufweisen, und über dezentrale Mulden entwässert. Über ein unterirdisches Kanalsystem werden zudem die Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen dem Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße/Plangebiet und der Stellplatzzufahrt SO1 in das Versickerungsbecken geführt (BEV, März 2025, Kapitel 5.2.1 sowie Lageplan 2).

Das im Sonstigen Sondergebiet SO2 bestehende Versickerungsbecken soll nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) überbaut werden und wird mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept weiter südlich im Anschluss an die Stellplatzanlage in der geplanten Grünfläche als Versickerungsbecken 2 vorgesehen. In das Versickerungsbecken werden die südlich gelegenen versiegelten Stellplatzflächen sowie die Anlieferungsflächen des Neubaukörpers entwässert (BEV, März 2025, Lageplan 2).

Beide Versickerungsbecken sind auf den 5- bis 10-jährigen Bemessungsregen ausgelegt und weisen darüber hinaus gehende Volumen als Puffer für stärkere Regenereignisse auf (BEV, März 2025, Kapitel 5.2.1 und 5.2.2).

Beide Versickerungsbecken (1 und 2) werden mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept in der Ausbildung einer 0,30 Metern bewachsenen Oberbodenschicht vorgesehen (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36).

Die mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept vorgesehenen Versickerungsbecken sind auch mit ihrem erweiterten Platzbedarf in den unbebauten Grundstücksbereichen in das Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) eingefügt und damit realisierbar.

**Versickerungsrigole:** Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind im Bestand zwei Kiesrigolen vorhanden, die nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) künftig nicht weiter eingesetzt werden können. Mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept wird westlich des Neubaukörpers eine Kunststoffrigole vorgesehen, die ausschließlich die Niederschlagswasser der Dachflächen des Neubaukörpers aufnimmt (BEV, März 2025, Lageplan 2 sowie Kapitel 5.2.2).

Mit der DWA-A 138-1 werden für eine Dachflächenentwässerung keine spezifischen Anforderungen definiert. Diese sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen. In Abstimmung zwischen Gutachtern und der zuständigen unteren Wasserbehörde wurde festgelegt, dass mit Blick auf die erhöhte Schutzbedürftigkeit der Trinkwasserschutzzone III vor der Einleitung der Dachflächenwasser eine Reinigung durch kleine Reinigungsschächte vorzusehen sind (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).

Voraussetzung ist zudem, dass im Bereich der Entwässerungsanlagen keine anthropogenen Auffüllungen bestehen. Diese Voraussetzung ist gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept gegeben (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36).

Die mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept vorgesehene Rigole ist mit ihrem Platzbedarf in den unbebauten Grundstücksbereichen in das Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) eingefügt und damit realisierbar.

**Überflutungsnachweis:** Mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept erfolgt eine hydraulische Berechnung des Überflutungsfalls beim 30-jährigen Regenereignis gemäß DWA-A 138-1. Für den Überflutungsfall wird gutachterlich eine Abminderung mittels Spitzenabflussbeiwert vorgenommen. Für diesen Überflutungsfall muss gewährleistet sein, dass kein überschüssiges Niederschlagswasser zu den Nachbargrundstücken abfließt und keine Gefährdung für Gebäude oder Personen auf dem Grundstück erfolgt, bevor das Wasser verzögert in den Versickerungsanlagen in den Untergrund abgegeben wird. Dabei ist das Rückhaltevolumen nicht zwangsläufig in den Versickerungsanlagen nachzuweisen. Es können auch gezielte Rückstaupläche (z.B. Grünflächen) im Geltungsbereich berücksichtigt werden, auf denen das Wasser schadlos zurückgehalten wird und anschließend verzögert abfließt (BEV, März 2025, Kapitel 5.4).

Der Überflutungsnachweis kann nach den Ergebnissen des Regenwasserbeseitigungskonzeptes vollständig innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.1 und 5.4.2):

- Versickerungsmulden 1.1.-1.3 (SO1): Für die Rückhaltung ermitteln die Gutachter ein erforderliche Volumen von ca. 82 m<sup>3</sup> und für die geplanten Versickerungsanlagen ein geplante Volumen von ca. 33 m<sup>3</sup>. Die geplanten Versickerungsanlagen sind für die Rückhaltung um ca. 49 m<sup>3</sup> nicht ausreichend bemessen, jedoch ist die Rückstaupläche über die unmittelbar angrenzende Stellplatzanlage sichergestellt, die das erforderliche Rückstauvolumen nicht nur vollständig aufnimmt, sondern mit ca. 93 m<sup>3</sup> darüber hinaus einen erheblichen Puffer aufweist.

- Versickerungsmulden 1.4.-1.5 (SO1): Das geplante Volumen ist für die Rückhaltung auch für den Überflutungsfall ausreichend bemessen.
- Versickerungsmulden 2.1 und 2.3 (SO2): Das geplante Volumen ist für die Rückhaltung auch für den Überflutungsfall ausreichend bemessen.
- Versickerungsmulde 2.2 (SO2): Das geplante Volumen ist für die Rückhaltung um ca. 3 m<sup>3</sup> nicht ausreichend bemessen. Die erforderliche Rückstaufläche kann über die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der geplanten Stellplatzanlage sichergestellt werden und ist hierfür so auszubilden, dass ein Aufstau von ca. 0,01 Meter erzielt wird. Mit dem daraus erwachsenen Volumen (ca. 26 m<sup>3</sup>) kann sie das erforderliche Rückstauvolumen nicht nur vollständig aufnehmen, sondern darüber hinaus einen Puffer aufweisen.
- Versickerungsbecken 1 (SO 1): Das geplante Volumen ist für die Rückhaltung auch für den Überflutungsfall ausreichend bemessen.
- Versickerungsbecken 2 (SO 2): Das geplante Volumen ist für die Rückhaltung auch für den Überflutungsfall ausreichend bemessen.
- Versickerungsrigole (SO2): Das geplante Volumen ist bei einem zurückzuhaltenden Volumen von ca. 94 m<sup>3</sup> im Überflutungsfall um ca. 35,3 m<sup>3</sup> nicht ausreichend bemessen. Jedoch kann eine Rückstaufläche von ca. 52 m<sup>3</sup> über einen oberirdischen Aufstau auf der anschließenden privaten Grünfläche in Verbindung mit ihrer leichten Ausmuldung um ca. 0,15 Meter sichergestellt werden.

Eine detaillierte Überflutungsprüfung erfolgt nach Fertigstellung der Außenanlagenplanung und ist gegebenenfalls anzupassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit städtebaulichem Vertrag, die mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept für die Ermittlung der Rückhaltevolumina maßgeblichen Maßnahmen umzusetzen (siehe Kapitel 36).

**Mindestabstand Grundwasserleiter:** Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt bei 33,9 Meter über NHN im DHHN2016 und damit bei rund 1,6 bis 2,0 Meter unter der Geländeoberfläche (BEV, März 2025, Kapitel 2.4). Um den erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserleiter von 1,0 Meter (gemäß DWA-A 138-1) einzuhalten, ist für die mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept geplanten Versickerungsanlagen die Sohle jeweils bei 34,9 Meter über NHN im DHHN2016 zu profilieren. Dieser Mindestabstand wurde für alle mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept geplanten Versickerungsanlagen eingehalten (BEV, März 2025, Kapitel 3.2).

**Fazit:** Die mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept vorgesehenen Versickerungsmaßnahmen gewährleistet eine Niederschlagsentwässerung gemäß dem Stand der Technik. Damit ist auch eine Reinigung gemäß DWA-A 138-1 und der Verordnung für das

Wasserschutzgebiet Königs Wusterhausen sowie der Überflutungsfall „30-jähriges Regenereignis“ gemäß DWA-A 138-1 gewährleistet (BEV, März 2025, Kapitel 6).

#### **Versickerungsanlagen: Beseitigung anthropogener Aufschüttungen**

Eine Versickerung durch die ermittelten anthropogenen Aufschüttungen zur Nivellierung des seinerzeitigen Betriebsgeländes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und DWA-A 138-1 nicht zulässig und sind im Bereich der Versickerungsanlagen zu entfernen, um Verunreinigungen des Grundwassers zu verhindern Regenwasserbeseitigungskonzept, BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1). Die Erstellung eines Fachgutachtens für die Beseitigung und zum weiteren Umgang mit den anthropogenen Aufschüttungen ist erforderlich (BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).

**Städtebaulicher Vertrag:** Mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB lässt sich diese Beseitigung jedoch nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festsetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher zur Erstellung eines Fachgutachtens und zu dieser Beseitigung der anthropogenen Aufschüttungen mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

**Hinweis ohne Normencharakter:** Zusätzlich erfolgt auf dem Plandokument ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Eine Versickerung durch die ermittelten anthropogenen Aufschüttungen zur Nivellierung des seinerzeitigen Betriebsgeländes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und DWA-A 138-1 nicht zulässig. Sie sind im Bereich der Versickerungsanlagen zu entfernen, um Verunreinigungen des Grundwassers zu verhindern. Die Erstellung eines Fachgutachtens für die Beseitigung und zum weiteren Umgang mit den Altlasten ist erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher zur Erstellung eines Fachgutachtens und zur Beseitigung der anthropogenen Aufschüttungen mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger. Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt (Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag siehe Anhang der Begründung).

#### **4.4 Altlastenverdacht**

**Keine Gefährdung Umweltschutzgüter:** Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald ist der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als altlastverdächtige Fläche bzw. Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG3 unter der Reg.-Nr. 0329610310 und der ortsüblichen Bezeichnung „Kohlelagerplatz Niederlehme

(ehemalige Staatsreserve)“ registriert. Der vorgenannte Altstandort, zu dem noch weitere Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes gehören, ab 1950 bis 1990 als Betriebsgelände des Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve) genutzt. Auf dem Gelände wurden bis etwa 1957 für die Nutzung als Kohlelagerplatz anthropogene Aufschüttungen zur Nivellierung des seinerzeitigen Betriebsgeländes vorgenommen. In Teilbereichen konnte dies durch Bodenuntersuchungen im Zeitraum von 1991 bis 1998 bestätigt werden. Vom Untersuchungsgebiet Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve) liegen chemische Analysen von insgesamt 15 Messpunkten vor. Dabei wurden die Prüfwerte für sensible Nutzung an zwei Messstellen gering überschritten. Es ist somit davon auszugehen, dass es zu keiner Gefährdung von Umweltschutzgüter kommt (Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Dahme-Spreewald, Auskunft Altlastenkataster Landkreis Dahme-Spreewald vom 19.11.2024).

**Keine geplanten sensiblen Nutzungen:** Zu beachten sind ggf. Einschränkungen, die sich für künftige sensible Nutzungen ergeben können (Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Dahme-Spreewald, Auskunft Altlastenkataster Landkreis Dahme-Spreewald vom 19.11.2024). Solche sensiblen Nutzungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden gewerbliche Nutzungen, Stellplatzanlagen und öffentliche Verkehrsflächen sowie begrünte nicht-überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die nicht den „sensiblen Nutzungen“ zuzuordnen sind (Regenwasserbeseitigungskonzept, BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).

## 5. INTENTION DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

**Grundversorgungsfunktion:** Der bestehende Einzelhandelsstandort Karl-Marx-Straße wird mit dem Zentren- und Standortstrukturmodell des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königs Wusterhausen (2019) als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen und soll in dieser Funktion die Grundversorgung mit überwiegend Lebensmitteln und ergänzend mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs gewährleisten (Stand: 21.10.2019, Seiten 87 und 103).

**Stärkung & Entwicklung:** War mit dem Einzelhandelskonzept 2019 auf Grundlage der damals zugrunde gelegten Einwohnersituation eine Entwicklung noch nicht Gegenstand der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes, hat eine positive Einwohnerentwicklung im Ortsteil Niederlehme eingesetzt, aus der mittlerweile eine Unterversorgung im Grundbedarf eingesetzt hat, insbesondere bei „Nahrungs- und Genussmitteln“. Mit der angestrebten Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ soll der mittlerweile bestehenden Unterversorgung begegnet werden.

Des Weiteren kommt dem Ortsteil Niederlehme mit den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt Königs Wusterhausen auch künftig eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung und damit für die Attraktivität des Ortsteils als Wohnstandort zu. Bis zum Jahr 2030 wird für Niederlehme ein Bevölkerungsanstieg um ca. 770 Einwohner auf insgesamt mehr als 7.800 Einwohner prognostiziert (vgl. Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Stadt Königs Wusterhausen 2017). Diese Entwicklung wird neben den Nachverdichtungspotenzialen auch durch bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren getragen (z.B. Bebauungsplan „Quartier am Möllenzugsee“). Hiermit verbunden steigt künftig auch die Versorgungsaufgabe des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ als einziges „Ortsteilzentrum“ des Ortsteiles Niederlehme anhaltend weiter an. Die stadtentwicklungsplanerische und versorgungsstrukturelle Zielstellung für den Ortsteil Niederlehme zielt daher zugleich darauf ab, über die gegenwärtige Unterversorgung hinaus auch einer künftig steigenden Unterversorgung im Grundbedarf vorzubeugen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wird gegenwärtig durch die beiden Lebensmittelmärkte getragen, die jedoch mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht werden. Um den bereits bestehenden und künftig steigenden Anforderungen der Grundversorgung nachkommen zu können sowie der mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht zu werden, sind

die Bestandsbetriebe im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung zeitgemäß modern und damit zukunfts- und wettbewerbsfähig aufzustellen.

Die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ umfasst die Umstellung des bestehenden großflächigen „Lebensmittel-Vollsortimenters“ auf den Gebäudetyp „Green Building“ mit einer erweiterten Verkaufsfläche von rund 1.940 m<sup>2</sup> (inklusive Bäcker 1.970 m<sup>2</sup>) sowie die Erweiterung des bestehenden nicht-großflächigen Lebensmittel-Discounters auf eine Verkaufsfläche von rund 970 m<sup>2</sup> sowie die Neuansiedlung eines „Drogerie-Vollsortimenters“ mit künftig rund 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der bestehende Bäckerbetrieb wird mit dem neuen Konzept weiterhin im Eingangsbereich des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ auf gleichbleibender Verkaufsfläche (rund 30 m<sup>2</sup>) verbleiben. Der ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ gehörende Blumenfachhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Karl-Marx-Straße bleibt vom Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) unberührt und bleibt insoweit weiterhin bestehen.

Die Umstrukturierung erfolgt bedarfsgerecht, wie mit dem Einzelhandelskonzept 2019 gefordert, sowohl mit Blick auf die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte als auch mit Blick auf die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes (Consilium, Verträglichkeitsgutachten, August 2025, Kapitel 12.2 und 13.2; weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.2).

**Ziele Bebauungsplan-Änderung:** Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient den Zielstellungen,

- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung des bestehenden und mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“.
- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung der dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsaufgabe in der Grundversorgung und verbrauchernahen Versorgung.
- Abbau der bestehenden Unterversorgung des Ortsteiles Niederlehme im Grundbedarf mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren sowie Vorbeugen einer künftig zunehmenden Unterversorgung im Grundbedarf.
- Standortsicherung für den im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bestehenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter und bedarfsgerechte Erweiterung seiner Verkaufsfläche.
- Standortsicherung für den im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bestehenden Lebensmittel-Discounter und bedarfsgerechte Erweiterung seiner Verkaufsfläche.
- Nachhaltige Nachnutzung des Bestandsgebäudes Karl-Marx-Straße 169 (aktuell Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters) durch den bereits im zentralen

Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bestehenden Lebensmittel-Discounter sowie durch einen nicht-großflächigen Drogeriefachmarkt.

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ unter Einbezug benachbarter freigemachter und/oder brachliegender Grundstücke.
- Städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sowie für das Entrée in das unmittelbar anschließende Hafengelände.
- Grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sowie Förderung des Klimaschutzes und Naturhaushaltes durch umfangreiche grünordnerische und anlagenbezogene Festsetzungen.

Der Weiteren leistet der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag, einen im Stadtgebiet im Bestand bereits vertreten „zentralen Versorgungsbereich“ zu erhalten, wichtige Potenzialflächen für die Innentwicklung unmittelbar im Stadtgebiet zu aktivieren und weiterhin einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dies sichert zugleich eine effiziente und nachhaltige Nutzung der technischen Infrastruktur im Stadtgebiet.

## 5.2 Planungskonzept

**Ensemble:** Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) wird die aktuelle und für die Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bedeutende Standortnutzung durch zwei Lebensmittelmärkte fortgeschrieben. Die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) werden durch zeitgemäße moderne Betriebskonzepte ersetzt und damit sowohl sie als auch das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zukunfts- und wettbewerbsfähig aufgestellt. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter soll dabei auf den Gebäudetyp „Green Building“ mit modernen Flächenkonzept umgestellt und hierfür auf rund 1.940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden (inkl. Bäcker: 1.970 m<sup>2</sup>). Dieses Flächenkonzept samt Stellplatzanlage und Anlieferung lässt sich innerhalb des Bestandsgrundstückes Karl-Marx-Straße 169 allerdings nicht umsetzen und soll nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten Mai 2025) innerhalb des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ auf das benachbarte Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Penny) verlagert werden. Hierfür wird die gegenwärtige Bestandsbebauung des Discounters dem Neubau des modernen Lebensmittel-Vollsortimenters weichen sowie die ihm vorgelagerte Stellplatzanlage und Erschließung des Grundstücks neu ausgebildet.

Im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenter wird weiterhin ein Bäcker als Nebenbetrieb des Lebensmittelmarktes auf rund 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen und damit auch die Nutzung des bestehenden Bäckers weiter fortgesetzt.



Abbildung 6: Planungskonzept: Lageplan (Ausschnitt)  
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025

Die Rewe-Märkte des Gebäudetyps „Green Building“ werden nach Unternehmensangaben der Rewe Markt GmbH zu 100% mit Grünstrom betrieben, setzen für die Wärmeversorgung durch Wärmepumpen und die Nutzung der Kühlanlagen-Abwärme ein, betreiben ihre Kühlmöbel mit natürlichen Kühlmitteln, verwenden bevorzugt Glastüren und Energiespar-Ventilatoren, sehen große Fensterfronten zur Reduzierung des künstlichen Lichts vor, nutzen den nachwachsenden Rohstoff Holz als Baustoff, setzen Solarpanels zur Solarstromproduktion ein, sammeln Regenwasser und setzen es für die WC-Spülung und die Bödenreinigung ein etc..

**Nachhaltige Nachnutzung:** Für den mit der Vollsortimenter-Verlagerung freiwerdenden Bestandsbaukörper Karl-Marx-Straße 169 wird eine nachhaltige Nachnutzung vorgesehen und im Austausch der Lebensmittel-Discounter (Penny) vorgesehen, der in diesem Zuge ebenfalls auf ein modernes und zukunftsfähiges Flächenkonzept mit einer Verkaufsfläche von rund 970 m<sup>2</sup> umgestellt wird. Die verbleibenden, nicht durch den Lebensmittelmarkt belegten Flächen sollen ebenfalls nachhaltig nachgenutzt und mit einer dem Ortsteilzentrum entsprechenden Nutzung belegt werden. Vorgesehen wird ein Drogerie-Vollsortimenter mit einem modernen Flächenkonzept auf rund 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Naturhaushalt & Klimaschutz & Ortsbild:** Die den Baukörpern vorgelagerten beiden Stellplatzanlagen werden künftig stärker durchgrünt ausgebildet, so dass beide Baukörper sowie das Ortsteilzentrum als Ganzes attraktiver in das städtebauliche Umfeld entlang der Karl-Marx-Straße eingebettet, zugleich das Ortsbild sowie der Hafeneingang aufgewertet und der Klimaschutz gefördert wird. Die technische Ausstattung beider geplanten Lebensmittelmärkte ist wesentlich stärker auf den Umweltschutz und die Reduktion von Treibhausgasen ausgerichtet und dient zugleich ebenfalls dem Klimaschutz. So dienen die Photovoltaikanlagen auf beiden Baukörpern sowie auf der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Überdachung der Stellplätze einer klimaschonenden Energiegewinnung und wird die Abwärme der Kühlaggregate beider Lebensmittelmärkte zur Raumbeheizung eingesetzt. Auch werden zur Förderung der E-Mobilität einige Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet und zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs ausreichende Fahrradstellplätze unmittelbar vor den Eingängen vorgesehen.



Abbildung 7: Planvorhaben: 3D-Ansicht (Ausschnitt)  
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025



Abbildung 8: Planvorhaben: 3D-Ansicht Lebensmittel-Vollsortimenter (Ausschnitt)  
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025



Abbildung 9: Planvorhaben: 3D-Ansicht Lebensmittel-Discounter, Drogeriefachmarkt (Ausschnitt)  
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025

Der Neubaukörper des Lebensmittel-Vollsortimenters wird wie im Bestand eingeschossig ausgebildet und aufgrund seines Flachdaches in seiner Höhenentwicklung etwas niedriger ausfallen als der benachbarte Bestandsbaukörper. Der Bestandsbaukörper behält seine eingeschossige Kubatur mit Satteldach weiterhin bei.

Der Anschluss zur benachbarten, nördlichen Bebauung wird weiterhin durch einen grünen Übergangsraum formuliert, der den bestehenden Entwässerungsgraben aufnimmt und für Anpflanzungen vorgesehen wird und damit nicht nur dem Naturhaushalt dient, sondern auch nachbarschützend wirkt.

Im Süden wird der Übergangsraum von der Stellplatzanlage bis zur Bahntrasse künftig durch zahlreiche Baumbepflanzungen ergänzt, zugleich Entwässerungsmulden aufnehmen und in seiner Funktion für den Naturhaushalt und Klimaschutz aufgewertet.

**Erschließung:** Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den Kundenverkehr erfolgt gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) wie bereits im Bestand über die Haupteerschließungsstraße des Hafens (untergeordnete Karl-Marx-Straße) mit Anschluss an die übergeordnete Karl-Marx-Straße. Die Ein-/Ausfahrt für die beiden Stellplatzanlagen des Bestandsbaukörpers und des Neubaus bleiben ebenfalls an der Erschließungsstraße des Hafens gelegen.

Die Anlieferung der Betriebe erfolgt ebenfalls weiterhin über die beiden an der Erschließungsstraße des Hafens gelegenen Ein-/ Ausfahrten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025).

**Ruhender Verkehr:** Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist bereits im Bestand mit einer umfassenden Stellplatzanlage ausgestattet, die im Rahmen der Neuplanung umfassend umstrukturiert wird. Künftig wird der Standort mit etwas mehr als 180 Stellplätzen ausgestattet sein, davon auch behindertengerechte Parkplätze und Eltern-Kind-Parkplätze unmittelbar an den beiden Eingängen der beiden Lebensmittelmärkte (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025). Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch den Bedarf für die Mitarbeiter der im Ensemble gelegenen Betriebe auf. Für die Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums bzw. für den Siedlungsraum östlich der Dahme ist die Stellplatzanlage für die künftige für die Betriebe zu erwartenden Kundenfrequenz ausreichend bemessen.

Beide Stellplatzanlagen bleiben ebenerdig ohne Höhenversprung, schließen ebenfalls ebenerdig an die Eingänge/Ausgänge der Betriebe an und sind damit barrierefrei ausgebildet.

### 5.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten

#### **Nullvariante: Unveränderter Zustand**

Ein Beibehalten der unveränderten aktuellen baulichen und städtebaulichen Situation scheidet als Alternative zur bevorzugten Planungskonzeption (Keintzel Architekten, Mai 2025) aus. Der aktuelle Bestandsstandort wird der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nicht mehr gerecht. Ohne umfassende Aufwertung des Standortes bzw. der beiden Lebensmittelmärkte als Magneten, wird das „Ortsteilzentrum“ der gegenwärtig Unterversorgung des Ortsteiles Niederlehme im Grundbedarf bei Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht wirksam abbauen. Ebenso wenig kann mit Blick auf die ansteigende Einwohnerentwicklung einer sich künftig noch verstärkenden Unterversorgung vorgebeugt werden. Im Ergebnis würden versorgungsstrukturelle Funktionsverluste für die Grundversorgung des Ortsteiles Niederlehme einsetzen, die städtebaulich nicht gewünscht sind und die Ziele des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2019 konterkarieren würden.

Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte werden mit ihren gegenwärtigen Flächenschnitten zudem den Markt- und Kundenanforderungen nicht mehr gerecht und sind damit auf Sicht nicht zukunfts- und wettbewerbsfähig. Ohne Umstrukturierung ist zu erwarten, dass sie dem Wettbewerb unterliegen und vom Netz gehen werden. In der Konsequenz würde ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einsetzen, mit dem eine Verstärkung des Funktionsverlustes in der Grundversorgung des Ortsteiles Niederlehme verbunden wäre. Diese Variante wurde daher verworfen.

### **Nullvariante: Baukörperersatz mit gleichbleibender Verkaufsfläche**

Die Modernisierung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ in der Form eines neuen Ersatzbaukörpers für beide Lebensmittelmärkte mit derselben Verkaufsfläche wie sie die bestehenden Baukörper aufweisen scheidet als Alternative ebenfalls aus. Hierdurch ließe sich zwar aufgewertetes optisches Erscheinungsbildes für beide Lebensmittelmärkte, eine aufgewertete Stellplatzanlage und eine optisch aufgewerteter Hafeneingang realisieren, nicht jedoch großzügigere Bewegungsflächen innerhalb der Märkte sowie die erforderliche Angebotserweiterung, wie sie für moderne und zeitgemäße Lebensmittelmärkte mittlerweile vom Kunden erwartet und für eine Wettbewerbsfähigkeit erforderlich werden. Um die erforderliche und städtebaulich gewünschte Funktionsstärkung für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erzielen zu können, müssen seine Magneten und damit zugleich des Ortsteilzentrum als Ganzes sich im Wettbewerb erfolgreich behaupten und auch in Zukunft den Markt- und Kundenerwartungen entsprechen. Auf gleichbleibender Verkaufsfläche ist ein modernes und zeitgemäßes Flächenkonzept allerdings nicht realisierbar, so dass die Lebensmittelmärkte auch bei dieser Variante auf Sicht in der Kundenakzeptanz und daraus resultierend auch in der Wirtschaftlichkeit abfallen und schließlich vom Netz gehen werden. Das sich hierdurch nochmals verstärkende Versorgungsdefizit in der Grundversorgung, der damit einsetzende Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sowie die aus einem Leerstand entstehende negative Ortsbild- bzw. Imagewirkung für den Hafen, das anschließende Wohnquartier beidseitig der Karl-Marx-Straße und für die nähere Umgebung sind städtebaulich unerwünscht, so dass einer Erweiterung der Verkaufsflächen der Vorrang eingeräumt wird.

### **Variante Anderer Standort**

Für den Abbau des gegenwärtigen Grundversorgungsdefizits wäre als Variante eine Neuan siedlung eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ als Ergänzung des Ortsteilzentrums denkbar. Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019) wurde für den Ortsteil Niederlehme jedoch bewusst nur ein zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ vorgesehen. Mit weiteren Lebensmittelmarktstandorten außerhalb des Ortsteilzentrums ließe sich zwar das Angebot im Grundbedarf erweitern sowie damit die gegenwärtige und künftig noch steigende Unterversorgung reduzieren, allerdings tritt mit diesen auch weiterer Wettbewerb zu den beiden Lebensmittelmärkten des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ in das Marktumfeld ein und erhöht den wirtschaftlichen Druck für seine beiden Lebensmittelmärkte und dämpft ihre Magnetfunktion. Zugleich werden diese den Markt- und Kundenerwartungen nicht gerecht und könnten sich mit ihren mittlerweile überholten Flächenkonzepten und mangelnder Verkaufsflächenerweiterungen in den „engen“ Baukubaturen nicht

gegenüber den modernen und zeitgemäßen Marktkonzepten behaupten, so dass sie auf Sicht ihre Magnetfunktion verlieren und auch vom Netz gehen dürften. Mit der Entwicklung eines Neustandortes wäre ein Brachfallen eines bestehenden und beim Kunden etablierten zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Zugleich wäre mit einer Neuentwicklung an anderer Stelle eine infrastrukturelle Ausstattung herzustellen (Ver-/Entsorgungsmedien, Verkehrsflächen, ÖPNV-Netzanschluss etc.), die sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus klimaschützender Anforderungen mit Blick auf einen erneuten Ressourcenverbrauch bei gleichzeitigem Brachfallen bereits genutzter Ressourcen im zentralen Versorgungsbereich nicht zu vertreten ist. Diese Variante wurde daher verworfen.

### **Variante Straßenbegleitende Baukörperstellung**

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wäre für die Stellung beider Baukörper auch eine Lage straßenbegleitend zur Karl-Marx-Straße in Fortsetzung der vorderen Bauflucht der Umgebungsbebauung denkbar. Mit ihr würde der Straßenraum fortgesetzt klar eingefasst und die hinter den Lebensmittelmärkten gelegenen Gewerbebauten des Hafens aus ihrer auffälligen Ortsbildwirkung entnommen werden.

Die beiden Gewerbebauten der Lebensmittelmärkte sind von volumiger und langgestreckter Kubatur und würden mit ihrer gedehnten Geschlossenheit das Erscheinungsbild des Straßenraums dominieren und in der ansonsten aufgelockerten Baustruktur eher als Fremdkörper als integriert wahrgenommen werden. Ihre zurückversetzte Lage, wie sie gegenwärtig im Bestand angeordnet ist, lässt die Baukörper dagegen in den Hintergrund treten, öffnet den Raum und fügt sich in die „luftige“ Ortsbildstruktur besser ein. Zusammen mit der künftig stärkeren Durchgrünung durch die geplanten Baum- und Heckenbepflanzungen und die stärkere begrünte Gestaltung der Stellplatzanlage wird die für das Ortsbild typische Durchgrünung zusätzlich unterstrichen.

Mit einer Baukörperverlagerung an die Karl-Marx-Straße wäre dagegen ein Abbruch des Bestandsbaukörpers im nördlichen Teilbereich und sein Ersatz durch einen Neubau entlang der Straße verbunden. Die mit dem Planungskonzept vorgesehene Erhaltung des Bestandsbaukörpers im nördlichen Teilbereich ließe sich nicht mehr gewährleisten und damit eine nachhaltige Nachnutzung des Bestandsbaukörpers nicht mehr möglich. Dies wäre sowohl wirtschaftlich unverhältnismäßig als auch mit Blick auf einen ressourcenschonenden Umgang und auf eine nachhaltige Klimawirkung stadtentwicklungsplanerisch nicht zu vertreten.

Mit einer Lage an der Karl-Marx-Straße wäre auch eine Verlegung der Stellplatzanlage auf die Rückseite beider Baukörper verbunden, die sich nachteilig auf die Kundenattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches auswirken würde. Aus Kundensicht liegt die

Attraktivität eines „Ortsteilzentrums“ insbesondere in einem zeitsparenden Versorgungseinkauf begründet, der auch durch die Gewissheit geprägt wird, dass bei der Anfahrt mit freien Parkplätzen zu rechnen ist und dies im Idealfall auch nahe am Eingang gelegen. Hierfür ist für den Kunden eine freie Sicht auf die Stellplatzanlage unerlässlich. Der Stellplatzanlage kommt insoweit auch eine Werbewirkung beim Vorbeifahren zu, da sie dem Kunden in diesen Momenten im Vorfeld eine solche Einschätzung ermöglicht. Vor diesem Hintergrund fordern die Betreiber von Magnetbetrieben stets eine großzügige Stellplatzanlage, die vor und nicht hinter den Märkten gelegen ist. Eine rückwärtige Stellplatzanlage ist auch städtebaulich nicht gewünscht, da sie angrenzend an die gewerbliche Hafennutzung gelegen sowie durch die gedehnte Geschlossenheit der Hafenhallen mit gleichzeitig eingekesselter Lage zwischen diesen Hafenhallen und der gedehnten Baukubatur der Lebensmittelmärkte geprägt wäre. Damit würde sie das Einkaufserlebnis der Kunden dämpfen und damit imagedrückend für den gesamten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wirken.

Mit einer rückwärtigen Stellplatzanlage wären nach den Betreiberanforderungen zugleich die Eingänge der Einzelhandelsbetriebe zu dieser Stellplatzanlage hin anzuordnen, mit der städtebaulichen Konsequenz, dass die straßenbegleitende Fassadenfronten der Karl-Marx-Straße als „Rückseite“ wahrzunehmen wären und im Zusammenspiel mit ihrer ausgedehnten Kubatur eine „unbelebte“ Stadtbildwirkung entlang der Karl-Marx-Straße einsetzen würde. Die belebte Kundenfrequenz würde sich vielmehr rückwärtig und nicht, wie für einen zentralen Versorgungsbereich wünschenswert, zur Karl-Marx-Straße hingewendet entfalten.

In der Zusammenschau all dessen wurde diese Variante verworfen.

#### 5.4 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

**Städtebauliches Ziel:** Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Einschränkungen in den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst vom Plangeber (Stadt Königs Wusterhausen) in Kauf genommen. Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Königs Wusterhausen (insbesondere Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und der benachbarten Städte/Gemeinden werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler

Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.

- Gleiches gilt für die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Königs Wusterhausen (insbesondere Cottbusser Straße, Luckenwalder Straße, Darwinbogen). Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.

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

**Verwertungsmöglichkeiten:** In die Abwägung wurden zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt. Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen.
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen.
- Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Stadt Königs Wusterhausen ist jedoch nicht gehalten, dem Eigentümer die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen weiterhin Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit einer bestandskräftigen Baugenehmigung steht. Erst wenn diese Betriebe verändert werden, werden sie in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen oder Mindestgrenzen unterschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die bestandskräftige Baugenehmigung nicht gedeckt sind.

Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt ebenfalls innerhalb der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen oder Mindestgrenzen weiterhin möglich.

Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist innerhalb der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen oder Mindestgrenzen weiterhin zulässig.

**In Abstimmung mit Vorhabenträger:** Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ wurden intensiv mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Gleiches gilt für den zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, der den vorliegenden Bebauungsplan flankiert.

## II. PLANINHALT

### 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

**Katasterbezug Januar 2024:** Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Gesamtplanvorhabens und die folgenden Flurstücke der Stadt Königs Wusterhausen in der Gemarkung Niederlehme (Katasterbezug: 12. Januar 2024):

- 694 der Flur 6
- 700 der Flur 6
- 701 der Flur 6
- 702 der Flur 6 (teilweise)
- 703 der Flur 6
- 704 der Flur 6
- 705 der Flur 6
- 706 der Flur 6
- 709 der Flur 6
- 710 der Flur 6
- 711 der Flur 6
- 712 der Flur 6
- 713 der Flur 6
- 714 der Flur 6
- 715 der Flur 6
- 716 der Flur 6
- 717 der Flur 6
- 718 der Flur 6
- 719 der Flur 6
- 767 der Flur 6
- 769 der Flur 6

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung zeichnerisch eingetragen.

## 7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 7.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2

#### Textliche Festsetzungen

**1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 und SO 2 dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels und des Ladens.**

**1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 970 m<sup>2</sup> und ist der Anlagentyp „Laden (Drogeriemarkt)“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von mindestens 500 m<sup>2</sup> und von maximal 660 m<sup>2</sup> allgemein zulässig.**

**Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 müssen beim Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ mindestens 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes umfassen.**

**Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 zählen, sind beim Anlagentyp „Laden Drogeriemarkt“ bis maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.**

**1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> und von maximal 1.940 m<sup>2</sup> und ist der Anlagentyp „Laden“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 30 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Im Verbund mit dem Anlagentyp „Laden“ ist eine Schank- und Speisewirtschaft allgemein zulässig.**

**Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 müssen beim Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ mindestens 1.720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes und beim Anlagentyp „Laden“ mindestens 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes umfassen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Hinweis: Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ ist der Begründung als Anlage beigefügt (siehe Begründung, Kapitel 38).

## Räumliche Abgrenzung

### Sonstiges Sondergebiet SO 1:

- Flurstücke: 703, 711 und 719 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen in der Gemarkung Niederlehme (Katasterbezug: 12. Januar 2024)
- Baugebiet: SO
- Geplante Nutzung: Großflächiger Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ sowie nicht-großflächiger Laden „Drogeriemarkt“.



Abbildung 10: SO1 Lebensmittelmarkt Planung  
Quelle: Keintzel Architekten, Mai 2025 (Ausschnitt)

### Sonstiges Sondergebiet SO 2:

- Flurstücke: 700, 701, 704, 705, 706, 709, 710, 713, 714, 715 (teilweise), 767 und 769 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen in der Gemarkung Niederlehme (Katasterbezug: 12. Januar 2024)
- Baugebiet: SO
- Geplante Nutzung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ sowie nicht-großflächige Laden (Verkaufsstelle Bäcker) mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen.



Abbildung 11: SO2 Lebensmittelmarkt Planung  
Quelle: Keintzel Architekten, Mai 2025 (Ausschnitt)

**Gesamtgrundstück:** Die in dem jeweiligen festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gelegenen Flurstücke werden nach Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes zu je einem Grundstück vereinigt (gesichert durch städtebaulichen Vertrag, siehe Kapitel 36).

## Rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung.

### Sonstiges Sondergebiet SO 1

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 ist

- ganz überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 3. Änderungfassung und
- in seinem nördlichen Teil (Entwässerungsgraben) innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 1. Änderungfassung gelegen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet SO 1 des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzen in den beiden rechtskräftigen Änderungfassungen die deckungsgleichen zeichnerischen Festsetzungen und die mit ihnen verknüpften textlichen Festsetzungen.

### **Hinweis zur Überplanung der 1. Änderungfassung:**

- Fläche für Pflanzbindung / Private Grünfläche: Der nördliche Teilbereich des mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 1 beidseitig des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird mit der 1. Änderungfassung als Fläche für Pflanzbindungen und als private Grünfläche festgesetzt. Beide Flächen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 2 in Verbindung mit einer Fläche für Pflanzbindungen ersetzt. Das Planungsziel der 1. Änderung (Pflanzbindung und Grünfläche) wird damit fortgeführt.



Abbildung 12: SO1 Gegenwärtige Festsetzungen (Auszug)  
Quelle: Bebauungsplan Hafenhorst 3. Änderung

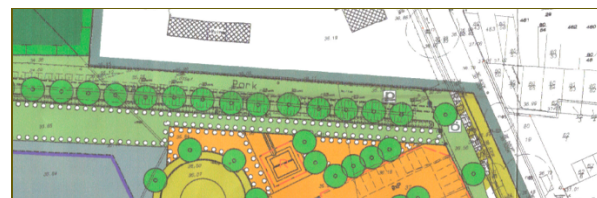


Abbildung 13: SO1 Gegenwärtige Festsetzungen (Auszug)  
Quelle: Bebauungsplan Hafenhorst 1. Änderung

### Sonstiges Sondergebiet SO 2

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 ist

- ganz überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 3. Änderungsfassung und
- in seinem südlichen Teil (Bahngleistrasse und angrenzende private Grünfläche mit Bestandsgebäude) innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 1. Änderungsfassung gelegen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet SO 2 des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzen in den beiden rechtskräftigen Änderungsfassungen die deckungsgleichen zeichnerischen Festsetzungen und die mit ihnen verknüpften textlichen Festsetzungen.

### **Hinweis zur Überplanung der 1. Änderungsfassung:**

- **Bestandsgebäude:** Das in der Plangrundlage der 1. Änderungsfassung enthaltene Bestandsgebäude wurde mittlerweile ersatzlos abgebrochen.
- **Bahnfläche:** Die mit der 1. Änderungsfassung festgesetzte Bahnfläche wurde nicht realisiert und ist auch dauerhaft entbehrlich, da in ihrer Verlängerung auf den seinerzeitig un bebauten Grundstücksflächen mittlerweile ein Gewerbebau errichtet wurde. Damit ist das seinerzeitige Planungsziel, vorsorglich eine Gleisanbindung für einen etwaigen Gewerbenutzer der angrenzenden Gewerbefläche vorzuhalten, dauerhaft nicht umzusetzen und obsolet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt für diese Fläche ersetzend die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 2 in Verbindung mit einer Fläche für Pflanzbindungen.

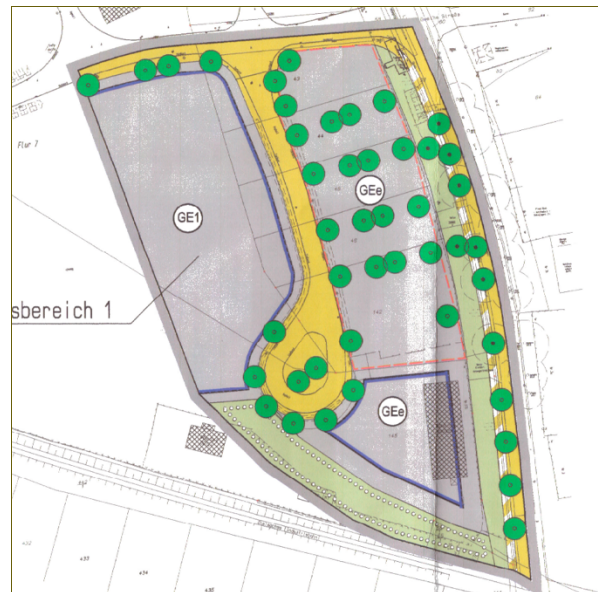


Abbildung 14: SO2 Gegenwärtige Festsetzungen (Auszug)  
Quelle: Bauungsplan Hafenhorst 2. Änderung

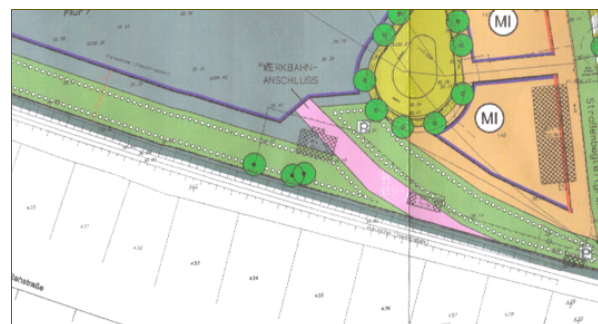


Abbildung 15: SO2 Gegenwärtige Festsetzungen (Auszug)  
Quelle: Bauungsplan Hafenhorst 1. Änderung

Bereits mit der Aufstellung der 1. Änderungsfassung befand sich die mit der 1. Änderungsfassung festgesetzte Bahnfläche im Eigentum des Vorhabenträgers und befindet sich auch gegenwärtig in seinem Eigentum.

- Fläche für Pflanzbindung: Die zwischen ehemaligem Bestandsgebäude und südlich angrenzender Gleisanlage seinerzeitig festgesetzte Fläche für Pflanzbindung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 2 in Verbindung mit einer Fläche für Pflanzbindungen ersetzt. Das Planungsziel der 1. Änderung wird damit fortgeführt.

#### **Hinweis zur Überplanung der 2. Änderungsfassung:**

- Fläche für Pflanzbindung: Die nördliche Grenze der mit der 2. Änderungsfassung festgesetzten Fläche für Pflanzbindung wird leicht nach Süden verschoben und teilweise durch Stellplätze überplant. Die von der Verschiebung betroffene Flächenanteil ist minimal und in der Bilanzierung des Umweltberichtes enthalten. Die weiteren Flächen der Pflanzbindung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 2 in Verbindung mit einer Fläche für Pflanzbindungen ersetzt. Das Planungsziel der 1. Änderung (Pflanzbindung) wird damit fortgeführt.

#### Karl-Marx-Straße ohne Baugebietsfestsetzung

Für die an das Sonstige Sondergebiet SO 2 angrenzende Grundstücksfläche des Bestandsgebäudes Karl-Marx-Straße Nr. 175 (Flurstück 602 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen in der Gemarkung Niederlehme; Katasterbezug: 12. Januar 2024) bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ in der Fassung der 2. Änderung mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiterhin unberührt. Die rechtskräftige 2. Änderung setzt für dieses Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe fest (Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich einschränken; weitergehende Erläuterung zu den zulässigen Nutzungen siehe rechtskräftiger Bebauungsplan „Hafenhorst“ in der Fassung der 2. Änderung).

#### **Bestandskräftige Baugenehmigungen**

**Sonstiges Sondergebiet SO 1:** Auf Grundlage bestandskräftiger Baugenehmigungen wurde im Sonstigen Sondergebiet SO1 ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.512 m<sup>2</sup> (Verkauf, Kassenzone, Windfang Eingang/Ausgang) zuzüglich nicht-großflächigem Nebenbetrieb (Verkaufsstelle Bäcker mit Sitzplätzen im Verkaufsraum, insgesamt rund 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche) realisiert.

**Sonstiges Sondergebiet SO 2:** Auf Grundlage bestandskräftiger Baugenehmigungen wurde im Sonstigen Sondergebiet SO2 ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer

Verkaufsfläche von insgesamt rund 800 m<sup>2</sup> (Verkauf, Kassenzone, Windfang Eingang/Ausgang) realisiert.

### **Zweckbestimmung**

Die Festsetzung Nr. 1.1 als sonstiges Sondergebiet wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt:

- das Sonstige Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ sowie der Unterbringung eines nicht-großflächigen Ladens „Drogeriemarkt“ und
- das Sonstige Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ einschließlich eines nicht-großflächigen Ladens (Verkaufsstelle eines Lebensmittelhandwerksbetriebes (Bäcker) mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen).

### **Allgemein zulässige Nutzungen: Bestimmte Anlagentypen**

**Großflächiger Einzelhandelsbetrieb:** Bei dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen eigenständigen Anlagentyp und eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen von anderen Anlagentypen, die ebenfalls im SO1 oder im SO2 zulässig sind, eigenständig funktionsfähig bzw. betrieblich-funktionell von den anderen Nutzungen unabhängig ist. Der Anlagentyp des (großflächigen) Einzelhandelsbetriebes ist in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt. Zu diesem Anlagentypen zählen der im Rahmen der Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) vorgesehene Lebensmittelmarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter).

**Laden:** Bei einem Laden handelt es sich ebenfalls um einen eigenständigen Anlagentyp und eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen von anderen Anlagentypen, die ebenfalls im SO1 oder im SO2 zulässig sind, eigenständig funktionsfähig ist bzw. betrieblich-funktionell von den anderen Anlagentypen und Nutzungen unabhängig ist. Der Anlagentyp des Ladens ist in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt. Zu diesem Anlagentypen zählen der im Rahmen der Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) vorgesehene Drogeriefachmarkt und die Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerksbetriebes (Bäcker).

**Verkaufsstelle mit Schank- und Speisewirtschaft:** Das Betriebskonzept des Bäckers sieht üblicherweise den Verbund mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen für die warme Jahreszeit vor – so auch der mit dem Planungskonzept vorgesehene

Bäcker (Keintzel Architekten, Mai 2025). Die dem Verzehr dienenden Sitzplätze und Außen-sitzplätze können u.a. abhängig vom gewählten Flächenumfang planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft eingeordnet werden. Um das typisch gemischte Betriebskonzept aus Bäckerverkaufsstelle und Sitzplätzen am Standort zu ermöglichen, wird die Schank- und Speisewirtschaft mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 im Verbund mit dem Anlagentyp Laden (Verkaufsstelle Bäcker) als allgemein zulässige Nutzung bestimmt. Damit wird zugleich sichergestellt, dass eine Schank- und Speisewirtschaft als alleinige Nutzungsart ausgeschlossen bleibt. Der Anlagentyp der Schank- und Speisewirtschaft ist in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt.

**Bestimmter Anlagentyp:** Der § 1 Absatz 9 BauNVO gestattet es über § 1 Absatz 5 BauNVO hinaus, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Ziel des § 1 Absatz 9 BauNVO ist es, die mit der BauNVO vorgesehene allgemeine Differenzierung (z.B. Einzelhandelsbetrieb, Laden) nochmals einer „Feingliederung“ unterwerfen zu können, falls hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Gegenstand einer solchen Festsetzung können auch bestimmte Anlagentypen sein. Hiernach kann die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- oder der Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben und Läden, unterschiedlich geregelt werden. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Betriebe, bei denen die Verkaufs- oder die Geschossfläche eine bestimmte Größe überschreitet (oder unterschreitet), sind nicht schon allein deshalb auch „bestimmte Arten“ im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Begrenzung der höchstzulässigen oder mindesterforderlichen Verkaufs- oder Geschossfläche trägt die Umschreibung eines bestimmten Anlagentyps nicht gleichsam in sich selbst. Vielmehr muss der Plangeber darlegen, warum Einzelhandelsbetriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Verkaufs- oder Geschossfläche generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84 - a.a.O. Rn. 20; BVerwG, Beschluss vom 7. Mai 2020 - 4 BN 44.19 - juris Rn. 6 f.; OVG NRW, Urteil vom 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE - juris Rn. 139).

Für den vorliegenden Bebauungsplan bestimmen sich die den Anlagentypen beschreibenden Verkaufsflächengrenzen aus den besonderen ortsspezifischen Verhältnissen der Stadt Königs Wusterhausen. Ermittelt und bestimmt werden diese mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consillium GmbH, August 2025) und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019.

In der Zusammenschau stellen die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten

- Mindestverkaufsflächengrößen darauf ab, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sicherzustellen. Bei Betrieben unterhalb dieser Mindestverkaufsfläche besteht in der Stadt Königs Wusterhausen die Gefahr, dass die angestrebte Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches dauerhaft nicht mehr gewährleistet ist.
- Maximalverkaufsflächengrößen darauf ab, eine gravierende Beeinträchtigung für die anderen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen auszuschließen. Betriebe oberhalb dieser Maximalverkaufsfläche bergen in der Stadt Königs Wusterhausen die Gefahr, dass die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen in ihrer Funktionsfähigkeit und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt und hiermit verbunden negative städtebauliche Folgewirkungen einsetzen werden.

#### Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt „Königs Wusterhausen“

**Lebensmittelmarkt (SO1 / SO2):** Die mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019 für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ festgelegte Grundversorgungsfunktion begründet sich ganz wesentlich aus den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten als Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches und aus ihrem umfangreichen Angebotsbreite und Angebotstiefe an grund- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Standort des großflächigen Lebensmittelmarktes im SO1 und im SO2 ist daher mit Blick auf die städtebauliche, versorgungsstrukturelle Aufgabenerfüllung der Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ und auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ dauerhaft für das Betriebsformat „Lebensmittelmarkt“ zu sichern (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.1).

Dieses auch für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes durch den aktuellen Betreiber, um eine Nutzungsänderung zu unterbinden, etwa zugunsten von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ führen (wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) oder, die nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ führen (z.B. Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebsformate wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine

Wiederbelegung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Eine solche städtebaulich unerwünschte Nachnutzung wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den „Lebensmittelmarkt“ ausgeschlossen. Dieses wirkt auch für die erstmalige Realisierung eines vom Lebensmittelmarkt abweichenden Betriebsformates entgegen (z.B. Getränkefachmarkt, Drogeriefachmarkt etc.).

**Lebensmittelmarkt Mindestgesamtverkaufsfläche 1.800 m<sup>2</sup> (SO2):** Die nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu sichernde Grundversorgungsfunktion begründet sich ganz wesentlich durch den bestehenden Betriebstypenmix aus „Lebensmittel-Discounter“ und „Lebensmittel-Vollsortimenter“. Für den Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ ermittelt das Einzelhandelskonzept 2019 zudem eine deutliche Unterversorgung im gesamten Stadtgebiet Königs Wusterhausen. In der Zusammenschau ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 der Betriebstyp „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ auch künftig fortzuführen.

Für die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung der zugewiesenen Grundversorgungsfunktion und die dauerhafte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ muss dieser „Lebensmittel-Vollsortimenter“ den modernen Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen können. Dieses ist nach Angaben des Betreibers innerhalb der bislang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ festgesetzten 1.635 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (textliche Festsetzung Nr. 2) nicht mehr sicherzustellen. „Lebensmittel-Vollsortimenter“ realisieren bundesweit mittlerweile mehrheitlich Lebensmittelmärkte mit 1.800 bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, präsentieren sich zunehmend auch auf Verkaufsflächen von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber). Dieses bestätigt sich auch in den jüngeren Bauvorhaben im Landkreis Lausitz-Spreewald und im Land Brandenburg. Für einen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 1.800 m<sup>2</sup> ist daher zu erwarten, dass der für die Grundversorgungsfunktion angestrebte Betriebstyp „Lebensmittel-Vollsortimenter“ nicht realisiert wird und damit der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ seiner mit dem EZK 2019 zugewiesenen Versorgungsaufgabe nicht nachkommen und auch seine Funktionsfähigkeit nicht gewährleisten kann. Um die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen, ist der hierfür funktional erforderlichen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestgesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zu realisieren (Consilium, August 2025, Kapitel 14.1). Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 nachgekommen. Der Standort des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ wird mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) im SO2 vorgesehen.

Für den großflächigen Lebensmittelmarkt des SO1 liegt kein Erfordernis für die Festlegung einer Mindestgesamtverkaufsfläche vor. Der mit dem Einzelhandelskonzept 2019

vorgesehene und mit dem im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zulässige Lebensmittelmarkt des Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ ist nach Angaben des Betreibers innerhalb der bislang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zulässigen Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> (eingeschränktes Gewerbegebiet GEE) nicht mehr marktgerecht und wettbewerbsfähig zu betreiben. Mit der Festsetzung eines „großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ durch den vorliegenden Bebauungsplan ist der angestrebte Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ großflächig und damit auf einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> zu realisieren. Zugleich strebt der Betreiber für den Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 970 m<sup>2</sup> an, um den modernen Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Mit Blick auf die geringe Differenz zwischen 800 m<sup>2</sup> und 970 m<sup>2</sup> (170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist eine zusätzliche Festsetzung einer Mindestgesamtverkaufsfläche städtebaulich entbehrlich (Überregulierung).

**Lebensmittelmarkt Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (SO1 / SO2):** Nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ dauerhaft sicherzustellen. Hierfür ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzept 2019 die Angebotsausrichtung der im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zulässigen Betriebe auf die Grundbedarfsversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend vorrangig auf Nahrungs- und Genussmittel und den weiteren kurzfristigen Bedarf und damit auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu fokussieren (Einzelhandelskonzept 2019, Kapitel 3.2). Dem wird mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ nachgekommen.

Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetrieb aus dem Segment Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsvolumen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik von Königs Wusterhausen abzuleiten.

Dabei ist zwischen den Betriebstypen zu unterscheiden:

- Lebensmittel-Discounter (SO1):  
Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindestverkaufsfläche für die nahversorgungsrelevante Sortimente des Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ ist auf die

Raumprogramme der in der Stadt Königs Wusterhausen im Bestand ansässigen Lebensmittel-Discounter in vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße, mit vergleichbarer Grund-/Nahversorgungsfunktion und mit Fachmarktlage abzustellen (ohne Kaufland, da abweichender Betriebstyp und höhere Gesamtverkaufsfläche).

Bei diesen fällt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 74% bis 94% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Verträglichkeitsgutachten, Consillium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1).

Die für einen „Lebensmittel-Discounter“ in Fachmarktlage mit reiner Grund-/Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Verkaufsflächengröße der nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ beträgt danach in der Stadt Königs Wusterhausen mindestens 74%. Dieses entspricht bei einer maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 970 m<sup>2</sup> einem Anteil von abgerundet mindestens 710 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese einzelbetriebliche Mindestverkaufsfläche wird der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zugrunde gelegt.

Mit dieser einzelbetrieblichen Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ist auch der für das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante großflächige Lebensmittel-Discounter realisierbar, der den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde liegt (ca. 89% der einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“; Consillium GmbH, August 2025, Kapitel 3.4).

■ Lebensmittel-Vollsortimenter (SO2):

Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindestverkaufsfläche für die nahversorgungsrelevante Sortimente des Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ ist auf die Raumprogramme der in der Stadt Königs Wusterhausen im Bestand ansässigen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ in vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße, mit vergleichbarer Grund-/Nahversorgungsfunktion und mit Fachmarktlage abzustellen.

In der Stadt Königs Wusterhausen ist allerdings neben dem Bestandsmarkt im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nur ein weiterer „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im Ortsteil Senzig mit deutlich geringerer Gesamtverkaufsflächen sowie im „Hauptzentrum Innenstadt“ mit einer deutlich höheren Gesamtverkaufsfläche (Kaufland) vertreten, so dass beide nicht vergleichbar sind und als Referenz ausscheiden.

Daher ist auf die Raumprogramme zurückzugreifen, wie sie von den Handelsketten bei der Neuerrichtung ihrer „Lebensmittel-Vollsortimenter“ mit vergleichbarer Betriebsgröße, Versorgungsfunktion in Fachmarktlage umgesetzt werden. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen

2019“ fällt bei den Unternehmen aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 95% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1).

Die für einen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ in Fachmarktlage mit reiner Grund-/Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Verkaufsflächengröße für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ beträgt danach in der Stadt Königs Wusterhausen mindestens 90%. Dieses entspricht bei einer maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 1.940 m<sup>2</sup> einem Anteil von abgerundet mindestens 1.740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese einzelbetriebliche Mindestverkaufsfläche wird der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 zugrunde gelegt.

Mit dieser Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ist auch der für das Ortsteilzentrum Niederlehme geplante großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter realisierbar, der den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde liegt (ca. 91% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“; Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 3.4).

Mit der festgesetzten Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird zugleich sichergestellt, dass der versorgungsstrukturell und städtebaulich gewünschte großflächige „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ tatsächlich realisiert wird und keine anderer Betriebstyp im Rahmen der Festsetzung „Lebensmittelmarkt“, wie etwa ein „Lebensmittel-Discounter“. Der Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ bedarf nach den Anforderungsprofilen der großen Lebensmittel-Discountketten mittlerweile einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> (Verträglichkeitsgutachten, August 2025, Kapitel 14.1). Im Rahmen dieser einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen kann die vorgeschriebene einzelbetriebliche Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht nachgewiesen werden, so dass die Realisierung eines „Lebensmittel-Discounters“ im SO2 ausgeschlossen bleibt.

Andere Betriebstypen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, wie etwa Drogeriefachmärkte oder Getränkefachmärkte, bleiben bereits mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf „Lebensmittelmarkt“ grundsätzlich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 ausgeschlossen.

**Lebensmittelmarkt Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 970 m<sup>2</sup> (SO1) / 1.940 m<sup>2</sup> (SO 2):**

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) wurden die Wechselwirkungen des geplanten großflächigen „Lebensmittel-Discounters“ (SO1) und großflächigen „Lebensmittel-Vollsortimenters“ (SO2) sowie des geplanten Gesamtensembles

(Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) geprüft und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (und benachbarten Gemeinden/Städte) ermittelt und bewertet.

Für die beiden geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ wurde mit dem Verträglichkeitsgutachten eine einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche von 970 m<sup>2</sup> für den „Lebensmittel-Discounter“ (SO1) und von 1.940 m<sup>2</sup> für den „Lebensmittel-Vollsortimenter“ (SO 2) zugrunde gelegt. Für diese einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen attestiert das Verträglichkeitsgutachten, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und
- den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Karl-Liebknecht-Straße) ausbleiben.

Diese einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen sind trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ im Allgemeinen und der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte als Magneten des zentralen Versorgungsbereiches im Besonderen aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen:

- Bei dem im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bereits im Bestand vertretenen Betriebstyp „Lebensmittel-Vollsortimenter“ handelt es sich um den einzigen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ in den Ortsteilen östlich der Dahme (Niederlehme, Wernsdorf, Zernsdorf, Kablow, KW-Neue Mühle) und hat damit in diesen Ortsteilen eine Monopolstellung inne, die er mit der Erweiterung seiner Gesamtverkaufsfläche weiter ausbaut. Zugleich weist das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ eine Monopolstellung durch den ihn kennzeichnenden Betriebstypenmix aus „Lebensmittel-Vollsortimenter“ und „Lebensmittel-Discounter“ auf, der in den Ortsteilen östlich der Dahme ebenfalls nicht nochmals vertreten ist. Auch diese Monopolstellung wird mit der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ weiter ausgebaut. Mit der hinzutretenden Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für den „Lebensmittel-Discounter“ stärkt dieser zusätzlich das Segment „Lebensmittel-Discounter“ und damit zugleich die Monopolstellung des Betriebstypenmix des „Ortsteilzentrums Niederlehme“.

In dem Stadtgebiet östlich der Dahme sind des Weiteren lediglich zwei Lebensmittelmärkte ansässig, deren Standorte sich zugleich in dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ befinden. Die Umsatzumverteilungen, die mit der

Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ einsetzen werden, fallen von allen Einzelhandelslagen der Stadt Königs Wusterhausen am höchsten für das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ aus, dieses aufgrund der räumlichen Nähe des an Niederlehme angrenzenden Ortsteiles Zernsdorf, der prägenden Angebotsstruktur das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ durch seine beiden Lebensmittelmärkte sowie aufgrund seiner identischen Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ (aktuell: Aldi, Netto Marken-Discount) und seiner im „Lebensmittel-Vollsortiment“ verwandten Vertriebsformate (aktuell: Netto Marken-Discount; als sogenannter „Hybrid-Discounter“ ist er auch auf Markensortimente spezialisiert und stellt stärker als andere Discounter in seinem Vertrieb darauf ab, eine hohe Überschneidung mit einem Vollsortimenter zu erzielen und in den direkten Wettbewerb mit diesem Betriebstypen einzutreten). Zugleich überlagern sich die räumlichen Reichweiten beider Ortsteilzentren deckungsgleich in dem Versorgungsraum östlich der Dahme. Allerdings verbleiben die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, dass für das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionschwächung oder Beeinträchtigung seiner weiteren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden kann (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.2).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der maximal festgesetzten und mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ nochmals erhöhen und werden angesichts der deckungsgleichen räumlichen Reichweite beider Ortsteilzentren auch zusätzliche Umsatzumverteilungen für die beiden Lebensmittelmärkte des „Ortsteilzentrums Zernsdorf“ einsetzen, die zugleich die Magnetfunktion für das Ortsteilzentrum übernehmen. Damit kann nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ nur noch eingeschränkt seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nachkommen kann und seine weitere Entwicklungsfähigkeit nicht nennenswert eingeschränkt sein wird (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1). Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ begegnet.

- In dem ebenfalls nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“ ist einer von insgesamt drei Lebensmittel-Vollsortimentern des Stadtgebietes Königs Wusterhausen (Rewe Niederlehme, Edeka Senzig, Kaufland Innenstadt) ansässig. Sowohl er als auch der im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ansässige „Lebensmittel-Vollsortimenter“ haben ihre Lage östlich des „Hauptzentrums Innenstadt“ und sind räumlich nahe zueinander gelegen. Zugleich weist der „Lebensmittel-Vollsortimenter“ des „Ortsteilzentrums Senzig“ gegenüber dem Niederlehmer „Lebensmittel-Vollsortimenter“ eine

geringere einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sowie einen Attraktivitätsverlust aus der getrennten Unterbringung seines Getränkemarktes in einem benachbarten, eigenständigen Gebäude auf. In der Zusammenschau ergeben sich mit der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Niederlehmer „Lebensmittel-Vollsortimenters“ bedeutende Umsatzumverteilungen für den „Lebensmittel-Vollsortimeter“ als Magnetbetrieb des „Ortsteilzentrums Senzig“. Hinzutretend weist das „Ortsteilzentrum Senzig“ auch nicht den Betriebstypenmix aus „Lebensmittel-Vollsortimeter“ und „Lebensmittel-Discounter“ auf, wie das „Ortsteilzentrum Niederlehme“, das damit auch eine Monopolstellung für die räumliche Reichweite des Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenters“ innehat. Der Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ ist im Ortsteil Senzig nicht vertreten, so dass sich seine Einwohner für das Bedarfssegment „Lebensmittel-Discount“ auch im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ versorgen. Mit der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Niederlehmer „Lebensmittel-Discounters“ wird dieses Bedarfssegment gestärkt und hiermit verbunden auch die im Betriebstypenmix begründete Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ zusätzlich erhöht. In der Konsequenz entfällt die zweithöchste Umsatzumverteilung, die sich aus der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen beider Lebensmittelmärkte im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ergibt, auf das nahe gelegene „Ortsteilzentrum Senzig“. Dennoch verbleiben die Umsatzumverteilungen auch für diesen zentralen Versorgungsbereich auf einem Niveau, dass ein Betriebsabgang für das „Ortsteilzentrum Senzig“ und seine damit verbundene Funktionsschwächung oder Beeinträchtigung seiner weiteren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden kann (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.2).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der für den „Lebensmittel-Vollsortimeter“ maximal festgesetzten und mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Angebotsattraktivität des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ nochmals erhöhen und angesichts der im Betriebstypenmix begründeten Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ zusätzlich eine stärkere Kundenbindung für die beiden Niederlehmer Betriebstypen (Lebensmittel-Vollsortiment und Lebensmittel-Discount) erzielen. Aufgrund der Überlagerungen in der räumlichen Reichweite des Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und der Angebotslücke im Bedarfssegment „Lebensmittel-Discount“ werden sich auch für den Senziger „Lebensmittel-Vollsortimeter“ die Umsatzumverteilungen nochmals erhöhen und zusätzlich dämpfend auf seine Wirtschaftlichkeit wirken.

Für den „Lebensmittel-Discounter“ wird sich bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der maximal festgesetzten und mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze ebenfalls die Angebotsattraktivität für das in Senzig nicht vertretene Bedarfssegment „Lebensmittel-Discount“ nochmals im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erhöhen. Hiermit verbunden erhöht sich zugleich die im Betriebstypenmix

begründete Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ mit einer nochmals steigenden Kundenbindung für die beiden Niederlehmer Betriebstypen (Lebensmittel-Vollsortiment und Lebensmittel-Discount). Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen werden ebenfalls für den Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenter“ einsetzen und folglich nochmals zusätzlich dämpfend auf seine Wirtschaftlichkeit wirken.

In beiden Fällen (sowie bei ihrer Kombination) kann nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die weitere Entwicklungsfähigkeit für den Magnetbetrieb des „Ortsteilzentrums Senzig“ und damit zugleich für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“ als Ganzes nicht mehr nennenswert eingeschränkt werden wird und es seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1). Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ begegnet.

#### Anlagentyp Laden Drogeriemarkt „Königs Wusterhausen“ (SO 1)

**Drogeriemarkt (SO1):** Die mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019 für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ festgelegte Grundversorgungsfunktion umfasst ebenfalls die Bereitstellung von Angeboten des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs. Zielstellung der Stadt Königs Wusterhausen für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ist es, in den Ortsteilen östlich der Dahme eine Grundversorgung mit den nahversorgungsrelevanten Drogeriewaren sicherzustellen und im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einen „Drogerie-Vollsortimenter“ zu ermöglichen, der eine umfangreiche Angebotsbreite und Angebotstiefe an grund- bzw. nahversorgungsrelevanten Drogeriewaren bereitstellt. Der Standort des nicht-großflächigen „Drogerie-Vollsortimenters“ im SO1 ist daher mit Blick auf die Versorgungsaufgabe und Funktionsfähigkeit der angestrebten Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ dauerhaft für das Betriebsformat „Drogeriemarkt“ zu sichern (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

Dieses auch für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Drogeriemarktes durch den aktuellen Betreiber, um eine Nutzungsänderung zu unterbinden, etwa zugunsten von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ führen (wie z.B. Getränkefachmarkt, Lebensmittelmarkt) oder, die nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ führen (z.B. Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebsformate wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-

zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ ebenfalls an dem Standort des Drogeriemarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen nicht-großflächigen Drogeriemarkt unmöglich machen. Eine solche städtebaulich unerwünschte Nachnutzung wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den „Drogeriemarkt“ ausgeschlossen. Dieses wirkt auch für die erstmalige Realisierung eines vom Drogeriemarkt abweichenden Betriebsformates entgegen (z.B. Getränkemarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

**Drogeriemarkt Mindestgesamtverkaufsfläche 500 m<sup>2</sup> (SO1):** Die nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu sichernde Grundversorgung mit Drogeriewaren begründet sich ganz wesentlich auf dem Betriebstypen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit seiner umfassenden Angebotsbreite und Angebotstiefe an Drogeriewaren.

Für die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung dieser zugewiesenen Grundversorgungsfunktion und die dauerhafte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ muss der „Drogerie-Vollsortimenter“ den modernen Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen können. „Drogerie-Vollsortimenter“ werden von den Handelsketten in Fachmarktlagen wie dem „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bundesweit mittlerweile mehrheitlich zwischen 500 bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert, präsentieren sich zunehmend auch auf Verkaufsflächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber). Dieses bestätigt sich auch in den jüngeren Bauvorhaben im Landkreis Lausitz-Spreewald und im Land Brandenburg. Für einen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 500 m<sup>2</sup> ist daher zu erwarten, dass der für die Grundversorgungsfunktion der Ortsteile östlich der Dahme angestrebte Betriebstyp „Drogerie-Vollsortimenter“ nicht realisiert wird und damit der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ seiner mit dem EZK 2019 zugewiesenen Versorgungsaufgabe nicht nachkommen und auch seine Funktionsfähigkeit nicht gewährleisten kann. Um die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen, ist der hierfür funktional erforderlichen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit einer Mindestgesamtverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zu realisieren (Consilium, August 2025, Kapitel 14.2). Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 nachgekommen. Der Standort des „Drogerie-Vollsortimenters“ wird mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) im SO1 vorgesehen.

Mit der festgesetzten Mindestgesamtverkaufsfläche für den „Drogeriemarkt“ (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und dem Erfordernis für den im selben Baukörper vorgesehenen Lebensmittelmarkt, großflächig und damit mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert zu werden, besteht zugleich für das SO 1 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kein Spielraum mehr für die Realisierung eines weiteren „Drogeriemarktes“ mit mindestens 500 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche oder eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ (mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Andere Betriebstypen sind mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf „Drogeriemarkt“ und „Lebensmittelmarkt“ in dem festgesetzten SO1 grundsätzlich unzulässig.

**Drogeriemarkt Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 660 m<sup>2</sup> (SO1):** Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) wurden die Wechselwirkungen des geplanten nicht-großflächigen Ladens „Drogeriemarkt“ (SO1) sowie des geplanten Gesamtensembles (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter und Bäcker) geprüft und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (und benachbarten Gemeinden/Städte) ermittelt und bewertet.

Für den geplanten nicht-großflächigen Laden „Drogeriemarkt“ (SO1) wurde mit dem Verträglichkeitsgutachten eine einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche von 660 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Für diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche attestiert das Verträglichkeitsgutachten, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und
- den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Karl-Liebknecht-Straße) ausbleiben.

Diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ im Allgemeinen und des nicht-großflächigen Drogeriemarktes als Magneten des zentralen Versorgungsbereiches im Besonderen aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen:

- Bei dem im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ansässigen „Drogerie-Vollsortimenter“ handelt es sich um den bislang einzigen „Drogerie-Vollsortimenter“ innerhalb des Stadtgebietes Königs Wusterhausen (sowie im raumordnerisch mittelzentralen Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen). Für das Stadtgebiet Königs Wusterhausen hat er damit eine Monopolstellung inne und übernimmt mit dieser stadtweiten und mittelzentralen Reichweite zugleich eine Magnetfunktion für das gesamte „Hauptzentrum Innenstadt“. Mit dem Hinzutreten des im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten „Drogerie-Vollsortimenter“ können sich die Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme künftig auch im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ mit Drogeriewaren umfassend versorgen, so dass sich die Einzugsgebiete beider „Drogerie-Vollsortimenter“ im Versorgungsraum östlich der Dahme vollständig überlagern. In der

Folge setzten auch die höchsten Umsatzumverteilungen für den „Drogerie-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ein, allerdings verbleiben die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, dass für den Drogerie-Vollsortimenter und Magneten des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterhin aufrecht erhält und sein Betriebsabgang ausgeschlossen werden kann. Eine damit verbundene Funktionsschwächung oder Beeinträchtigung der weiteren Entwicklungsfähigkeit des „Hauptzentrums Innenstadt“ ist folglich nicht zu befürchten (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.1).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der maximal festgesetzten und mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Angebotsattraktivität des „Drogerie-Vollsortimenters“ im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nochmals zusätzlich erhöhen. Aufgrund der vollständigen Überlagerung ihrer Einzugsbereiche im Versorgungsraum östlich der Dahme werden zusätzliche Umsatzumverteilungen für den „Drogerie-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ einsetzen, bei denen nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Grenzen seine wirtschaftlichen Tragfähigkeit überschritten werden und ein Betriebsabgang einsetzt. Da es sich bei ihm um einen bedeutenden Magnetbetrieb des „Hauptzentrums Innenstadt“ handelt, steht zu befürchten, dass der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ seine mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesene stadtweite und mittelzentrale Versorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann und in der Folge auch seine weitere Entwicklungsfähigkeit nennenswert eingeschränkt sein wird (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.2). Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche für den nicht-großflächigen Laden „Drogeriemarkt“ begegnet.

- Für den Versorgungseinkauf mit Drogeriewaren steht in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen gegenwärtig allein der „Drogerie-Vollsortimenter“ des "Hauptzentrums Innenstadt" zur Verfügung. Bei den Drogeriewaren handelt es sich wiederum um ein Sortiment, dass in besonderem Maße wohnortnah nachgefragt wird und folglich mit der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ als nahversorgungsrelevant eingestuft wird. Um innerhalb des gesamten Stadtgebietes Königs Wusterhausen eine ausgewogene Grundversorgung/Nahversorgung mit Drogeriewaren zu gewährleisten, wird seitens der Stadt stadtentwicklungsplanerisch eine Drogeriemarktansiedlung sowohl für das Stadtgebiet östlich der Dahme als auch für das Stadtgebiet westlich der Dahme angestrebt, die zum „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Hauptzentrums Innenstadt“ hinzutritt. Um die Ansiedlung eines „Drogerie-Vollsortimenters“ im Stadtgebiet westlich der Dahme zu ermöglichen, ist sicherzustellen, dass sich der „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ aus dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme

ableitet, so dass ausgeschlossen ist, dass er auch Nachfrageanteile im weiteren Stadtgebiet abschöpft, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Drogeriemarktsiedlung im Stadtgebiet westlich der Dahme erforderlich sind. Dieses kann nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens mit der für den Niederlehmer „Drogerie-Vollsortimenter“ zugrunde gelegten Gesamtverkaufsfläche ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.2).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der maximal festgesetzten und mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Angebotsattraktivität des „Drogerie-Vollsortimenters“ im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nochmals zusätzlich erhöhen. Da das Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme bereits mit der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, wie sie mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegt wird, nahezu ausgeschöpft wird, ist für eine darüber hinausgehende einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche zu erwarten, dass durch den „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ zusätzlich auch Nachfrageanteile im weiteren Stadtgebiet abschöpft werden und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit für eine Drogeriemarktsiedlung im Stadtgebiet westlich der Dahme eingeschränkt und das stadtentwicklungsplanerische Ziel der gesamtstädtischen wohnortnahen Grundversorgung mit Drogeriewaren konterkariert wird (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.2). Einer solchen städtebaulich, stadtversorgungsstrukturell nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für den nicht-großflächigen Laden „Drogeriemarkt“ begegnet.

**Drogeriemarkt Obergrenze Zentrenrelevante Sortimente maximal 100 m<sup>2</sup> (SO1):** Die zentrenrelevanten Sortimente, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen, sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> ohne Nachweis ihrer städtebaulichen Verträglichkeit und damit generell zulässig. Diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen. Nach den Ergebnissen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist für eine höhere einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen, anzunehmen, dass städtebauliche negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 begegnet.

Weitere Erläuterungen zur Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ können Kapitel 2.3 entnommen werden.

Mit dieser Obergrenze der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist auch der für das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante nicht-großflächige „Drogerie-Vollsortimenter“ realisierbar, der den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde liegt. Nach Abzug der für einen „Drogerie-Vollsortimenter“ erfahrungsgemäß zugrunde zu legenden nahversorgungsrelevanten Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ verbleiben ca. 3% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Ladens für die zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 3.5). Dieses entspricht einer einzelbetrieblichen Verkaufsfläche von rund 20 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten maximalen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 660 m<sup>2</sup> gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2.

#### Anlagentyp Laden „Königs Wusterhausen“ (SO 2)

**Laden Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (SO2):** Entsprechend der nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 versorgungsstrukturell erforderlichen und städtebaulich gewünschten Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ist auch für den nicht-großflächigen Laden des festgesetzten SO2 die Angebotsausrichtung auf die Grundbedarfsversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend auf Nahrungs- und Genussmittel und den weiteren kurzfristigen Bedarf und damit auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu fokussieren (Einzelhandelskonzept 2019, Kapitel 3.2). Dem wird mit der Festsetzung einer nachzuweisenden Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ für den nicht-großflächigen „Laden“ nachgekommen.

Wenngleich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ auch die Bereitstellung von Angeboten aus dem mittelfristigen Bedarf und damit aus den zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen, vereinbar wären, würde es sich bei dem „Ortsteilzentrum Niederlehme“ um eine erstmalige Ansiedlung von Läden mit einem solchen Hauptsortiment handeln. Zielstellung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine Angebotsstruktur zu ermöglichen, die nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) für den Anlagentyp „Laden“ des SO2 ein auf das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment aufgerichtetes Angebot vorsieht. Für den eventuell später einsetzenden Fall, dass innerhalb der im SO2 festgesetzten Baugrenzen mehrere Läden

realisiert werden könnten, etwa wenn der „Lebensmittelmarkt“ später auf geringerer einzelbetrieblicher Gesamtverkaufsfläche agiert und damit Verkaufsflächen für zusätzliche Läden frei werden, soll weiterhin die mit der ursprünglichen Konzeption vorgesehene Angebotsausrichtung auf das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment weiterhin maßgeblich bleiben. Auch dem wird mit der Festsetzung einer nachzuweisenden Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ für den nicht-großflächigen „Laden“ nachgekommen.

Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ist gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) auf den Betriebstypen „Verkaufsstelle Bäcker“ abzustellen und damit auf die Raumprogramme der in der Stadt Königs Wusterhausen im Bestand ansässigen stationären „Verkaufsstellen Bäcker“ in vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße, mit vergleichbarer Grund-/ Nahversorgungsfunktion, vergleichbarer Angebotsstruktur und mit Fachmarktlage abzustellen.

Bei diesen fällt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte der Unternehmen unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 100% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1).

Die für nicht-großflächige stationäre „Verkaufsstellen Bäcker“ in Fachmarktlage mit vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße und Grund-/Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Verkaufsflächenhöhe beträgt in der Stadt Königs Wusterhausen danach mindestens 90% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche. Dieses entspricht bei einer maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 30 m<sup>2</sup> einer nahezu identischen Mindestverkaufsfläche und aufgerundet 30 m<sup>2</sup> beträgt. Diese wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 zugrunde gelegt. Mit dieser einzelbetrieblichen Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ist auch der für das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante nicht-großflächige „Laden“ (Verkaufsstelle Bäcker) realisierbar, der den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde liegt (ca. 100% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“; Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 3.3).

**Laden Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 30 m<sup>2</sup> (SO2):** Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) wurden die Wechselwirkungen des geplanten nicht-großflächigen „Ladens“ (Verkaufsstelle Bäcker) sowie des geplanten Gesamtensembles (Bäcker, Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter und Drogerie-Vollsortimenter) geprüft und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen

Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (und benachbarten Gemeinden/Städte) ermittelt und bewertet.

Für den geplante nicht-großflächigen „Laden“ (Verkaufsstelle Bäcker) wurde mit dem Verträglichkeitsgutachten eine einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche von 30 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Für diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsflächen attestiert das Verträglichkeitsgutachten, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und
- den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Karl-Liebknecht-Straße) ausbleiben.

Die einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche des nicht-großflächigen „Ladens“ (Verkaufsstelle Bäcker) ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen:

- In dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ ist neben den beiden Lebensmittelmärkte ebenfalls eine „Verkaufsstelle Bäcker“ vertreten. Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des „Ladens“ (Verkaufsstelle Bäcker) über der maximal festgesetzten und mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze setzt eine Attraktivitätssteigerung des im SO1 und SO2 zulässigen Gesamtensembles ein (Bäcker, Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter und Drogerie-Vollsortimenter), mit der sich zugleich die Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ nochmals erhöhen wird. Angesichts der deckungsgleichen räumlichen Reichweite beider Ortsteilzentren ist zu erwarten, dass zusätzliche Umsatzumverteilungen für das Gesamtensemble des „Ortsteilzentrums Zernsdorf“, also sowohl für die beiden Lebensmittel-Discounter als auch für die „Verkaufsstelle Bäcker“, einsetzen und nochmals dämpfend auf die Wirtschaftlichkeit dieser Betriebe wirken.

Damit kann nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann und seine weitere Entwicklungsfähigkeit nicht nennenswert eingeschränkt sein wird (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1). Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für den nicht-großflächigen „Laden“ begegnet.

- Entsprechendes gilt für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“, in dem ebenfalls eine „Verkaufsstelle Bäcker“ ansässig ist. Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen zum „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ kann auch für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“ nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass er seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann und seine weitere Entwicklungsfähigkeit nicht nennenswert eingeschränkt sein wird (Verträglichkeitsgutachten, Consillium GmbH, August 2025, Kapitel 14.1). Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für den nicht-großflächigen „Laden“ begegnet.

### Städtebauliche Begründung

**Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:** Die festgesetzten maximal zulässigen Obergrenzen für die einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und der Regionalplanung Lausitz-Spreewald vereinbar (siehe Kapitel 2.4 und 2.5).

**Nahversorgungsrelevante Sortimente:** Die in der textlichen Festsetzung 1.2 und 1.3 benannten nahversorgungsrelevanten Sortimente ergeben sich aus der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019, Kapitel 2.2). Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ kann der Anlage dieser Begründung entnommen werden.

**(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente:** Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (SO1 und SO2) bedürfen die zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen, im vorliegenden Bebauungsplan keiner gesonderten Regelung. Sie sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (siehe Kapitel 2.3 unter „Zentrenrelevante Sortimente“) in Lebensmittelmärkten mit Standort in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ als Randsortimente zulässig, ohne dass ein Nachweis ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu führen ist, und damit generell zulässig. Daraus folgend ist für sie nach den Ergebnissen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 anzunehmen, dass städtebauliche negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Mit Blick darauf, dass für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (SO1 und SO2) eine Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ und zugleich eine Obergrenze für die maximal zulässige einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden, verbleiben für diese (weiteren) zentrenrelevanten Randsortimente bei dem

- großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (SO1) maximal 250 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 720 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten maximalen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 970 m<sup>2</sup> gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2.
- großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (SO2) maximal 220 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 1.720 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten maximalen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 1.940 m<sup>2</sup> gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3.

Diese rechnerisch maximal zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente wird nicht durch die (weiteren) zentrenrelevanten Sortimente allein in Anspruch genommen, sondern auch durch nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, und wird folglich niedriger ausfallen (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 3.4).

Als tatsächliche Belegung wird nach gutachterlichen Erfahrungswerten vielmehr nach Abzug der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ anzunehmen sein (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 3.4):

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (SO1) ca. 8% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche. Dieses entspricht einer Randsortimente-Verkaufsfläche von insgesamt rund 80 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten maximalen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 970 m<sup>2</sup> gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2.
- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (SO2) ca. 6% der Gesamtverkaufsfläche. Dieses entspricht einer Randsortimente-Verkaufsfläche von insgesamt rund 120 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten maximalen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 1.940 m<sup>2</sup> gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3.

Deckungsgleich mit den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes 2019 kommt auch das Verträglichkeitsgutachten für diese (weiteren) zentrenrelevanten Randsortimente zu dem Schluss, dass für sie negative städtebauliche Auswirkungen für die zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (und benachbarten Städte/Gemeinden) ausgeschlossen werden können. Mit einem Verkaufsflächenanteil an der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des „Lebensmittelmarktes“ von maximal 1% und ansonsten weniger als 1% nehmen sie einen so geringen Verkaufsflächenanteil ein, dass sie in der Modellrechnung

unterhalb der kalkulatorischen Nachweisbarkeit verbleiben, so dass Umverteilungswirkung für die zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (und benachbarten Städte/Gemeinden) nicht mehr ermittelbar sind (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 3.4).

Für den im SO2 zulässigen Anlagentypen „Laden“ (Verkaufsstelle) ist eine Regelung der (weiteren) zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ ebenfalls nicht erforderlich. Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 in der Höhe der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche verbleibt für den Anlagentypen „Laden“ kein Spielraum mehr für (weitere) zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“. Negative städtebauliche Folgewirkungen sind daher für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (und der benachbarten Städten/ Gemeinden) ausgeschlossen.

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente:** Nach dem Einzelhandelskonzept 2019 sind mit „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten ihrer Definition nach keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ (und Ortsteilzentren) zu erwarten. Für einen zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ werden nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 allerdings Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aus städtebaulicher Erwägung nicht zu Neuansiedlung empfohlen (Einzelhandelskonzept 2019, Kapitel 5.1.3 und 5.3). Dem wird mit den textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 nachgekommen. Mit ihren Festsetzungen von „Lebensmittelmarkt“ und „Drogeriemarkt“ und von Mindestverkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente sind solche Einzelhandelsbetriebe und Läden mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht realisierbar.

Als Randsortiment bedürfen sie nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 keiner gesonderten Regelung im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“, da sie definitionsgemäß ohne negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ (und Ortsteilzentren) bleiben. Diese sind in den festgesetzten Sonstige Sondergebieten SO1 und SO2 zusätzlich zu den zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

**Verkaufsfläche:** Eine inhaltliche Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ hat der Gesetzgeber offengelassen und bleibt der Rechtsprechung vorbehalten. Nach dieser zählen zur Verkaufsfläche alle Flächen, auf der Ware präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kasenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen

aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16) sowie Tür- rahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 – 4 B 9.19).

**Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes:** Mit der Begrifflichkeit „Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes“ wird die Gesamtheit aller Verkaufsflächen eines Einzelhandelsbetriebes bzw. Ladens erfasst, zu der neben den Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3) auch die (weiteren) zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3) sowie auch die zulässigen Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevanten Sortimente (ohne Reglementierung durch textliche Festsetzung) zählen. Die Verwendung der Begrifflichkeit „Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes“ in den textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 erfolgt zur klarstellenden Abgrenzung der vollständigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gegenüber ihren geringer dimensionierten anteiligen Verkaufsflächen, welche die Gesamtheit der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 oder die Gesamtheit der zulässigen zentrenrelevante Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 aufnehmen.

**Weitere Hinweise:** Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 5.4 entnommen werden.

**Städtebaulicher Vertrag:** Mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger ist der Vorhabenträger

- zur Realisierung von einem großflächigen „Lebensmittelmarkt“ des Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ und einem großflächigen „Lebensmittelmarkt“ des Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der zuletzt ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten sowie
- zur Realisierung eines nicht-großflächigen „Drogeriemarktes“ des Betriebstypen „Drogerie-Vollsortimenter“ gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der zuletzt

ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten sowie

- zur Realisierung eines „Ladens“ des Betriebstypen „Bäcker“ mit Innen- und Außengastronomie gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit der zuletzt ausgelegten Planungskonzeption und dem zuletzt ausgelegten Verträglichkeitsgutachten

verpflichtet (vgl. Kapitel 36). Mit dem Städtebaulichen Vertrag ist der Vorhabenträger an diese Nutzung langfristig gebunden. Diese Verpflichtung gilt auch für jedweden Nachfolger des Vorhabenträgers.

## 8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### 8.1 Grundflächenzahl

#### **GRZ Sonstiges Sondergebiet**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Absatz 2 und 3 BauNVO

#### Begründung

**Zeichnerische Festsetzung:** Der Anteil des Gesamtgrundstücks des Sonstigen Sondergebietes (SO1 und SO2), der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Für das SO1 und SO2 wird eine eigenständige Grundflächenzahl festgesetzt. Als Obergrenze wird für das jeweilige Gesamtgrundstück des SO1 und SO2 zeichnerisch eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben aus den mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedeten „Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung: behutsames Wachstum gestalten, steuern und begrenzen“ der Stadt Königs Wusterhausen (Beschluss Nr. 10-23-125), die dem Bebauungsplanung zugrunde zu legen sind. Mit Punkt II (Eine grüne Stadt) Nr. 3 soll in Bebauungsplänen eine unversiegelte Fläche bzw. ein Grünanteil von mindestens 30% festgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Grün- oder Freiflächen als eigenständige Flächen festgesetzt. Die Grün- und Freiflächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete SO1 und SO2 sowie (in geringem Umfang auch) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gelegen. Für die beiden festgesetzten Baugebiete SO1 und SO2 wird die Leitlinien-Vorgabe mit einer Grundflächenzahl von 0,7 umgesetzt. Damit sind 30% des jeweiligen Baugebietes, wie durch die Leitlinien gefordert, unversiegelt anzulegen.

Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Flächen als begrünte und bepflanzte Flächen vorgesehen. Dieses wird mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 rechtsverbindlich umgesetzt.

Mit einer GRZ-Obergrenze von 0,7 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bundesrechtlich zulässige GRZ-Obergrenze für sonstige Sondergebiete (0,8) deutlich unterschritten.

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ umfasst für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 jeweils sowohl die Überbauung durch die beiden Hauptanlagen als auch die Überbauung durch die Stellplatzfläche.

**Gesamtgrundstück:** Das für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgebliche Gesamtgrundstück bestimmt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes. Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke des Sonstigen Sondergebietes SO1 bzw. SO2 werden bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes jeweils zu einem Grundstück vereinigt.

### **Textliche Festsetzung: Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

#### **2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

#### Begründung

Durch die beiden Hauptanlagen wird nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) lediglich eine GRZ von maximal 0,3 ausgeschöpft. Zusammen mit den nach dem Planungskonzept erforderlichen Flächen für Stellplätzen, den Zufahrten für PKW und Wirtschaftsverkehr sowie für Einkaufswagen-Boxen, Fahrradständer etc. wird eine Grundflächenzahl knapp an der Obergrenze von 0,7 erreicht.

Um die für einem Immobilienzyklus typische Modifizierung zu ermöglichen, wird eine geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,7 eingeräumt. Die Überschreitung fällt mit maximal 0,75 allerdings sehr gering aus. Dieses ist mit Blick auf die hervorgehobene Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ städtebaulich vertretbar. Er soll wie bereits im Bestand auch künftig einen möglichst umfassenden Grundbedarfseinkauf mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherstellen. Hierfür ist eine entsprechende Verkaufsfläche, Lagerkapazität und auch ein adäquates Stellplatzangebot bereitzustellen. Eine alternative Reduzierung der nachzuweisenden

Stellplatzanzahl scheidet mit Blick auf die Versorgungsaufgabe des zentralen Versorgungsbereiches aus. Auch soll die Anordnung der Stellplatzanlage im direkten Anschluss an die Baukörper bzw. deren Eingängen zugunsten einer hohen Standortakzeptanz durch die Kunden ermöglicht werden. Eine solche Verdichtung tritt auch nicht erstmalig am Standort auf, sondern wird bereits mit dem Bestandsstandort erreicht.

Mit der Obergrenze von 0,75 wird gewährleistet, dass keine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgt und die verbleibenden Freiflächen in angemessenem Umfang begrünt werden (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Auch mit einer GRZ von 0,75 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bundesrechtlich zulässige GRZ-Obergrenze für Sonstige Sondergebiete (0,8) weiterhin deutlich unterschritten.

## 8.2 Höhe baulicher Anlagen

### **Gebäudehöhe Oberkante (OK) Attika / First über NHN im DHHN2016**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO

#### Begründung

Für das Sonstige Sondergebiet (SO1 und SO2) erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhe mit zeichnerischer Festsetzung in Anlehnung an den Bestand. Sie zielt darauf ab, eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung mit Blick auf das städtebauliche Ortsbild im Planungsfeld entlang der Karl-Marx-Straße auszuschließen.

**Zeichnerische Festsetzung SO1 (OK First):** Das Bestandsgebäude des Sonstigen Sondergebietes SO1 erreicht gemäß vermessenem Lageplan aktuell eine Firsthöhe von 46,19 m über NHN im DHHN2016. Die für das Sonstige Sondergebiet SO1 vorgenommene zeichnerische Festsetzung der Firsthöhe mit 46,2 m über NHN im DHHN2016 entspricht damit der bestehenden Firsthöhe des Bestandsgebäudes des SO1.

Die aktuelle Geländehöhe beträgt ca. 35,70 m bis 35,96 m über NHN im DHHN2016. Die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes beträgt damit im Maximum ca. 10,5 m über NHN im DHHN2016.

**Zeichnerische Festsetzung SO2 (OK Attika):** Für den Neubau des Sonstigen Sondergebietes SO2 wird mit dem Planvorhaben (Ansichten, Keintzel Architekten, Dezember 2024) ein Flachdach mit einer nach Westen abfallenden Dachneigung vorgesehen, die sich von ihrem höchsten Punkt mit der Oberkante Attika am Eingangsbereich (ca. 8,21 Meter) in den hinteren Bereich bis auf 6,04 m absenkt. Die Anlieferung des geplanten Neubaus wird eine

Höhe von maximal 4,05 m erreichen. In seiner Höhenentwicklung verbleibt der Neubau des Sonstigen Sondergebietes SO2 damit deutlich unterhalb der des Bestandsbaukörpers des Sonstigen Sondergebietes SO1.

Die Geländehöhe liegt im Sonstigen Sondergebiet SO2 bei ca. 34,80 m bis 36,13 m über NHN im DHHN2016. Ausgehend von einer Geländehöhe nach Neubau von maximal ca. 36,2 m über NHN im DHHN2016 (Ansichten, Keintzel Architekten, Dezember 2024) wird die höchste Gebäudehöhe bei ca. 8,21 m (Oberkante Attika am Eingangsbereich) des geplanten Neubaus damit bei rund 44,5 m über NHN im DHHN2016 liegen.

Die für das Sonstige Sondergebiet SO2 vorgenommene zeichnerische Festsetzung der Attika-Oberkante mit 46,2 m über NHN im DHHN2016 lässt für etwaige moderate Veränderungen im Architekturentwurf einen angemessenen Spielraum und würde dennoch die bestehende Firsthöhe des Bestandsgebäudes des Sonstigen Sondergebietes SO1 nicht überschreiten.

Die für das Sonstige Sondergebiet SO2 vorgenommene zeichnerische Festsetzung der Attika-Oberkante verbleibt deutlich unterhalb der Gebäudehöhe des westlich anschließenden bestehenden Gewerbebaus, der gemäß vermessenem Lageplan eine Traufkante von ca. 48,27 m über NHN im DHHN2016 und eine Firsthöhe von ca. 49,76 m über NHN im DHHN2016 aufweist.

### **Textliche Festsetzung: Technische Aufbauten**

#### **2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO

#### Begründung

Bei besonderen technischen Anforderungen an Gebäudeteile (z.B. Lüftungsanlage, Wärmepumpe, Rückkühler, Solaranlage etc.) soll für das Sonstige Sondergebiet SO1 und Sonstige Sondergebiet SO2 eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise genehmigt werden können (Einzelfallprüfung). Die Überschreitung der Gebäudehöhe wird auf 1,5 m begrenzt, um die städtebaulich angestrebte Gebäudehöhe in ihren Grundzügen zu erhalten.

## 9. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

### 9.1 Stellplatzflächen

#### Textliche Festsetzung

#### **3.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

#### Begründung

Der Stellplatzbedarf soll auf dem eigenen Grundstück in Form des Parkplatzes gemäß § 52 BbgBO gedeckt werden. Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden in beiden Sondergebieten insgesamt ca. 183 Stellplätze vorgesehen, davon im SO2 drei behindertengerechte Parkplätze und drei Eltern-/Kind-Parkplätze. Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch den Bedarf für die Mitarbeiter der im Geltungsbereich gelegenen Betriebe auf (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, Bäcker).

Im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Stellplatzversorgung in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) mit insgesamt ca. 183 Stellplätzen auf dem Grundstück realisierungsfähig.

Aus der Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 18.05.2005) ergibt sich für das Gesamtensemble der geplanten Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, Bäcker) gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) ein Stellplatzbedarf von ca. 242 Stellplätzen.

Mit § 5 Absatz 2 der Stellplatzsatzung Königs Wusterhausen ist im Einzelfall eine Minderung der erforderlichen Stellplätze um 20% zulässig, wenn eine Haltestelle des regelmäßig verkehrenden öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb einer fußläufigen Entfernung von maximal 300 Metern zum Einzelhandelsbetrieb gelegen ist. Mit der Haltestelle „Niederlehme Goethestraße“ nördlich des Knotenpunktes „Karl-Marx-Straße/Goethestraße“ ist eine solche Haltestelle unmittelbar am Planvorhaben in der Karl-Marx-Straße und damit innerhalb der geforderten 300 Meter gelegen. Der mit § 5 Absatz 2 der Stellplatzsatzung Königs Wusterhausen geforderte Taktung von 30 Minuten liegt jedoch nicht vor.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung werden Verbundeffekte im Einkauf berücksichtigt, mit dem die Kunden bei dem Besuch eines Einzelhandelsbetriebes auch den Besuch

eines weiteren am Standort ansässigen Einzelhandelsbetriebes verbinden. Während die Minderung „Haltestellennähe“ darauf ausgerichtet ist, dass weniger Kunden den Standort mit dem PKW aufsuchen (und stattdessen mit dem öffentlichen Nahverkehr ansteuern), berücksichtigt der Einkaufs-Verbundeffekt, dass diejenigen Kunden, die den Standort mit dem PKW aufsuchen, die Einzelhandelsbetriebe nicht jeweils zu einem anderen Zeitpunkt, sondern auch zeitgleich aufsuchen. Aufgrund der gutachterlichen Erfahrungswerte aus Verkehrsuntersuchungen und -erhebungen an großflächigen Einzelhandelsstandorten mit mehreren Einzelhandelsbetrieben können die Verbundeffekte über 30% liegen. Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wird empfohlen diese Verbundeffekte auch bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen zugrunde zu legen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.2 und 4.4.2). So legt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen mit ihrer Anlage 1 für Einzelhandelsbetriebe im „Hauptzentrum Innenstadt“ (förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet) als Bemessungswerte lediglich die Hälfte der Bruttogrundfläche/Nutzfläche zugrunde wie an Standorten außerhalb und berücksichtigt damit ebenfalls Einkaufs-Verbundeffekte. Das Planvorhaben ist außerhalb des „Hauptzentrums Innenstadt“ gelegen, jedoch handelt es sich um ebenfalls um einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Zentrums. Für ein „Ortsteilzentrum“ ist wiederum nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Bündelung von mehreren Einzelhandelsbetrieben sowie ein daraus resultierende Versorgungseinkauf bei mehreren Einzelhandelsbetrieben im Verbund üblich und versorgungsstrukturell gewollt. Mit Blick auf die angestrebte Reduzierung der Verkehrsmengen und damit verbundenen Lärm- und Luftimmissionen ist dieses auch städtebaulich gewünscht. Auch bei dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erfolgt der Besuch eines Drogeriefachmarktes ganz überwiegend in Verbindung mit dem Besuch eines der beiden Lebensmittelmärkte. Auch für die beide Lebensmittelmärkte setzt ihr Besuch in Verbindung mit dem Besuch des anderen Lebensmittelmarktes ein. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen stellt für Standorte außerhalb des „Hauptzentrums Innenstadt“ mit ihrer Anlage 2 in der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Einzelhandelsbetrieb ab, berücksichtigt aber nicht die Gemeinschaftsstellplatzanlage mehrerer Einzelhandelsbetriebe als Ensemble, für die solche Verbundeffekte regelmäßig üblich sind. Vor dem Hintergrund, dass der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 vorrangig die nahversorgungsrelevanten Sortimente bereitzustellen hat, die wiederum zu den frequenzstärksten aller Sortimente zählen, erscheint die mit der Verkehrstechnischen Untersuchung empfohlene Minderung von 30% ebenso realitätsnah wie die für das „Hauptzentrum Innenstadt“ zugrunde liegende Minderung von 50%. Für die überschlägige Plausibilitätsrechnung des vorliegenden Bebauungsplanes wird zunächst eine Minderung von 30% zugrunde gelegt.

In der Zusammenschau ergibt sich für die überschlägige Plausibilitätsrechnung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Stellplatznachweis von rund 170 Stellplätzen. Mit den im

Planungskonzept (Keintzel Architekten, Oktober 2024) vorgesehenen insgesamt ca. 183 Stellplätzen kann für den vorliegenden Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass ein Stellplatznachweis erfüllbar ist.

Stellplatznachweis (überschlägig)		
Nutzungsart	Anforderungen gemäß Anlage 2 „Übriges Stadtgebiet“	Erforderliche Stellplätze
Sondergebiet SO1: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (mehr als 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche): Lebensmittelmart (Penny) Bruttogrundfläche: 1.425 m <sup>2</sup> Laden (weniger als 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) Nutzfläche: 785 m <sup>2</sup>	Nr. 3.2: 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	71,25
	Nr. 3.1: 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	19,63
		90,88
Sondergebiet SO2: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (mehr als 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche): Lebensmittelmart (Rewe) Bruttogrundfläche: 3.025 m <sup>2</sup>	Nr. 3.2: 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	151,25
		151,25
Zwischensumme		242,13
Minderung: Einkaufs-Verbundeffekte gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung: 30% (frequenzstarkes Ortsteilzentrum mit sehr hohen Einkaufs-Verbundeffekten)	-30%	-72,64
<b>Gesamt</b>		<b>169,50</b>
Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025)		183

Abbildung 16: Stellplatznachweis (überschlägig)  
Quelle: Consilium GmbH; Berechnungen auf Grundlage: Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen (18.05.2005) / Nutzungsarten: Planungskonzept Keintzel Architekten, Mai 2025 / Einkaufs-Verbundeffekt: Verkehrstechnische Untersuchung, September 2024, Kapitel 3.2.2 und 4.4.2

Die räumliche Verortung der Stellplatzflächen auf dem Grundstück erfolgt mittels der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzflächen (St). Diese orientiert sich an dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025).

Zugleich werden mit der Festsetzung der St-Flächen auf dem Grundstück Freiflächen gesichert, die gemäß BbgBO zu begrünen sind.

## 9.2 Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen über Stellplätzen

### Textliche Festsetzung

#### **3.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „PV/SoTh“ auch Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen gemäß § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### Begründung

Aus der gewerblichen Nutzung der Hauptanlage des Sonstigen Sondergebietes SO1 (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt) und der Hauptanlage des Sonstigen Sondergebietes SO2 (Lebensmittelmarkt, Bäcker) resultiert nach § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung die Erforderlichkeit, bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes auf privatem Grundstück mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zugleich eine Photovoltaikanlage über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche zu installieren (Satz 1). Alternativ ist auch die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung zulässig (Satz 2). Die textliche Festsetzung 3.2 dient der Umsetzung dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift.

Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden ca. 183 offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf privatem Grundstück realisiert. Es ist zu erwarten, dass ihre Eignung für eine Solarnutzung aus der Verschattung durch die städtebaulich und klimatisch erforderlichen und mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume auf der Stellplatzanlage selbst eingeschränkt sein wird. Voraussichtlich werden jedoch mehr als 35 Stellplätze mit Eignung für die Solarnutzung verbleiben, so dass sich ein Regelungserfordernis im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt. Eine tiefergehende Auswertung obliegt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren. Die Entscheidung, ob zudem städtebauliche oder andere Gründe eine Ausnahme oder Befreiung von § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung erfordern, ist gemäß § 32a Absatz 3 Brandenburgische Bauordnung allein der Bauaufsichtsbehörde und damit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, das dem vorliegenden Bebauungsplan folgt. Der vorliegende Bebauungsplan hat allerdings die Option für ihre Realisierungsfähigkeit sicherzustellen und kommt dieser mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 nach.

Die weitere Konkretisierung der Genehmigungskriterien (wie etwa „über offenem Stellplatz“, „mehr als 35 Stellplätze“, „für Solarnutzung geeignet“ etc.) ergibt sich bereits aus § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung und bedarf daher im vorliegenden Bebauungsplan keiner zusätzlichen Festsetzung.

Bei den Photovoltaikanlagen (nach Satz 1) und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung (nach Satz 2) handelt es sich um Nebenanlagen, deren Errichtung sich aus anderen Vorschriften (hier: § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung) ergibt. Ihre Realisierungspflicht steht im Verbund mit der Errichtung den beiden Hauptanlagen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Lebensmittelmarkt). Sie sind damit den Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zuzuordnen.

In einem Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 14 Absatz 1 bzw. § 14 Absatz 3 BauNVO zwar Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung als sonstige baulich untergeordnete Nebenanlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und sie seiner Eigenart nicht widersprechen. Mit dem Sonstigen Sondergebiet sind allerdings die in ihm zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Dem wird mit der textlichen Festsetzung nachgekommen.

Des Weiteren sind sie nach § 32a Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung im Verbund mit den Stellplätzen der Hauptanlage zu realisieren. Die räumliche Verortung der Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen im Geltungsbereich ist damit identisch mit der räumlichen Verortung der Stellplatzflächen. Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan wiederum zeichnerisch u.a. als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Ergänzend tritt daher die zeichnerische Festsetzung der „Flächen für Nebenanlagen PV/SoTh“ hinzu. Das Erfordernis einer eigenständigen Zulässigkeitsregelung für die Nebenanlagen „Photovoltaikanlagen“ und „solarthermische Anlagen“ ergibt sich daraus, dass Stellplätze gemäß BauNVO als eigenständige Form der Nebenanlagen eingeordnet werden. Die Grundlage für die räumliche Verortung bildet das Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025).

Eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB (Gebiete für Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) scheidet aus, da sich diese Maßnahmen auf Gebiete und nicht auf ein Einzelgrundstück wie im vorliegenden Geltungsbereich beziehen.

Eine Regelung für Photovoltaikanlagen (nach Satz 1) und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung (nach Satz 2) auf den Dachflächen der Hauptanlage ist dagegen nicht erforderlich. Sie sind im Rahmen der zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche realisierbar.

## 10. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

### 10.1 Baugrenze: Erweiterte Baukörperausweisung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO

#### Begründung

Die Umsetzung der Gebäudestellung gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) erfolgt mittels Baugrenzen. Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 jeweils als erweiterte Baukörperausweisung. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 orientiert sie sich an der bestehenden und im Sonstigen Sondergebiet SO2 an der geplanten Gebäudeausdehnung. Mit ihr soll für geringere zukünftige architektonische Änderungen ein noch angemessener Spielräume verbleiben, ohne jedoch die Grundzüge des dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden architektonischen Entwurfes bedeutend abzuändern.

**Geringfügige Überschreitungen** durch untergeordnete Gebäudeteile können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist (§ 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO).

### 10.2 Abstandsfläche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO.

#### Begründung

**Sonstiges Sondergebiet SO1:** Im Sonstigen Sondergebiet SO1 wird für den Bestandsbaukörper die Lage der Baugrenzen durch zeichnerische Festsetzung mit einer Mindestabstandsfläche gegenüber der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) bestimmt (mindestens 1,0 m). Die hierdurch erforderliche Inanspruchnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt deutlich unterhalb der zulässigen Inanspruchnahme bis zu ihrer Mitte und ist gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 Brandenburgische Bauordnung zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.

Im weitere Verlauf nach Süden folgt die Baugrenze dem bestandskräftig genehmigten Bestand. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mehr als 3,0 Meter und ist mit § 6 Absatz 5 Brandenburgische Bauordnung vereinbar.

**Sonstiges Sondergebiet SO2:** Im Sonstigen Sondergebiet SO2 wird für den künftigen Neubaupörper die Lage der Baugrenzen durch zeichnerische Festsetzung mit einer Mindestabstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze von mindestens 4,1 m bestimmt. Der mit § 6 Absatz 5 Brandenburgische Bauordnung vorgegebene Mindestabstand von 3,0 Metern ist damit eingehalten. Die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.

Für die nördliche Gebäudefront wird mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze eine Mindestabstandsfläche gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (nachgeordnete Karl-Marx-Straße) von mindestens 1,5 Meter bis 3,0 Metern bestimmt. Die bei einem Mindestmaß von weniger als 3,0 Meter erforderliche Inanspruchnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt deutlich unterhalb der zulässigen Inanspruchnahme bis zu ihrer Mitte und ist gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 Brandenburgische Bauordnung zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.

### 10.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

#### Textliche Festsetzung

#### 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 und 4 BauGB

#### Begründung

Mit § 23 Absatz 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt: „*Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*“ Es handelt sich um eine Kann-Bestimmung, deren Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde liegt. Bei der Entscheidung sind entgegenstehende öffentliche Belange und nachbarliche Interessen mit den Belangen des Bauherren/Vorhabenträgers abzuwägen.

**Zwingend notwendig & üblich:** Für die Funktionsfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter) und nicht-

großflächige Läden (Drogerie-Vollsortimenter, Bäcker) sind Nebenanlagen und Einrichtungen, wie etwa Unterstände für Einkaufswagen, Abstellplätze für Mülltonnen, Fahrradständer, Packstation, E-Ladesäulen, Werbeanlagen, Versickerungsanlagen etc., zwingend notwendig und stellen den für solche Anlagen üblichen Regelfall dar. Diese untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind daher für die Funktionsfähigkeit der mit dem Sonstigen Sondergebiet festgesetzten Hauptanlagen von besonderer Bedeutung und damit für die Abwägungsentscheidung von besonderem Belang. Die textliche Festsetzung ermöglicht, diese untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen einzuordnen.

## **11. BAUWEISE**

Angesichts der zeichnerisch festgesetzten erweiterten Baukörperausweisung gibt es für eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise kein Planungserfordernis.

## 12. GRÜNFESTSETZUNGEN

### Textliche Festsetzungen

**5.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 ist das im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vom Grundstückseigentümer in auf dem Grundstück anzulegende Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind mit einer bepflanzten mindestens 0,30 Meter tiefen Oberbodenschicht anzulegen.**

Rechtsgrundlage: § 54 Absatz 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**5.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind in der Fläche A insgesamt mindestens 41 gebietsheimische und gebietseigene grosskronige Laubbäume der Arten „Spitz-Ahorn“ (*Acer platanoides*) und/oder „Eberesche“ (*Sorbus Aucuparia*) in der Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 cm (in 100 cm über der Geländeoberfläche) zu pflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

**5.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind in der Fläche St insgesamt mindestens 4 gebietsheimische und gebietseigene grosskronige Laubbäume der Arten „Spitz-Ahorn“ (*Acer platanoides*) und/oder „Eberesche“ (*Sorbus Aucuparia*) in der Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 cm (in 100 cm über der Geländeoberfläche) zu pflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

**5.4 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 2 gebietsheimische und gebietseigene grosskronige Laubbäume der Arten „Spitz-Ahorn“ (*Acer platanoides*) und/oder „Eberesche“ (*Sorbus Aucuparia*) in der Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 cm (in 100 cm über der Geländeoberfläche) zu pflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

**5.5 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 in den Flächen A sowie in der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 1.960 m<sup>2</sup> gebietsheimische und gebietseigene Straucharten im 3er-Verbund mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 Meter zu pflanzen.**

Rechtsgrundlage: § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Die Pflanzenliste ist der Begründung als Anlage beige-fügt (siehe Begründung, Kapitel 39). Die Pflanzenliste ist zudem auf dem Planbild als „Hinweis ohne Normencharakter“ verankert.

## Begründung

**Umweltbericht & Regenwasserbeseitigungskonzept:** Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Ergebnis dieser Abwägung werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 des vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes (Terra Urbana, März 2025, siehe Anlage Kapitel 46) sowie Maßnahmen gemäß den Empfehlungen des Regenwasserbeseitigungskonzeptes (BEV, März 2025, siehe Anlage Kapitel 49) vorgesehen.

Die textlichen Festsetzungen der Nr. 5 greifen zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, jedoch wird mit dem vorliegenden Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) ersichtlich, dass eine zweckentsprechende Nutzung weiterhin möglich und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

### **Textliche Festsetzung Nr. 5.1**

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz besteht eine grundsätzliche Verpflichtung, das Niederschlagswasser zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG). Darüber hinaus gehend wird mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025, siehe Anlage Kapitel 49) eine vollständige Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst, auf dem es anfällt, über Versickerungsmulden, Versickerungsbecken und Versickerungsrigole vorgesehen (§ 54 Absatz 4 Satz 2 BbgWG). Diese Vorgaben liegen dem Regenwasserbeseitigungskonzept zugrunde und werden mit der textlichen Festsetzung umgesetzt (§ 54 Absatz 4 Satz 3 BbgWG).

Diese vollständige Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch die Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept liegt zugleich dem Umweltbericht zugrunde (Terra Urbana, März 2025).

Mit den geplanten Versickerungsmulden und Versickerungsbecken kann zudem ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers mittels Evapotranspiration in die Atmosphäre zurückgegeben und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.3).

Eine Mulde ist eine geformte Bodenvertiefung mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers, die der zeitverzögerten Versickerung des Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone dient (vgl. Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025).

Eine Versickerungsbecken ist stark vertiefte Einlassung in den Oberboden mit längerfristiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers, die der zeitverzögerten Versickerung des Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone dient (vgl. Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025).

Eine Versickerungsrigole ist ein Retentionskörper, welcher z.B. aus Kies oder einem Kunststofffüllkörper bestehen kann. In diesen Retentionskörper wird das Niederschlagswasser geleitet und gesammelt und versickert anschließend zeitverzögert in den Untergrund (Vgl. Regenwasserbeseitigungskonzept, BEV, März 2025).

Mit den Versickerungsanlagen des Regenwasserbeseitigungskonzeptes (BEV, März 2025) ist eine vollständige Versickerung des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet (weitergehende Ausführungen zu den Versickerungsanlagen, ihrer Lage, ihren Kapazitäten und ihnen zugrunde liegenden Berechnungen siehe Kapitel 4.3).

Mit dem vorliegenden Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden die Versickerungsanlagen des Regenwasserbeseitigungskonzeptes mit ihrem Platzbedarf eingepasst und ihre Realisierbarkeit damit nachgewiesen.

Die Versickerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer anzulegen. Gemäß § 54 Absatz 4 Satz 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist mit der Festsetzung der (anstelle der Stadt / des öffentlichen Entsorgungsträgers) zur Niederschlagswasserbeseitigung Verpflichtete zu benennen. Gemäß § 54 Absatz 4 Satz 2 BbgWG kommen als Verpflichteter Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer der Grundstücke in Frage. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Verpflichtung der Vertragspartei des städtebaulichen Vertrages und damit dem Grundstückseigentümer übertragen. Der Anforderung nach § 54 Absatz 4 Satz 3 BbgWG wird mit der textlichen Festsetzung nachgekommen.

**Bewachsene Oberbodenschicht:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen (siehe Kapitel 15.1). Mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept wurde die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen“ geprüft. Im Ergebnis empfehlen die Gutachter für alle Versickerungsmulden (1.1-1.5, 2.1-2.3) und für alle Versickerungsbecken (1 und 2) die Ausbildung mit einer 0,30 Metern bewachsenen Oberbodenschicht, um eine Reinigung gemäß DWA-A 138-1 durch die Bodenschicht sicherzustellen und damit eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen“ herzustellen. Dieser Anforderung wird mit der textlichen Festsetzung nachgekommen.

**Städtebaulicher Vertrag:** Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept mit städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36).

Hinweise zu Verboten und Beschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet Königs Wusterhausen: Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen. Für das Baugenehmigungsverfahren können sich über die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehende, weitere Verbote und Beschränkungen aus der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen“ ergeben. Diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten, das dem vorliegenden Bebauungsplan nachfolgt (weitere Erläuterungen siehe unter Nachrichtlicher Übernahme Kapitel 15.1).

Wasserrechtliche Erlaubnis: Für die Zulässigkeit der Versickerungsmulden, Versickerungsbecken und der Versickerungsrigole ist eine wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald erforderlich. Diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen, das dem vorliegenden Bebauungsplan nachfolgt.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 5.2, 5.3 und 5.4**

Mit dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) wird zur Minimierung des Eingriffs empfohlen, auf den zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A) sowie auf der im Sonstigen Sondergebiet SO2 zeichnerisch festgesetzten Fläche Stellplätze („St“) sowie in der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mehrere Einzelbäume zu pflanzen. Diese Anpflanzung von Einzelbäumen dient der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen/Biototypen durch die mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) verbundene Fällung von Einzelgehölzen bzw. dem Verlust des Biototyps „Robinienvorwald“ innerhalb des Geltungsbereiches (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 9).

Mit dem Umweltbericht wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in Verbindung mit den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) ein Ersatzerfordernis von insgesamt mindestens 47 Einzelbäumen in mindestens mittlerer Baumschulqualität ermittelt. Die mittlere Baumschulqualität entspricht den folgenden Kriterien: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 cm in 100 cm über dem Boden (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8). Mit der textlichen Festsetzung erfolgt entsprechend diesen Vorgaben des Umweltberichtes eine Festsetzung dieser Mindestqualitäten, damit die Bäume als Ersatzmaßnahme angerechnet werden können.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind auf Empfehlung des Umweltberichtes zwingend die Arten

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

zu verwenden. Mit dem Umweltbericht werden beide Arten zwingend vorgegeben, da es mit der Umsetzung des Planvorhabens (Keintzel Architekten, Mai 2025) insbesondere zum Verlust von im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen getätigten Ersatzpflanzungen der Arten Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) kommt und dieser Verlust gleichwertig auszugleichen ist. Die Pflanzung von Spitz-Ahorn und Eberesche bietet sich insbesondere innerhalb von Siedlungsbereichen an. Die mit dem Umweltbericht vorgegebenen Baumarten verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit an die Standorteigenschaften und die Platzbedingungen und sind wenig anfällig gegenüber Krankheiten. Die Eberesche ist außerdem ein wichtiges Vogelnährgehölz und wirkt sich somit positiv auf die Fauna im Vorhabengebiet aus. Beide Baumarten sind gebietsheimisch und gebietseigen und entsprechen damit der „Gehölzliste gebietseigener Gehölze Brandenburg“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), Stand: Dezember 2019 (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8). Mit der textlichen Festsetzung erfolgt entsprechend diesen Vorgaben des Umweltberichtes eine Festsetzung dieser beiden Arten, damit die Bäume als Ersatzmaßnahme angerechnet werden können.

Mit der Pflanzverpflichtung gemäß den textlichen Festsetzungen erwarten die Gutachter eine Anpflanzung von insgesamt 47 Einzelbäumen, davon entfallen

- 41 Einzelbäume auf die Flächen A (TF 5.2)
- 4 Einzelbäume auf die Stellplatzanlage (TF 5.3) und
- 2 Einzelbäume auf die öffentliche Verkehrsfläche (TF 5.4).

Zusammen mit der Heckenpflanzung (TF 5.5) und die Entsiegelung von Flächen (Sicherung über städtebaulichen Vertrag) ist die erforderliche Kompensation vollständig erbracht und der erhebliche Eingriff des Planvorhabens vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) und dem Konzept „Darstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen“ des Umweltberichtes (Terra Urbana, März 2025, Anlage 8) werden die Anpflanzungen von Einzelbäumen mit ihrem Platzbedarf eingepasst und ihre Realisierbarkeit damit nachgewiesen.

Für die öffentliche Verkehrsfläche (untergeordnete Karl-Marx-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes) ist die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Kapitel 14). Die Verteilung der Einzelbaumanpflanzung innerhalb des Straßenquerschnitts

obliegt der konkreten Freiraumplanung. Zu der Umsetzung der Ersatzmaßnahme wird der Vorhabenträger durch den zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet (siehe Kapitel 36).

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

### **Textliche Festsetzung Nr. 5.5**

Mit dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) wird zur Minimierung des Eingriffs empfohlen, auf den zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A) sowie in der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mehrere Hecken zu pflanzen. Diese Anpflanzung dient der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Flächen/Boden und Pflanzen/Biototypen durch die mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) verbundene Flächenvollversiegelung und -teilversiegelung sowie Fällung von Einzelgehölzen bzw. dem Verlust des Biototyps „Robinienvorwald“ innerhalb des Geltungsbereiches (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 9).

Mit dem Umweltbericht wird auf in Verbindung mit den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) ein Ersatzerfordernis von insgesamt mindestens ca. 1.960 m<sup>2</sup> (aufgerundet) mit gebietseigenen Straucharten im 3er-Verbund mit einem Pflanz- und Reihenabstand von mindestens 1,50 Meter zu pflanzen (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8).

Für die Anpflanzung der Straucharten werden die in der Pflanzenliste des Umweltberichtes aufgeführten Arten empfohlen. Diese Pflanzenliste enthält alle gebietsheimische und gebietseigene Straucharten, welche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend des Vorkommensgebiets 2.1 der „Gehölzliste gebietseigener Gehölze Brandenburg“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK, Stand: Dezember 2019) verwendet werden können. Durch die Verwendung dieser dornenbewehrten und zugleich fruchttragenden Straucharten kann die Heckenanpflanzung ihre mit dem Umweltbericht angestrebte Funktion als Vogelschutz- und Nährgehölz erreichen (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8).

Die mit dem Umweltbericht vorgegebene Anpflanzung im 3er-Verbund sorgt im Gegensatz zum Viererverbund für eine effizientere Raumnutzung und schnelle Verdichtung der Hecke bei gleichzeitiger Reduzierung von Lücken im Strauchbestand. Der mit dem Umweltbericht vorgegebene Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 Meter dient optimalen

Wachstumsbedingungen auch für größere Straucharten und verhindert eine Konkurrenz der Sträucher um Wasser, Nährstoffe und Platz (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8).

Mit der textlichen Festsetzung erfolgt entsprechend diesen Vorgaben des Umweltberichtes eine Festsetzung dieser Mindestqualitäten, damit die Heckenanpflanzungen als Ersatzmaßnahme angerechnet werden können.

Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) und dem Konzept „Darstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen“ des Umweltberichtes (Terra Urbana, März 2025, Anlage 8) werden die Anpflanzungen von Hecken mit ihrem Platzbedarf eingepasst und ihre Realisierbarkeit damit nachgewiesen.

Für die öffentliche Verkehrsfläche (untergeordnete Karl-Marx-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes) ist die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Kapitel 14). Die Verteilung der Heckenanpflanzung innerhalb des Straßenquerschnitts obliegt der konkreten Freiraumplanung. Zu der Umsetzung der Ersatzmaßnahme wird der Vorhabenträger durch den zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet (siehe Kapitel 36).

Einer textlichen Festsetzung für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf es nicht, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13).

### **Zeichnerische Festsetzung**

**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A):** Mit zeichnerischer Festsetzung werden im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Flächen A sollen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 5 gebietsheimische und gebietseigene Baumarten und Straucharten gepflanzt werden. Diese Pflanzverpflichtungen dienen dem Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Flächen/Boden und Pflanzen/Biototypen durch die mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) verbundenen Flächenvollversiegelung und -teilversiegelung sowie Fällung von Einzelgehölzen bzw. dem Verlust des Biototyps „Robinienvorwald“ innerhalb des Geltungsbereiches (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 9).

Weitere Ausführungen zur städtebaulichen Begründung können vorstehend unter Textliche Festsetzung Nr. 5.2 und 5.3 entnommen werden.

**Einzelbaum Erhaltung:** Im SO1 befinden sich innerhalb der Fläche „St“ insgesamt 9 Einzelbäume und im SO2 innerhalb der Fläche „St“ insgesamt 8 Einzelbäume, die im Rahmen der Planungskonzeption eingebunden werden können und daher in den Bilanzierungen des Umweltberichtes als Erhalt berücksichtigt werden (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.5.1). Um diese Annahme des Umweltberichtes auch in der planerischen Umsetzung sicherzustellen, werden diese Einzelbäume als zeichnerische Festsetzung im Planbild explizit mittels Symbols „Erhaltung Baum“ festgesetzt.

Diese Festsetzung greift zwar in den Gestaltungsspielraum des Eigentümers ein, aber mit dem vorliegenden Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) wird ersichtlich, dass weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung möglich bleibt und eine unzumutbare Beeinträchtigung ausbleibt.

### **Hinweis: Pflanzenliste**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen nach Nr. 5 wird mit dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8) die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenliste vorgesehen. Pflanzenlisten können in einem Bebauungsplan als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden (Punkt I – Arbeitspapier 1/01 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Seite 4). Eine Festsetzung bedarf aufgrund der damit verbundenen Nutzungsbeschränkung auf ausgewählte Arten immer einer städtebaulichen Begründung.

- **Heckenpflanzung:** Die Pflanzenliste umfasst gebietsheimische und gebietseigene Gehölzarten für die Heckenpflanzung. Diese Pflanzenliste wird für die textliche Festsetzung Nr. 5.3 empfohlen. Gemäß Umweltbericht umfasst sie eine Auswahl von Pflanzenarten. Sie ist damit nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8). Eine rechtsverbindliche Festsetzung ist daher nicht möglich.

Die Pflanzenliste ist der Begründung als Anlage beigefügt (siehe Begründung, Kapitel 39).

**Hinweis ohne Normencharakter:** Die Pflanzenliste ist zudem auf dem Plandokument als „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren verankert.

### **Hinweis: Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Mit dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) und dem Artenschutzfachbeitrag (Terra Urbana, März 2025) werden mehrere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7).

**Städtebaulicher Vertrag:** Mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB lassen sich diese jedoch nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festsetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher zu ihrer Umsetzung mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

**Hinweis ohne Normencharakter:** Zusätzlich erfolgt auf dem Plandokument ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Mit dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag werden mehrere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die umzusetzen sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu ihrer Umsetzung mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger. Die Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt (Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag siehe Anhang der Begründung).

#### **Hinweis: Mindestabstand SO2 zwischen Einzelbaum und Kunststoffrigole**

Im Sonstigen Sondergebiet SO2 wird auf der westlichen Rückseite des Neubaukörpers mit dem Regenentwässerungskonzept eine Kunststoffrigole vorgesehen. Zu dieser haben die Einzelbaumanpflanzungen einen Abstand von mindestens der Hälfte des maximalen Kronendurchmessers der Einzelbaumanpflanzung einzuhalten (Regenentwässerungskonzept, BEV, März 2025, Kapitel 5.2.2).

Diese Mindestabstände werden mit dem Konzept „Darstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen“ des Umweltberichtes (Terra Urbana, März 2025, Anlage 8) für die Einzelbäume im Umfeld der Kunststoffrigole bereits berücksichtigt und ihre Realisierbarkeit damit nachgewiesen.

**Städtebaulicher Vertrag:** Mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB lassen sich diese jedoch nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festsetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher zu ihrer Umsetzung mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger (siehe Kapitel 36). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

**Hinweis ohne Normencharakter:** Zusätzlich erfolgt auf dem Plandokument ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Im Sonstigen Sondergebiet SO2 wird auf der westlichen Rückseite des Neubaukörpers mit dem Regenentwässerungskonzept eine Kunststoffrigole vorgesehen. Zu dieser haben die Einzelbaumanpflanzungen

einen Abstand von mindestens der Hälfte des maximalen Kronendurchmessers der Einzelbaumanpflanzung einzuhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu mit dem städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger. Die Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt (Regenwasserbeseitigungskonzept siehe Anhang der Begründung).

## 13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### 13.1 Werbeanlagen

#### Textliche Festsetzung

**6.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Absatz 1 und 9 BbgBO

#### Begründung

**Ausschluss Fremdwerbung:** Im Sinne einer geordneten und harmonischen städtebaulichen Entwicklung wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans jegliche Fremdwerbung und deren Häufung ausgeschlossen. Die Werbeanlagen für die im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 geplanten Einzelhandelsbetriebe sind dagegen als Eigenwerbung sowohl am Gebäude als auch auf den straßennahen Grundstücksteilen ihres Baugebietes üblich und bleiben mit der Festsetzung weiterhin als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Karl-Marx-Straße ist als Hauptstraße hoch frequentiert und damit ebenfalls besonders attraktiv für Fremdwerbung. Jedoch kann eine Häufung der Werbeanlagen über die Eigenwerbung hinaus zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts-/ Stadtbildes führen und wäre mit der geplanten Aufwertung der städtebaulichen Eingangssituation in das Plangebiet und in die anschließende Hafenanlage nicht vereinbar.

**Blinkende & blendende Leuchtwerbung** wird für alle Werbeanlagen ausgeschlossen. Dieses gilt auch für die Eigenwerbung sowohl an der Hauptanlage als auch im weiteren Baugebiet. Die von ihnen ausgehenden Lichtimmissionen (z.B. blinkende Werbung, blendende Werbung) und disharmonische Ausstrahlung in das Umfeld (aggressive großflächige Werbung) würden zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die benachbarten Wohn- und Büronutzungen führen sowie im öffentlichen Raum ebenfalls das Orts-/

Stadtbild beeinträchtigen bzw. der geplanten Aufwertung der städtebaulichen Eingangssituation in das Plangebiet und in die anschließende Hafenanlage zuwiderlaufen.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt bislang nicht über eine kommunale Werbeanlagensatzung oder Gestaltungssatzung für das Stadtgebiet außerhalb des Innenstadtzentrums, so dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung erforderlich wird.

## 13.2 Zu- und Abfahrten

### Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung der Ein-/ Ausfahrt für das SO1 und SO2 auf die untergeordnete Karl-Marx-Straße (öffentliche Verkehrsfläche) durch zeichnerische Festsetzung. Nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) bleiben beide Zu-/Ausfahrten wie mit bestandskräftiger Baugenehmigung im Bestand genehmigt dem Grunde nach weiterhin bestehen.

**SO1 / untergeordnete Karl-Marx-Straße:** Die Zu-/Ausfahrt des SO1 wird durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Flurstück 718 der Flur 6 Niederlehme vorgegeben, die unmittelbar an das SO1 anschließt. Sie entspricht dem Bestand. Ihre zeichnerische Festsetzung durch die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Lage und Dimensionierung der Zu-/Ausfahrten der Verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025), dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025) und dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) zugrunde gelegt wurden und deren Ergebnisse und Empfehlungen mitbegründen.

Die für diese Zu-/Abfahrten im Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) zugrunde gelegte Breite sowie ihre Lage wurde mit der Verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Sie ist ausreichend bemessen und entspricht den verkehrstechnischen Anforderungen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.2).

**SO2 / untergeordnete Karl-Marx-Straße:** Die Zu-/Ausfahrt des SO2 wird mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) leicht modifiziert. Die sich aus dem Planungskonzept ergebene Lage und das sich aus dem Planungskonzept ergebene Mindestmaß wird durch die zeichnerische Festsetzung übernommen. Ihre zeichnerische Festsetzung und eines Mindestmaßes erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Lage und Dimensionierung der Zu-/Ausfahrten der Verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025), dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025) und dem

Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) zugrunde gelegt wurden und deren Ergebnisse und Empfehlungen mitbegründen.

Die für diese Zu-/Abfahrten im Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) zugrunde gelegte Breite sowie ihre Lage wurde mit der Verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Sie ist ausreichend bemessen und entspricht den verkehrstechnischen Anforderungen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.2).

### 13.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

#### Textliche Festsetzung

**6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind im Ausfahrtsbereich die Sichtdreiecke gemäß RAS 06 zu beachten. In einem Sichtdreieck ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die Anpflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 Metern unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Hinweis: Die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006) können während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Schlossstraße 3 in 15711 Königs Wusterhausen eingesehen werden.

#### Begründung

**Sichtdreiecke:** Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wird das Erfordernis ermittelt, Sichtdreiecke für den Einmündungsbereich des SO1 und SO2 in die untergeordnete Zufahrtsstraße „Karl-Marx-Straße“ (öffentliche Verkehrsfläche) freizuhalten, um die Sichtbeziehungen des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf den querenden Geh- und Radverkehr zu gewährleisten. Diese Flächen sind von jeglicher Überbauung, die die Sicht verstellen könnten (z.B. Werbetafeln, Mauer), sowie von Anpflanzungen, die die Sicht verstellen könnten, freizuhalten (Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1 und 4.4.2).

Die Ausdehnung der Sichtdreiecke wurde mit der Verkehrstechnischen Untersuchung gutachterlich ermittelt (Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5). Die Gutachter legen für ihre Berechnungen die Anfahrtssichtweiten, d.h. die Sichtweite eines Kraftfahrzeuges, das zum Halt an einer untergeordneten Straße verpflichtet ist, gegenüber bevorrechtigten Kraftfahrzeugen (und Radfahrern) zugrunde. Ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung für bevorrechtigte Kraftfahrzeuge ist gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RAS 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006), gewährleistet, wenn bei vorliegender zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ein

Sichtfeld freigehalten wird, dessen Schenkellänge 30 Meter beträgt. Die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Fußgänger soll gemäß „RASt 06“ mindestens 20,0 Meter betragen. Die sich daraus ergebenden Sichtdreiecke für beide Zufahren sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die für die Anpflanzungen geltende Höhenbegrenzung bis maximal 0,8 Meter ergibt sich aus den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006), nach der an Knotenpunkten und Gehwegüberfahrten für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden sollen (Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5).

Eine zeichnerische Festsetzung der Flächenanteile der Sichtdreiecke, die in der öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, erfolgt nicht, da die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Die verbleibenden, innerhalb der Baugebiete SO1 und SO2 gelegenen Flächenanteile fallen so gering aus, dass sie innerhalb des Plangrundlagenmaßstabes nicht darstellbar sind.

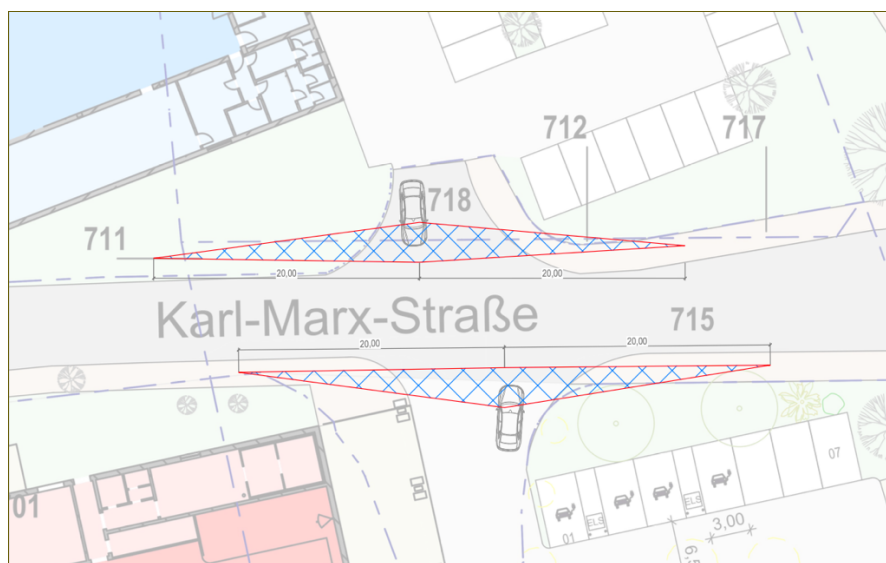


Abbildung 17: Sichtdreiecke Ausfahrt SO1 und SO2 in Karl-Marx-Straße: Anfahrtsicht auf Fuß-/Radverkehr  
Quelle: Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5

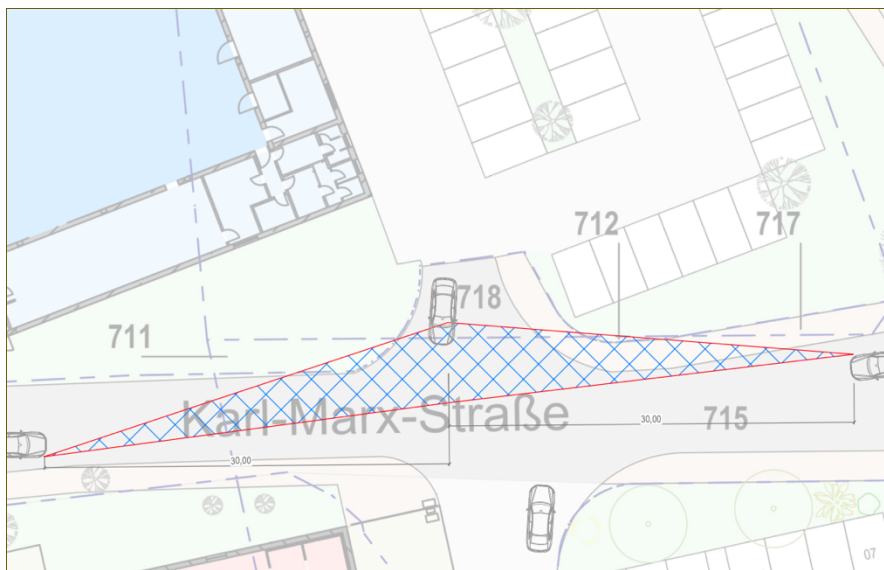


Abbildung 18: Sichtdreiecke Ausfahrt SO1 in Karl-Marx-Straße: Anfahrtsicht für Kfz-Verkehr bei 30 km/h  
Quelle: Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5

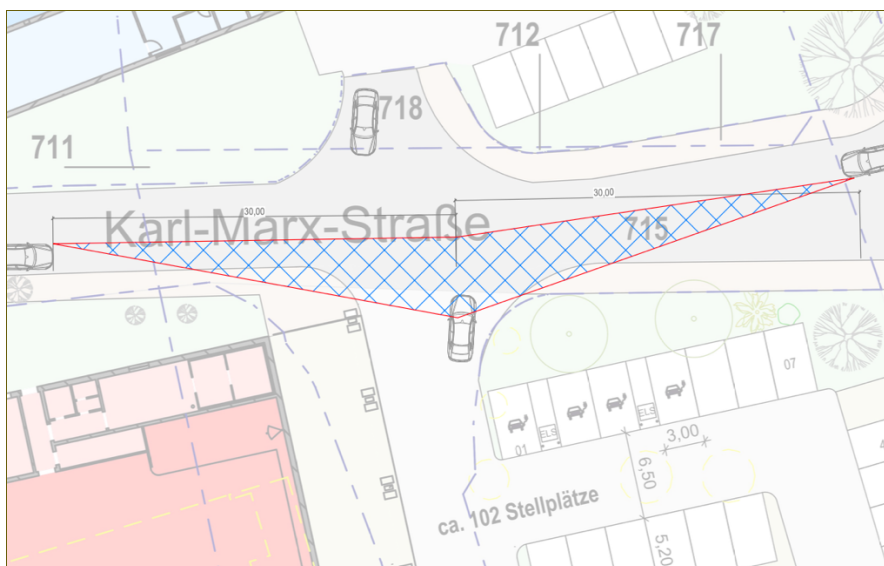


Abbildung 19: Sichtdreiecke Ausfahrt SO2 in Karl-Marx-Straße: Anfahrtsicht für Kfz-Verkehr bei 30 km/h  
Quelle: Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5

## 14. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

**Untergeordnete Karl-Marx-Straße:** Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der untergeordneten Karl-Marx-Straße, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, bleibt nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) unverändert und wird zeichnerisch in ihrem Bestand festgesetzt.

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Karl-Marx-Straße, die als Hauptstraße eine Nord-Süd-Ausrichtung aufweist, ist nicht Gegenstand des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 15.1 Lage in Trinkwasserschutzzone

#### Textliche Festsetzung

##### **7.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

#### Begründung

Die nachrichtliche Übernahme umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dieser befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen. Die aktuelle Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen vom 13. März 2009 sieht mit § 3 für sein Wasserschutzgebiet III kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor und formuliert für die Niederschlagsentwässerung mehrere Voraussetzungen (insbesondere § 3 Nr. 36ff.). Deren Einhaltung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald geprüft, das dem Bebauungsplanverfahren nachfolgt.

Mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025) wurde bereits im Bebauungsplanverfahren geprüft, ob eine Niederschlagsentwässerung nach den Vorgaben der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen“ möglich ist. Diese Verordnungsvorgaben wurden mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept bereits berücksichtigt und können nach gutachterlicher Einschätzung erfüllt werden (BEV, März 2025, Kapitel 2.5.1 und 6). Weitere Erläuterungen zum Regenwasserbeseitigungskonzept siehe Kapitel 4.3.

### **Hinweise für Baugenehmigungsverfahren**

**Grundwasserabsenkung:** Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt bei 33,9 Meter über NHN im DHHN2016 und damit bei rund 1,6 bis 2,0 Meter unter der Geländeoberfläche (BEV, März 2025, Kapitel 2.4).

***Hinweis für Beteiligungsverfahren an Landkreis – Untere Wasserbehörde:**  
Wir bitten um Prüfung*

### III. UMWELTBERICHT

#### 16. PRÜFAUFTRAG

**Regelverfahren:** Das Aufstellungsverfahren erfolgt auf Grundlage des § 2 BauGB im Regelverfahren.

**Aufgabenstellung:** Für ein solches „Regelverfahren“ besteht nach § 2 Absatz 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB sowie gemäß Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Stadt Königs Wusterhausen legt dazu für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. In die Umweltprüfung ist dabei das einzustellen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ausreichend berücksichtigen zu können, werden mit der Umweltprüfung die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bewertet sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und gegebenenfalls auch die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ermittelt. Mit der Umweltprüfung werden damit die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und § 17 Absatz 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 6ff BbgNatSchAG im Aufstellungsverfahren bestimmen zu können und gemäß § 2 Absatz 4 BauGB in die Abwägung einstellen zu können.

Diesem Prüfauftrag wird mit dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) nachgekommen.

Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt (Kapitel 46). Er ist dieser Begründung zugehörig im Sinne des „gesonderten Teils der Begründung“ gemäß

§ 2a BauGB. Auf eine detaillierte Darlegung seiner Inhalte wird an dieser Stelle daher verzichtet. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 17. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER: PROGNOSE

**Bestand:** Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet einleitend für jedes Schutzgut eine eigene Bestandsanalyse, um die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen einschätzen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ausreichend bewerten zu können.

Die Bestandsanalyse erfolgt auf Grundlage einer umfassenden Erhebung der Biotoptypen, den Ergebnissen des separaten Artenschutzfachbeitrages sowie weiterer Datengrundlagen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.5). Detaillierte Ausführungen zur Bestandsanalyse und Bewertungsmethodik des Umweltberichtes entnehmen Sie bitte dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2, 3 und 4).

**Prognose der Auswirkungen:** Für die Prognose der Auswirkungen der Planung und der Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz werden mit dem Umweltbericht unterschiedliche Varianten für das Plangebiet gegenübergestellt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11):

- a) Nullvariante: Nichtdurchführung der Planung
- b) Auswirkungsprognose Andersweitige Planungsvarianten
- c) Auswirkungsprognose B-Plan: Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes zur Auswirkungsprognose der Variante c) zusammenfassend dargelegt (Textpassagen teilweise vollständig übernommen). Die detaillierte Darlegung und Erörterung der Prognosen des Umweltberichtes entnehmen Sie bitte dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6).

### 17.1 Schutzgut Fläche

Die neue Planung umfasst die Vergrößerung der Industrie- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Erhalts/ der Schaffung von Grünflächen. Dabei wird die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung sowie Teile der Wiesen- und Gehölzflächen mit einem größeren Gebäude und Verkehrsanlagen überplant. Der Verlust von Grünflächen und Gehölzen soll durch die Etablierung von Grünflächen und Neupflanzung an anderer Stelle im Plangebiet kompensiert werden. Im Rahmen des Vorhabens kommt es außerdem zu einer

Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen was sich positiv auf das Schutzgut Fläche auswirkt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es trotz der geplanten Maßnahmen zu einem Verlust von anthropogen geprägten Grünflächen (1.757 m<sup>2</sup> ruderale Wiesenflächen und 591 m<sup>2</sup> Robinien-Vorwald, 27 m<sup>2</sup> Hecken und Windschutzstreifen). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dem Bebauungsplan nicht überplant.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans, welche eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete vorsehen. Durch die Vergrößerung der bestehenden Gewerbeflächen kommt es im Gegensatz zur Erschließung neuer Gewerbeflächen zu einem deutlich geringeren Flächenverlust. Durch eine Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß und die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung außerhalb des Plangebiets beispielsweise für Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen in der Bauphase (V1 und V2) ist die Inanspruchnahme von Fläche zusätzlich zu minimieren bzw. zu vermeiden. Auf Grund der Nutzung von Nachnutzungspotenzialen, dem Erhalt/ der Schaffung von Grünflächen an anderer Stelle im Plangebiet und der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Fläche auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Erheblichkeit der Veränderung der Flächenqualitäten im Rahmen des Verlusts von 1.757 m<sup>2</sup> ruderale Wiesenflächen und 591 m<sup>2</sup> Robinien-Vorwald, 27 m<sup>2</sup> Hecken und Windschutzstreifen betreffen jeweils verschiedene Schutzgüter und sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Reduzierung der Versiegelungsfläche auf das notwendige Maß – Erhalt/Schaffung von 5.176 m<sup>2</sup> ruderalen Wiesenflächen und 2.540 m<sup>2</sup> Gehölzflächen (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.2 Schutzgut Boden

Trotz der allgemeinen Funktionsausprägung der Böden im Plangebiet, handelt es sich bei etwa der Hälfte der im Plangebiet vorliegenden Bodenfläche um natürlich gewachsene Bodenstrukturen. Bei Umsetzung der Planung werden ca. 1.105 m<sup>2</sup> der natürlichen Böden im Plangebiet vollversiegelt und 1.736 m<sup>2</sup> teilversiegelt. Insbesondere in den neuversiegelten Bereichen kommt es zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, was einen

erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Während der Bauphase kann es außerdem zu Bodenverdichtungen innerhalb vorher unbelasteter Bereiche kommen. Diese Bereiche sind durch Bauzäune vor Bodenverdichtungen zu schützen (V2). Weitere potentielle Beeinträchtigungen beispielsweise Schadstoffeinträge oder Störungen des Bodengefüges können durch die Maßnahmen V3 und V4 derart vermindert werden, dass die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu bewerten ist. Der Eingriff in die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung kann außerdem durch die Minimierung auf das notwendige Maß und die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelungen während der Bauphase reduziert werden (V1). Unvermeidbare Neuversiegelungen können durch Maßnahmen im Plangebiet wie die Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen sowie die Pflanzung einer Strauchhecke auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen im Plangebiet ausgeglichen werden.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Erheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)
- Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien (V3)
- Getrennte Lagerung von Bodenaushub (V4)

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

- Entsiegelung von 234 m<sup>2</sup> und Teilentsiegelung auf 1.521 m<sup>2</sup> (A1)
- Pflanzung einer Strauchhecke auf 2.161 m<sup>2</sup> (E2)

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 17.3 Schutzgut Wasser

**Oberflächenwasser:** Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Während der Bauphase und Anlagebedingt kommt es zu keinen/nur minimalen Auswirkungen die über die Grenzen des Plangebiets hinausreichen, sodass die in westlicher Richtung gelegene Dahme nicht vom Vorhaben berührt wird.

**Grundwasser:** Die Planung beinhaltet die Vollversiegelung von 1.105 m<sup>2</sup> vorher unversiegelter Flächen. Einer daraus resultierenden Verringerung der Grundwasserneubildung kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 sowie durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den zu erhaltenden/ zu schaffenden Grünflächen entgegengewirkt werden (V5). Die Versickerung erfolgt über 8 Versickerungsmulden, zwei Versickerungsbecken und eine Kunststoffrigole. Im Rahmen der Planung werden außerdem

234 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt, welche dann wieder für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Weiterhin zu beachten ist das geringe Rückhaltevermögen der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten. Dieses bedingt zum einen eine gute Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Gebiet. Zum anderen führt sie jedoch auch zu einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen. Während der Bauzeit kann es hier im Falle von Defekten oder Unfällen zu Einträgen von Schadstoffen kommen. Diese können durch Maßnahmen zum Grundwasserschutz bei Bautätigkeiten wie der fachgerechten Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, des fachgerechten Abstellens von Baumaschinen nach Arbeitsschluss sowie Reinigen, Auftanken und Reparieren derselben außerhalb des Plangebiets vermieden werden (V3). Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels sind durch die Planung nicht zu erwarten.

**Hochwasser:** Auf Grund des geringen Retentionspotenzials innerhalb des Plangebiets sind keine negativen Auswirkungen im Rahmen des Hochwasserschutzes zu erwarten.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)
- Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien (V3)
- Getrennte Lagerung von Bodenaushub (V4)
- Schaffung von Versickerungsmulden, Versickerungsbecken und Kunststoffrigolen zur Versickerung von Niederschlagswasser (V5)

**Ausgleichsmaßnahmen:** Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen des Schutzgutes Boden erforderliche Flächenentsiegelung (A1) wirkt sich jedoch ebenfalls positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### 17.4 Schutzgut Klima / Luft

Mit Rodung von Vorwaldflächen und Einzelbäumen im Plangebiet geht ein geringfügiger Verlust der Temperaturregulations-, Frischluftproduktions-, Kohlenstoffspeicher- und Luftfilterfunktion innerhalb des Plangebiets einher. Durch die Anlage werden außerdem 1.105 m<sup>2</sup> vollversiegelt und 1.940 m<sup>2</sup> teilversiegelt. Versiegelte Flächen erhöhen

nachweislich die Rückstrahlungswerte und können sich insbesondere an Sommertagen stark aufheizen und damit das Lokalklima negativ beeinflussen. Die unbebauten Grundstücksflächen und zu pflanzenden Gehölze, der nördlich gelegene Erlen-Bruchwald und die westlich gelegene Dahme fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und können die negativen Auswirkungen abpuffern.

Betriebsbedingt kommt es gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben (Hoffmann-Leichter, März 2025) lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des KfZ-Verkehrs auf den Parkplatz- und Anlieferungsflächen. Der daraus entstehende geringfügig erhöhte Austausch an Luftschadstoffen und Treibhausgasen wird als nicht erheblich betrachtet.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß - Erhalt/Schaffung von 5.176 m<sup>2</sup> ruderalen Wiesenflächen und 2.504 m<sup>2</sup> Gehölzflächen (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)

**Ausgleichsmaßnahmen:** Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen des Schutzgutes Boden erforderliche Flächenentsiegelung (A1) sowie die für den Verlust von Bäumen geplante Ersatzbaumpflanzung (E1) wirken sich jedoch ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Pflanzen und Biotoptypen

**Baumbestand:** Zur Schaffung von Baufreiheit müssen 42 der 163 im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelbäume gerodet werden. Bei den zu rodenden Bäumen handelt es sich teilweise um Ersatzpflanzungen aus den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans, welche in gleicher Zahl und Pflanzqualität ersetzt werden müssen. 16 Bäume weisen einen Stammumfang > 0,60 m auf und fallen aus diesem Grund unter die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Bei einem Baum/Strauch handelt es sich um einen zweigriffeligen Weißdorn, welcher gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen schon ab einem Stammumfang von 0,2 m kompensationspflichtig ist. Der Eingriff in die geschützten Bestandteile der Landschaft, mit einem Umfang von 42 Stück, ist als erheblich zu bewerten. Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung Königs Wusterhausen sind für den Verlust der 42 Bäume 47 Ersatzbäume mittlerer Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Baubedingte Schädigungen von Bestandsgehölzen können unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme 6: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen vermieden werden.

**Eingriff in Biotoptypen:** Es kommt anlagebedingt durch die Etablierung der Verkehrs- und Gewerbeflächen zu einer Überplanung der folgenden Biotopflächen:

- 1.757 m<sup>2</sup> ruderale Wiesen (0511321)
- 591 m<sup>2</sup> Robinienvorwald (08262)
- 27 m<sup>2</sup> Hecken und Windschutzstreifen (071322)

Durch die Anlage von Versickerungsmulden kommt es außerdem zu einer temporären Entfernung des Vegetationsbestandes. Es wird davon ausgegangen, dass sich der ursprüngliche Vegetationsbestand nach Anlage der Mulden wieder einstellen kann.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen kann durch die Minimierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß bzw. den Erhalt/die Schaffung von ruderalen Wiesenflächen und Gehölzflächen auf den unbebauten Grundstücksflächen (V1) reduziert werden.

Der verbleibende Eingriff in die oben genannten Biotope, welchen eine Gesamtbewertung von 2 hinsichtlich ihrer Gefährdung, der Regenerierbarkeit und der Vielfalt gegeben wurde, ist als erheblich zu werten und auszugleichen.

Bei dem Biototyp Robinienvorwald handelt es sich nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die vom Eingriff betroffenen Bäume werden zum größten Teil gemäß der Baumschutzsatzung Königs Wusterhausen ausgeglichen. Die verbleibende Fläche von ca. 173 m<sup>2</sup> kann im Rahmen der geplanten Strauchpflanzung (A3) ausgeglichen werden.

Der baubedingten, temporären Inanspruchnahme zusätzlicher Biotopflächen wird unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V2: Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten entgegengewirkt.

Es sind weitere Biotoptypen allgemeiner Bedeutung und geringer Flächenausdehnung vom anlagebedingten Eingriff betroffen (Parkplätze, sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen, Ruinen). Aufgrund des verbreiteten Auftretens, der geringen Flächengröße, fehlender Naturnähe sowie Arten- und Strukturvielfalt dieser Biotoptypen werden die Auswirkungen des Eingriffs nicht als erheblich betrachtet.

**Biotopverbund:** Das Vorhabengebiet weist im jetzigen Zustand bereits eine untergeordnete Rolle in Bezug auf den Biotopverbund auf. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Flächenqualitäten in Bezug auf den Biotopverbund.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Erheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß - Erhalt/Schaffung von 5.176 m<sup>2</sup> ruderalen Wiesenflächen und 2.504 m<sup>2</sup> Gehölzflächen (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)
- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen (V6)

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

- Ersatzbaumpflanzung 47 Stück (E1)
- Pflanzung einer Strauchhecke auf 1.957 m<sup>2</sup> (E2)

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Tiere

Auf Grund seiner Ausstattung weist das Vorhabengebiet insbesondere Habitatpotenzial für Vögel, Reptilien und Fledermäuse auf. Durch die Fällung des Gehölzbestandes und die dauerhafte Umwandlung von Wiesenflächen kann es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Tötung von Vögeln und Reptilien kommen. Es konnten keine Höhlungen im Baumbestand festgestellt werden, sodass nicht mit einer Zerstörung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen zu rechnen ist. Durch die Rodung des Gehölzbestandes kann es somit lediglich zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von freibrütenden Vogelarten allgemeiner Bedeutung kommen. Da diese Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur einmalig genutzt werden, erlischt ihr Schutzstatus nach Aufgabe der Nutzung. Es wird davon ausgegangen, dass betroffene Brutvögel auf geeignete Habitate bspw. den Erlenbruchwald im Nordwesten des Plangebiets oder zu erhaltende Gehölzstrukturen im Plangebiet ausweichen können. Eine Tötung von Individuen sowie ein Eingriff in Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der Brutperiode wird durch die Durchführung der Fällarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vermieden. Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung bereits von Störungen durch KfZ-Verkehr betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich lediglich störungstolerante Arten im Plangebiet angesiedelt haben und dass sich die Störung anlage- und baubedingt nicht signifikant erhöht. Die Störung von Fledermäusen wird durch eine Beschränkung der Bautätigkeit auf die Tageszeit vermieden. Durch die Anlage von Versickerungsmulden im Norden und Süden des Plangebiets sowie der Anlage von Baugruben

während des Baubetriebs kann es zur Tötung und Störung von Reptilien kommen. Die geplanten Pflanzungen stellen außerdem einen Eingriff in den Lebensraum der Zauneidechse dar. Dies wird durch die Stellung von Reptilienschutzzäunen und die Umsiedlung der Reptilien in ein herzurichtendes Reptilienhabitat im Süden des Plangebiets vermieden

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

**Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:** Basierend auf dem Artenschutzfachbeitrag (Terra Urbana, März 2025)

- V7: Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / von Gehölz- und Vegetationsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (zwischen 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres)
- V8: Abfang von Reptilien aus den Eingriffsflächen mit Habitatpotential bzw. nachgewiesenem Vorkommen und Umsetzen dieser in eine im Süden des Vorhabengebietes gelegene Fläche. Errichtung von Reptilienschutzzäunen zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in die Eingriffsflächen
- V9: Verortung von Zufahrten /Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen unter Berücksichtigung von Vorkommen geschützter Tierarten
- V10: Sicherung von Baufallen wie Schächte, Baugruben o.ä. durch Abdeckung oder Errichtung eines Amphibienschutzzaunes, um ein Hineinfallen von Tieren zu vermeiden. Ggf. Anbringung spezieller Ausstiegshilfen für Tiere.
- V11: Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit zum Schutz nachtaktiver Tiere
- V12: Erhalt des Vogelnistkastens an der zu fallenden Kiefer durch Umhängung an einen zu erhaltenden geeigneten Baum in der Nähe

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Es wurden keine CEF- und FCS-Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag (Terra Urbana, März 2025) festgelegt.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist im derzeitigen Zustand nur eine geringe bis mittlere Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Landschaft auf. Bei Umsetzung der Planung werden bestehende gewerblich genutzte Flächen vergrößert. Teilweise werden dadurch ruderale Wiesenflächen und Vorwälder überplant die jedoch im Siedlungskontext über eine geringe landschaftsästhetische Wertigkeit verfügen. Ebenso eröffnen sich keine Fernsichten beispielsweise auf die nahegelegene Dahme. Dies bedingt eine verringerte Empfindlichkeit des

Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung gegenüber Änderungen der Landnutzung. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit als nicht erheblich zu werten.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine erhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch und Bevölkerung“ umfasst die Betrachtung sowohl individueller als auch kollektiver Auswirkungen des Vorhabens. Dabei wird zwischen den Belangen des einzelnen Menschen und denen der gesellschaftlichen Gesamtheit im betroffenen Raum („Bevölkerung“) unterschieden. Für die Bevölkerung als Gesamtheit stehen mögliche Veränderungen in der Nutzung öffentlicher Räume, der Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur, der Verkehrssituation oder der städtebaulichen Struktur im Vordergrund. Die Betrachtung des Aspektes „Mensch“ beinhaltet unmittelbare Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden einzelner Personen. Im Mittelpunkt der Analyse stehen die möglichen Wirkfaktoren wie Lärm, Luftschadstoffe, Lichtemissionen oder Erschütterungen, aber auch die derzeitige Situation in Bezug auf die vorhandene soziale Infrastruktur.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind potenzielle Belastungen durch Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies kann sich, sofern bestimmte Grenzwerte überschritten werden, negativ auf die körperliche und psychische Gesundheit von Menschen auswirken. Immissionen nach § 3 BImSchG treten vor allem während der Bauphase auf. Hierzu zählen u.a. Staubemissionen, Baulärm oder Lichtemissionen. Aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung werden mögliche Immissionen während der Bauphase als unerheblich für das Schutzgut Mensch eingestuft. Betriebsbedingt kommt es gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben (Hoffmann-Leichter, März 2025) lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des KfZ-Verkehrs auf den Parkplatz- und Anlieferungsflächen. Der daraus entstehende geringfügig erhöhte Austausch an Luftschadstoffen und Treibhausgasen und der Lärmimmissionen wird als nicht erheblich für das Schutzgut Mensch betrachtet. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung der sozialen Infrastruktur wodurch positive Effekte in Bezug auf die ortsansässige Bevölkerung zu erwarten sind.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.9 Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Zum aktuellen Planungszeitpunkt wurden keine sich im Plangebiet befindlichen Bodendenkmäler durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mitgeteilt. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 17.10 Betroffenheit geschützter Bereiche

**Natura 2000:** Im Eingriffsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Im näheren Umfeld befindet sich das FFH-Gebiet Tiergarten (DE3747-302). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das FFH-Gebiet zu rechnen ist.

**Naturschutzgebiete:** Im Eingriffsbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete (NSG). Im näheren Umfeld befindet sich das NSG Tiergarten (3747-505). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das Naturschutzgebiet zu rechnen ist.

**Landschaftsschutzgebiete:** Im Eingriffsbereich befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Im näheren Umfeld befindet sich die LSGs Teupitz-Köriser Seengebiet (3748-601) und Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet (3648-602). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in die Landschaftsschutzgebiete zu rechnen ist.

**Geschützte Biotope:** Im Eingriffsbereich liegen keine nach § 30 BNatschG und § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope. Daher werden durch Bau und Anlage bei Ausführung der Planung keine geschützten Lebensräume direkt zerstört. Im näheren Umfeld befinden sich die folgenden geschützten Biotoptypen:

- Biotoptyp 08103 „Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder“, ca. 18 m nordwestlich
- Biotoptyp 0513101 „Grünlandbrachen feuchter Standorte, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs“, ca. 140 m nordwestlich
- Biotoptyp 07111 „Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte“, ca. 170 m nordwestlich

- Biototyp 05121221 „Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs“ ca. 200 m nordöstlich

Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in die geschützten Biotope zu rechnen ist.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 17.11 Abfall und Abwasser

Bau- und betriebsbedingt entstehen Abfälle durch anfallende bautechnische Reststoffe, Verpackungen und Lebensmittelabfälle. Die anfallenden Stoffe sind gemäß § 3 KrW-/AbfG als Abfälle zur Verwertung zu bezeichnen und werden vollständig dem Recyclingprozess zugeführt. Im Frischebereich fällt Abwasser an, das in die geschlossene Kanalisation eingeleitet wird.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 17.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 5 UVPG und des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a) und i) BauGB können definiert werden als erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren aber auch aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade aufzeigen oder als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bewerten (MNU SH 1995).

Bei der Umsetzung der Planung treten solche Wechselwirkungen voraussichtlich durch die Bodenversiegelung auf. Infolge des Verlustes der Versickerungs- und Wasserspeicher/Wasserfilterfunktion des Bodens durch die anlagebedingte Versiegelung entsteht ebenso eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser aufgrund der verminderten Versickerungsfähigkeit. Der Effekt dieser Wechselwirkung wird nicht als erheblich betrachtet, da die Versickerung des Niederschlagwassers im Gebiet weiterhin gegeben sein wird und sich die Auswirkungen entlang des Wirkungspfades nicht potenzieren.

Weitere vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 17.13 Störfallbetrachtung

Ein erheblicher Eingriff durch Störfälle/Havarien im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7j) BauGB in die betrachteten Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a) bis d) und i) BauGB ist auf Grund des ausschließlichen Umgangs mit unbedenklichen Stoffen und Materialien nicht vorhanden.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 17.14 Kumulation

Kumulative Effekte gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB können in Bezug auf Lärm- und Schadstoffimmissionen auf Grund der Nähe zur A10, der nahegelegenen Karl-Marx-Straße und der im Industrie- und Gewerbegebiet „Güterverkehrszentrum Schönfelder Kreuz“ vorhandenen Anlagen auftreten. Im Vergleich zu den oben genannten technischen Anlagen und Verkehrsanlagen entstehen im Plangebiet vergleichsweise wenig Schadstoff- und Treibhausgasemissionen. Diese sind auf den KfZ-Verkehr auf den Parkplatz- und Anlieferungsflächen zurückzuführen. Eine im Rahmen des Planvorhabens durchgeführte Verkehrstechnische Untersuchung ergab, dass sich das Verkehrsaufkommen bei Umsetzung der Planung nicht signifikant erhöhen wird (Hoffmann-Leichter, März 2025). Es ist somit nicht mit erheblichen kumulativen Effekten zu rechnen.

**Bewertung der Erheblichkeit:** Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

**Fazit:** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 18. MINIMIERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die Maßnahmen V 7 bis V 12 ergeben sich aus den Betrachtungen des Artenschutzfachbeitrages (Terra Urbana, März 2025).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit dem Umweltbericht folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7):

### V 1: Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß

In Anspruch zunehmende Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Vermeidungsmaßnahme wird teilweise durch den Erhalt und die Schaffung von Vegetationsflächen (5.176 m<sup>2</sup> ruderalen Wiesenflächen und 2.504 m<sup>2</sup> Gehölzflächen) auf den unbebauten Grundstücksflächen Rechnung getragen.

### V 2: Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten

Das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien in sensiblen Bereichen wie im unbefestigten Wurzelbereich bzw. Traufbereich von Bäumen oder auf geschützten Vegetationsflächen ist unzulässig. Betreffende Bereiche sind mittels Bauzäunen zu schützen. Die Baustelleneinrichtung erfolgt nur auf bereits als Lagerflächen genutzten und größtenteils befestigten Flächen.

### V 3: Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Schmier- oder Treibstoffe in den Boden gelangen und es somit zu Gefährdungen des Bodenlebens und des Grundwassers kommt. Zum Schutz vor Einträgen in den Untergrund werden Abfälle und sonstige Materialien fachgerecht (zwischen-)gelagert.

### V 4: Getrennte Lagerung von Bodenaushub

Der Bodenaushub ist entsprechend seiner Horizontierung getrennt außerhalb von sensiblen Bereichen (Traufbereiche Bäume, geschützte Biotope) zwischenzulagern und nach Abschluss der Arbeiten in der ursprünglichen Schichtung wieder aufzutragen.

### V 5: Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangebiets ordnungsgemäß zu versickern. Hierzu sollen

Versickerungsmulden, Versickerungsbecken und -rigolen in ausreichendem Umfang angelegt werden.

#### V 6: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Es ist generell bei allen Bäumen ein Abstand von der Baugrubenwand zur Außenkante des Baumstammes von mind. 2,50 m einzuhalten. Grabungen im Wurzelbereich haben unter Einhaltung des Mindestabstandes in Handschachtung zu erfolgen. Die Einschätzung des Wurzelbereiches ergibt sich aus der Summe Kronentraufbereich plus 1,50 m. Wurzeln ab einem Durchmesser von 3 cm dürfen nicht abgeschnitten oder anderweitig verletzt werden. Bei einem Durchmesser bis 3 cm önnen die Wurzeln fachgerecht getrennt werden. Die Schnittflächen sind mit einem scharfen Messer zu glätten und einem Wundverschlussmittel zu behandeln. Wurzeln sind vor Frost und Austrocknen zu schützen.

#### V 7: Errichtung von Reptilienschutzzäunen, Abfangen und Umsiedlung von Reptilien

Abfang von Reptilien aus den Eingriffsflächen mit Habitatpotential bzw. nachgewiesenem Vorkommen und Umsetzen dieser in geeignete benachbarte Flächen. Der Abfang und die Umsiedlung der Tiere erfolgt durch qualifiziertes Fachpersonal während der Aktivitätszeiten der Tiere (ab April) vor der Inanspruchnahme der Flächen. Errichtung von Reptilienschutzzäunen um die entsprechenden Flächen vor Durchführung des Abfanges der Tiere (Ende März) zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in die Eingriffsflächen. Inklusive Wartung der Schutzzäune während der Bauphase.

#### V 8: Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit

Um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten wie Fledermäuse durch Vegetationsarbeiten und Bauaktivitäten zu vermeiden, werden die Bauzeiten auf den Zeitraum zwischen Sonnenaufgang und -untergang beschränkt. Schall- und Schadstoffemissionen werden so zeitlich begrenzt und Lichtemissionen durch Baugeschehen ausschließlich am Tage verhindert.

#### V 9: Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung u. von Gehölz- und Vegetationsarbeiten

Rodung von Gehölzen, Rückschnitt und Entfernung der Vegetation erfolgt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen.

#### V 10: Vermeidung von Baufallen

Während der Bautätigkeiten sind Baufallen wie Schächte, Baugruben o.ä. durch Abdeckung oder Errichtung eines Amphibienschutzzaunes zu sichern, um ein Hineinfallen von Tieren zu vermeiden. Sofern eine Sicherung nicht möglich ist, sind spezielle Ausstiegshilfen für Tiere anzubringen.

#### V 11: Verortung von Zufahrten/ Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen

Bei der Planung der Verortung der Zufahrten und ggf. erforderlichen Lagerflächen ist darauf zu achten, dass keine Flächen mit Vorkommen streng geschützter Tierarten (v.a. Reptilien) bzw. mit Habitatpotenzial für diese beeinträchtigt werden.

#### V 12: Erhalt des Vogelnistkastens an einer Kiefer im Süden des Vorhabengebietes

Umhängen des Vogelnistkastens an der zu fällenden Kiefer an einen zu erhaltenden geeigneten Baum in der Nähe.

**Städtebaulicher Vertrag:** Die Umsetzung dieser Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen liegt den Ergebnissen des Umweltberichtes zugrunde und ist folglich sicherzustellen. Diese Maßnahmen lassen sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst) und werden daher in dem zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 36). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

**Hinweis ohne Normencharakter:** Zusätzlich erfolgt auf dem Plandokument ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Mit dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag werden mehrere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die umzusetzen sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu ihrer Umsetzung mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger. Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt (Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag siehe Anhang der Begründung).

## 19. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit dem Umweltbericht folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8).

### Ausgleichsmaßnahme A1: Entsiegelung von voll- und teilversiegelten Flächen

Insgesamt werden 234 m<sup>2</sup> vorher vollversiegelte Fläche und 1.105 m<sup>2</sup> vorher teilversiegelte Flächen entsiegelt und als Wiesenflächen entwickelt. Die im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Straße wird zurückgebaut und durch eine Pflasterstraße ersetzt. Die bestehende Vollversiegelung wird somit auf 952 m<sup>2</sup> auf eine Teilversiegelung reduziert.

Die Entsiegelung stellt eine Erweiterung des Lebensraumpotentials für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen dar. Darüber hinaus wird der Oberflächenabfluss verringert und die Grundwasserneubildung erhöht. Dadurch erfolgt eine Wiedereingliederung der Flächen in den Wasserkreislauf. Weiterhin kommt es zu einer Wiederherstellung der Austauschbeziehungen zwischen Boden und Atmosphäre sowie einer Förderung der biologischen, insbesondere der mikrobiellen Aktivität in der Erde. Die Entstehung von Freiflächen wirkt darüber hinaus kühlend auf die bodennahen Luftschichten, wodurch die Entstehung von Kaltluft gefördert und das lokale Mikroklima verbessert wird.

**Städtebaulicher Vertrag:** Diese Maßnahmen lässt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst) und wird daher in dem zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 36). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt.

### Ersatzmaßnahme E1: Baumersatzpflanzungen

Für die Kompensation der zu rodenden Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzung erfolgt gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in Verbindung mit den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“. Die Pflanzung ist als Ergänzung des bestehenden Baumbestandes vorzusehen. Es sind gebietsheimische großkronige Laubbäume in mittlerer Baumschulqualität zu pflanzen. Die mittlere Baumschulqualität entspricht den folgenden Kriterien: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 14 cm (in 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen.

Der Vorhabenort befindet sich im Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland) entsprechend des „Leitfadens zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2012; § 40 Abs. 4 BNatSchG). Für die Pflanzung ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 zu verwenden. Für die Pflanzung sind zwingend die folgenden gebietseigenen Arten, entsprechend der „Gehölzliste gebiets-eigener Gehölze Brandenburgs“ (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“, Dezember 2019), zu verwenden:

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Im Rahmen des Vorhabens kommt es insbesondere zum Verlust von im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen getätigten Ersatzpflanzungen der Arten Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Um diesen Verlust gleichwertig auszugleichen wurden die oben genannten Arten ausgewählt. Die Pflanzung von Spitz-Ahorn und Eberesche bietet sich insbesondere innerhalb von Siedlungsbereichen an. Die ausgewählten Baumarten verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit an die Standorteigenschaften und die Platzbedingungen und sind wenig anfällig gegenüber Krankheiten. Die Eberesche ist außerdem ein wichtiges Vogelnährgehölz und wirkt sich somit positiv auf die Fauna im Vorhabengebiet aus.

**Textliche Festsetzung:** Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 11).

#### Ersatzmaßnahme E2: Pflanzung einer Strauchhecke

Auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) wurde ein Ausgleichserfordernis von mindestens 1.957 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora, Fauna und Biologische Vielfalt festgestellt. Zu pflanzen sind gebietsheimische und gebietseigene Straucharten entsprechend der Gehölzliste gebietseigener Gehölze Brandenburgs (MLUK 2019). Die Sträucher sind im 3er-Verbund mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung im Dreierverbund sorgt im Gegensatz zum Viererverbund für eine effizientere Raumnutzung und eine schnelle Verdichtung der Hecke bei gleichzeitiger Reduzierung von Lücken im Strauchbestand. Durch den Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m sollen optimale Wachstumsbedingungen auch für größere Straucharten erreicht und eine Konkurrenz der Sträucher um Wasser, Nährstoffe und Platz verhindert werden. Durch die Auswahl geeigneter Straucharten soll die Heckenanpflanzung außerdem eine Funktion als Vogelschutz- und Nährgehölz erfüllen. Die Pflanzenliste des Umweltberichtes enthält eine Auflistung aller

gebietseigenen Straucharten, welche am Vorhabenstandort entsprechend des Vorkommensgebiets 2.1 verwendet werden können.

Die Pflanzenliste ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

**Textliche Festsetzung:** Diese Maßnahme wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe Kapitel 11).

## 20. NICHT UNTERSUCHUNGSRELEVANTE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Für die Bestandsbewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sind gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b) BauGB die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes und gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe e) BauGB die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j) BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes zu prüfen.

Mit dem Umweltbericht blieben folgende Belange des Umweltschutzes unberücksichtigt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.14):

- Vermeidung von Emissionen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7e BauGB): Die Vermeidung von Emissionen wurde im Rahmen der konkreten Planung nicht gesondert behandelt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Vorhaben handelt, das typischerweise keine erheblichen Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht. Die zu erwartenden zusätzlichen Lärm- und Verkehrsemissionen wurden im Rahmen der Umweltprüfung unter dem Schutzgut „Mensch“ betrachtet und bewertet. Maßnahmen zur Emissionsminderung (z. B. Begrünung, Stellplatzanordnung) sind in der städtebaulichen Planung bereits berücksichtigt.
- Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB): Die Nutzung erneuerbarer Energien wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht explizit berücksichtigt, da dies primär in der nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Betreiberverantwortung liegt, ist aber mit den Festsetzungen des Bauleitplanes realisierungsfähig.
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechtes (§ 1 Absatz 6 Nr. 7g BauGB): Eine gesonderte Berücksichtigung landschafts-, wasser-, abfall- oder immissionsschutzrechtlicher Pläne war im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da keine inhaltlichen oder räumlichen Konflikte mit den Zielen dieser Planwerke bestehen. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits gewerblich genutzten Bereich; relevante Fachplanungen waren nicht berührt oder standen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

- Darstellung von Wärmeplänen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7g BauGB): Ein kommunaler Wärmeplan für die Stadt Königs Wusterhausen lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens und seiner Einbindung in eine bestehende Infrastruktur wurde auf eine weitergehende Betrachtung verzichtet.
- Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet (§ 1 Absatz 6 Nr. 7g BauGB): Das Plangebiet liegt außerhalb von aktuell vorgesehenen oder geplanten Wärme- oder Wasserstoffnetzausbaugebieten. Eine besondere Eignung oder strategische Bedeutung für solche Netze konnte im Rahmen der Planungsgrundlagen nicht festgestellt werden. Daher wurde auf eine gesonderte Festlegung verzichtet.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Absatz 6 Nr. 7h BauGB): Da keine relevanten zusätzlichen Emissionen durch die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte und den zusätzlichen Drogeriemarkt zu erwarten sind, wurde auf eine detaillierte Luftqualitätsbewertung verzichtet. Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte werden voraussichtlich eingehalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten sind.

## 21. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach § 4c BauGB hat die Stadt Königs Wusterhausen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung können auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB sein.

Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB sind nach dem Umweltbericht die Eingriffe durch die Rodung von Gehölzen, die Überplanung von Biotopflächen und die Neuversiegelung von Flächen in die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt zu nennen, wodurch negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt entstehen. Während der Bauphase auftretende Eingriffe in die Schutzgüter können durch die mit dem Umweltbericht empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Angesichts dessen werden mit dem Umweltbericht folgende Überwachungsmaßnahmen empfohlen und wurden mit der Stadt Königs Wusterhausen abgestimmt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 10):

- **Monitoring Kompensationsmaßnahmen:** Durch die Stadt Königs Wusterhausen erfolgt eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring) der Umsetzung, Pflege und Entwicklung sowohl der im Bebauungsplan vorgeschriebenen als auch der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Kompensationsmaßnahmen.
- **Ökologische Baubegleitung:** Während der Bauphase erfolgt eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung der mit dem Umweltbericht vorgeschriebenen bzw. mit dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.
- **Bei Nicht-Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen** erfolgt eine Durchführung auf Kosten des Vorhabenträgers. Zur Durchführung der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, Ökologische Baubegleitung) wird der Stadt Königs Wusterhausen ein grundbuchlich gesichertes Betretungsrecht eingeräumt.

Die Stadt Königs Wusterhausen wird die Durchführung der vorstehenden Überwachungsmaßnahmen einem Dritten übertragen.

**Städtebaulicher Vertrag:** Diese Maßnahmen zur Überwachung werden in dem zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 36).

## 22. PLANUNGALTERNATIVEN

### 22.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Mit dem Umweltbericht wurde gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe a) BauGB die vermutliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens prognostiziert (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11.1).

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen. Bei Ausbleiben von Pflegemaßnahmen wird insbesondere innerhalb der nördlichen und südlichen Grünflächen die Sukzession fortschreiten bis sich kleinflächige Waldflächen gebildet haben. Es würde voraussichtlich zur Ausbreitung der invasiven Arten Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*) kommen. Die mit dem Umweltbericht ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden nicht eintreten.

Diese Null-Variante kommt auch wegen übergeordneter stadtentwicklungsplanerischer Ziele der Stadt Königs Wusterhausen grundsätzlich nicht in Frage. Als übergeordnetes Ziel wurde unter anderem der Erhalt, die Stärkung und die weitere Entwicklung des

bestehenden und mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ festgelegt. Dazu zählt der Erhalt, die Stärkung und die weitere Entwicklung der Versorgungsaufgabe in der Grundversorgung und verbrauchernahen Versorgung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ sowie der Abbau der bestehenden Unterversorgung des Ortsteils Niederlehme im Grundbedarf mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren sowie das Vorbeugen einer künftigen zunehmenden Unterversorgung im Grundbedarf. Grundvoraussetzung für die Erreichung der oben genannten Zielstellungen ist die Standortsicherung für den bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter und die bedarfsgerechte Erweiterung ihrer jeweiligen Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines Drogerie-Vollsortimenters.

## 22.2 Prüfung andersweitiger Planungsalternativen

Hinsichtlich nachteiliger Auswirkungen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden mit dem Umweltbericht gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB die in Betracht kommenden andersweitigen Planungsalternativen mit der Vorzugsvariante verglichen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11.2).

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, welche eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und durch Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen vorsehen. Durch die Vergrößerung der bestehenden Gewerbeflächen kommt es im Gegensatz zur Erschließung neuer Gewerbeflächen zu deutlich geringeren Eingriffen in die mit dem Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter. Diese Variante kommt auch wegen übergeordneter stadtentwicklungsplanerischer Ziele der Stadt Königs Wusterhausen grundsätzlich nicht in Frage (weitere Ausführungen siehe Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11.1).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert, um Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Eine Nichtumsetzung der zeitlich und räumlich gesteuerten Maßnahmen könnte zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und damit zu rechtlichen Konflikten sowie Verfahrensverzögerungen führen. Ohne die vorgesehenen Maßnahmen wäre unter anderem mit der Zerstörung potenzieller Reptilienhabitats, der Gefährdung von Brutstätten geschützter Vogelarten und einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge zu rechnen.

Als Alternative wären umfangreichere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Außenbereich erforderlich geworden, die jedoch mit zusätzlichem Flächenverbrauch und höherem Planungsaufwand verbunden wären. Die gewählten Maßnahmen wurden daher bewusst so gestaltet, dass sie integraler Bestandteil der Planung sind („projektintegriert“) und unmittelbar an Ort und Stelle greifen. Durch die frühe Einbindung in die Planung ist sichergestellt, dass Beeinträchtigungen bereits an ihrer Entstehung verhindert oder stark reduziert werden können. Gegenüber externen Ausgleichsmaßnahmen sind sie sowohl ökologisch wirksamer als auch wirtschaftlicher umsetzbar.

### 23. VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN

**Technische Verfahren:** Mit der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurden mehrere technische Verfahren angewendet (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.5):

- Allgemein: Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden Erhebungen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen.

Als Grundlage für die Bewertung von Flora, Fauna und biologische Vielfalt erfolgten mehrere Begehungen des Plangebiets innerhalb der Vegetationsperiode 2024 (03.05.2024, 08.08.2024 und 28.08.2024). Bei den Begehungen wurden die im Plangebiet bestehenden Biotoptypen aufgenommen und es wurde eine Potentialeinschätzung für das Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand der Lebensraumausstattung des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung vorgenommen.

Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen umweltrelevanten Fachgesetze, Fachpläne und Richtlinien wurden bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernis zugrunde gelegt.

- Bewertung Ist-Zustand: Die Bewertung der aktuellen Leistungs-/Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt.

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
------------------------	-----------------------	--------	--------	------	--------------

Abbildung 20: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustandes  
Quelle: Umweltbericht, März 2025, Kapitel 2.5

- Bewertung prognostizierte Auswirkungen: Das Maß der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala bewertet. Diese können dem in § 2 Absatz 4 BauGB und Anlage 1 BauGB gesetzlich verankerten Begriff der „Erheblichkeit“ zugeordnet werden. Der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen“ Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu

begründen. Diese Zuordnung kann zugleich für die Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen werden.

<b>Maß der nachteiligen Auswirkungen</b>	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
<b>Bewertung der nachteiligen Auswirkung / Beeinträchtigung</b>	unerheblich		erheblich		

Abbildung 21: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Quelle: Umweltbericht, März 2025, Kapitel 2.5

Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung: Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethode in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Es werden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) (MLUV 2009) berücksichtigt: Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzgütern und verbal argumentativ. Ausgleichsmaßnahmen müssen eine aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvolle Aufwertung des Naturhaushalts und / oder des Landschaftsbildes darstellen.
- Artenschutzfachbeitrag (AFB): Der Artenschutzfachbeitrag dient nach §§ 44 und 45 BNatSchG als Untersuchungs- und Bewertungsfachbeitrag hinsichtlich der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Arten. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt anhand folgender Schritte:
  - Ermittlung der Wirkfaktoren
  - Relevanzprüfung: Ermittlung planungsrelevanter Arten auf Grundlage von Geländebegehungen und Einbeziehung vorhandener Datengrundlagen
  - Bestandsdarstellung der Arten und Darlegung der Betroffenheit
  - Ggf. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
  - Ggf. Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
  - Ggf. Darstellung der Befreiungserfordernisse von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG

Ein Betrachtungsraum von 300 m um das Baufeld wird betrachtet.

**Schwierigkeiten:** Technische Lücken, fehlende Kenntnisse oder andere Schwierigkeiten bei der Ermittlung von erforderlichen Angaben und Quellen wurden im Rahmen der

Umweltprüfung und der Erarbeitung des Umweltberichtes nicht ersichtlich (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.5).

**24. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die im Rahmen des Vorhabens durchgeführte Rodung von Gehölzen, die Überplanung von Biotopflächen und die Neuversiegelung von Flächen entstehen erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Diese können durch die Ersatzpflanzung von Bäumen, die Anlage einer Strauchhecke sowie die Entsiegelung von Flächen ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Während der Bauphase auftretende Eingriffe in die Schutzgüter können durch die Vermeidungsmaßnahmen 1-12 vermieden werden. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die betrachteten Schutzgüter (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

Eingriff		Vermeidung (V)			Ausgleich und Ersatz (A/E)				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs / Wirkfaktors	Umfang des Eingriffs	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen	Nr.	Beschreibung	Kompensationsverhältnis	Umfang der Maßnahme (ca.)	Ausgleich (A); Ersatz (E)
Fläche/Boden	Flächeninanspruchnahme/Vollversiegelung von Flächen	1105 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	A1	Entsiegelung von vorher vollversiegelten Flächen	1:1	234 m²	A
			V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten	E2	Anlage einer Strauchhecke	1:2	1742 m²	E
	Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Flächen	1736 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	A1	Entsiegelung von vorher teilversiegelten Flächen	1:1	1.521 m²	A
			V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten	E2	Anlage einer Strauchhecke	1:1	215 m²	E
	Bodenverdichtung auf unvorbelasteten Flächen	nicht quantifizierbar	V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten	vermeidbare Beeinträchtigung				
	Eingriffe in das Bodengefüge durch Abgrabungen und Aufschüttungen	nicht quantifizierbar	V4	Getrennte Lagerung von Bodenaushub	vermeidbare Beeinträchtigung				
Schadstoffeintrag in den Boden durch unvorsichtigen Umgang mit Betriebsstoffen	nicht quantifizierbar	V3	vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen	vermeidbare Beeinträchtigung					
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung	nicht quantifizierbar	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	vermeidbare Beeinträchtigung				
			V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten					
			V5	Versickerung von Niederschlagswasser					

	Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch unvorsichtigen Umgang mit Betriebsstoffen	nicht quantifizierbar	V3	vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen	vermeidbare Beeinträchtigung			
Klima/Luft	Verlust der klimatischen Regulationsfunktion durch Fällung von Gehölzen	nicht quantifizierbar	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	vermeidbare Beeinträchtigung			
	Negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch Flächenversiegelung	nicht quantifizierbar	V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten				
Biotope/Vegetation	Fällung von Einzelgehölzen/Verlust des Biototyps „Robinienvorwald (08262)“ durch dauerhafte Umwandlung	591 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	E1 Baumpflanzung	Gemäß Baumschutzsatzung KW	47 Stück	E
					E2 Anlage Strauchhecke	1:1	173 m²	E
	Verlust des Biototyps „ruderaler Wiesen (0511321)“ durch dauerhafte Umwandlung	1757 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	E2 Anlage Strauchhecke	1:1	1757 m²	E
	Verlust des Biototyps „Hecken und Windschutzstreifen (071322)“ durch dauerhafte Umwandlung	27 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	E2 Anlage Strauchhecke	1:1	27 m²	E
	Temporäre Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im Rahmen der Bauphase	nicht quantifizierbar	V2	sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten	vermeidbare Beeinträchtigung			
	Schäden an Gehölzen durch Baubetrieb	nicht quantifizierbar	V6	Schutz von Gehölzbeständen	vermeidbare Beeinträchtigung			
Tiere	Tötung/Störung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien	nicht quantifizierbar	V7	Errichtung von Reptilienschutzäunen, Abfang und Umsiedlung von Reptilien	vermeidbare Beeinträchtigung			
			V10	Vermeidung von Baufällen				
			V11	Verortung von Zufahrten/ Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen				
	Störung von Brutvögeln und Fledermäusen durch Emissionen wie Lärm, Licht, Vibration und Staub während der Rückbauphase	nicht quantifizierbar	V8	Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit	vermeidbare Beeinträchtigung			
			V9	Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / von Gehölz- und Vegetationsarbeiten				
Tötung/Störung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln durch Baumfällungen und Beseitigung von flächigen Strauchbeständen	nicht quantifizierbar	V9	Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / von Gehölz- und Vegetationsarbeiten	vermeidbare Beeinträchtigung				
		V12	Erhalt des Vogelnistkastens an einer Kiefer im Süden des Vorhabengebietes					

Abbildung 22: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
 Quelle: Umweltbericht, März 2025, Kapitel 9

## IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 25. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

#### 25.1 Auswirkungen durch Planvorhaben & vorhabenbedingtem Mehrverkehr

**Kundenverkehr:** Mit den gutachterlichen Einschätzungen der Verkehrstechnischen Untersuchung wird für das geplanten Ensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) ein zum Bestandsverkehr hinzutretendes Verkehrsaufkommen von ca. 280 KfZ-Fahrten, verteilt über den gesamten Tag, erwartet. Berücksichtigt wird u.a., dass die beiden Lebensmittelmärkte sowie der Bäcker bereits im Bestand vertreten sind und lediglich der Drogerie-Vollsortimenter zusätzlich hinzutritt, für den wiederum davon auszugehen ist, dass der bei ihm getätigte Drogeriewareneinkauf vorrangig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird (oder umgekehrt). Die zusätzlich entstehende Verkehrsmenge beschränkt sich vorrangig auf die Verkaufsflächenerweiterung der beiden Lebensmittelmärkte. Im Vergleich zu den bestehenden Verkehrsmengen wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur sehr gering ausfallen (rund 3%) und deutlich unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen im Verkehrsgeschehen von bis zu 10% verbleiben. Damit bleibt die Verkehrserhöhung so geringfügig, dass sie für die Verkehrsteilnehmer unbemerkt bleibt Maßgebend für die vom Planvorhaben ausgehenden Verkehrsbewegungen bleibt damit weiterhin der bereits bestehende Verkehr (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4).

Dementsprechend wird auch für die Schallwirkung des Kundenverkehrs auf die Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand erwartet, dass keine nennenswerte Erhöhung über den gegenwärtigen Bestand hinaus einsetzen wird.

Eine Erhöhung der Schallwirkung ergibt sich auch nicht aus einer Änderung seiner Verkehrsführung, da diese im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wie im Bestand unverändert bleibt. Der Kundenverkehr wird weiterhin von den beiden Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 in die Mitte des Geltungsbereiches in die öffentlichen Verkehrsfläche „untergeordnete Karl-Marx-Straße“ und von dort weiterhin an den Knotenpunkt Karl-Marx-Straße/Goethestraße geführt und gliedert sich dort wie im Bestand in die übergeordnete Karl-Marx-Straße ein.

**Stellplatzanlage:** Die Anordnung der Stellplatzanlage bleibt im SO1 in ihrer Distanz zu den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) unverändert. Mit Blick auf eine Zunahme des Kundenverkehrs unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen

Schwankungen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4) wird auch für die Verkehrs- und Kundenbewegung auf der Stellplatzanlage davon ausgegangen, dass gegenüber dem Bestand keine nennenswerte Zunahme der Schallauswirkungen einsetzen wird. Vielmehr ist eine zunehmende schalldämpfende Wirkung durch eine gegenüber dem Bestand stärkeren Baumanpflanzung im Übergangsbereich zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). In der Zusammenschau wird für die Aufenthaltsräume der Nachbarbebauung daher von einer maßgeblichen Verschlechterung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Im SO2 rückt die Stellplatzanlage mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) näher an die benachbarte Bebauung der Karl-Marx-Straße Nr. 175 heran. Mit Blick auf die geringe Verkehrszunahme im Kundenverkehr unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4) wird auch für diese Stellplatzanlage davon ausgegangen, dass die Zunahme der Verkehrs- und Kundenbewegung sehr gering ausfällt und unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen verbleibt. Zugleich ist eine schalldämpfende Wirkung durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung in der Stellplatzanlage und Baumanpflanzung und Heckenanpflanzung an der Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). Darüber hinaus wird auf der südlichen Seite zur Bahntrasse hin noch eine weitere Verdichtung der Baumanpflanzung sowie zusätzliche Heckenanpflanzungen vorgesehen, mit der eine dämpfende Wirkung gegenüber der Schallimmissionen der Bahnanlage verbunden sein wird (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). In der Zusammenschau wird für die Aufenthaltsräume der Nachbarbebauung daher von einer maßgeblichen Verschlechterung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

**Wirtschaftsverkehr:** Der Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Abfallentsorgung, Post-/Paketzustellung) wird sich nach Einschätzung der Verkehrstechnischen Untersuchung in seinem Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich gegenüber dem Bestand verändern (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4). Auch wird seine Verkehrsführung wie im Bestand beibehalten und vom SO1 über den Straßenstich mit Wendehammer der „untergeordneten Karl-Marx-Straße“ in die Mitte des Geltungsbereiches und von dort wie der Kundenverkehr zum Knotenpunkt mit der übergeordneten Karl-Marx-Straße geführt. Der Wirtschaftsverkehr des SO2 wird gleichsam wie der Kundenverkehr geführt. Für die Schallwirkung des Wirtschaftsverkehrs auf die Umgebung wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerte Erhöhung über den gegenwärtigen Bestand hinaus erwartet.

**Anlieferung:** Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) bleibt am bestehenden Baukörper im Norden (SO 1) die Anlieferungsrampe für den Lebensmittelmarkt wie im Bestand östlich auf der Rückseite des Baukörpers angeordnet. Für den Drogeriefachmarkt wird keine Anlieferungsrampe, sondern nur ein Zugang vorgesehen, der ebenfalls auf der Nordost-Ecke des Bestandsbaukörpers und damit im Anschluss an die bestehenden Anlieferungsrampe platziert wird. Für das Planvorhaben ist davon auszugehen, dass die Frequenz des Wirtschaftsverkehrs nahezu unverändert bleiben wird bzw. eine rechnerisch darstellbare Erhöhung der Frequenz des Wirtschaftsverkehrs nicht nachweisbar ist (Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.1). Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung im Übergangsbereich zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). Von einer maßgeblichen Veränderung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Für den geplanten Neubau (SO 2) wird mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) eine Anlieferungsrampe auf der Südseite und damit den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 175“ zugewendet angeordnet. Allerdings wird von einer bedeutenden Erhöhung der Schallwirkungen aufgrund der überwiegend unveränderten Frequenz des Wirtschaftsverkehrs bzw. der rechnerisch nicht darstellbaren Erhöhung der Frequenz des Wirtschaftsverkehrs (Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.1) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen. Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung der Stellplatzanlage zur benachbarten Bebauung hin zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5).

**Technische Anlagen:** Für den bestehenden Baukörper im Norden (SO 1) sind gegenwärtig die technischen Anlagen des vorhandenen Lebensmittelmarktes nach Westen sowie nach Norden zu den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ zugewendet. Für die nachnutzenden Betriebe liegt gegenwärtig noch kein Konzept für die technischen Anlagen vor. Für den am nächsten zur benachbarten Bebauung gelegenen geplanten Drogeriefachmarkt ist als technische Anlage außerhalb des Gebäudes eine Wärmepumpe zu erwarten. Als Worst-Case wäre eine Platzierung auf der Nordseite des Baukörpers anzunehmen. Von dieser Nordseite ist die benachbarte Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ rund 50 Meter entfernt gelegen. Auch ließe sich diese Wärmepumpe bautechnisch mit einem Schallschutzgehäuse ausführen.

Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung im Übergangsraum zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5).

In der Zusammenschau wird auch für diesen angenommenen Worst-Case von einer maßgeblichen Veränderung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Für den südlich anschließenden geplanten Lebensmittelmarkt ist als technische Anlage außerhalb des Gebäudes ebenfalls eine Wärmepumpe und ggf. eine Rückkühlung zu erwarten, dieses vermutlich auf dem Dach der Anlieferung und damit auf der Westseite des Bestandsbaukörpers. Die Westseite ist von den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ abgewendet und zusätzlich schalldämpfend läge die Wärmepumpe hinter dem bestehenden Satteldach. Zugleich ist die Anlieferung weiter südlich und damit weiter als 50 Meter von der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ gelegen. In der Zusammenschau wird von einer maßgeblichen Veränderung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen. Hinzu tritt ebenfalls eine schalldämpfende Wirkung durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung im Übergangsraum zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5).

Sofern die angenommenen technischen Anlagen „Wärmepumpe“ tatsächlich realisiert werden sollten, wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail zu prüfen, ob von diesen eine bedeutende Erhöhung der Schallwirkungen gegenüber dem Bestand für die Aufenthaltsräume der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ ausgehen und welche bautechnischen Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen erforderlich werden (z.B. Ausführung mit Schallschutzgehäuse). Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine solche Realisierung möglich.

Für den geplanten Neubau (SO 2) werden mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) die Aufstellflächen für die technischen Anlagen außerhalb des Gebäudes (Wärmepumpe, Rückkühlung) wie bereits im Bestand auf der Westseite und damit abgewendet von den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 175“ vorgesehen und zudem weiter nördlich und damit von den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 175“ in größerer Distanz als im Bestand platziert. Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung in der Stellplatzanlage sowie entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung hin zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch

Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). Von einer maßgeblichen Erhöhung der bestehenden Schalleinwirkungen wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

## **25.2 Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.*

## **26. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO**

### **26.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)**

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebsformen, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit den Betrieben nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich zwar in näherer Umgebung auf der gegenüberliegenden Seite der Dahme mit dem Hafengelände Königs Wusterhausen (insgesamt 14 Anlagen insbesondere zur Lagerung, Umschlag und Beseitigung von Abfällen; vgl. Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 4.7), allerdings setzt damit keine über den Bestand hinausgehende Auswirkung auf die Nutzungen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes ein.

## 26.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

**Technische Infrastruktur:** Bei den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ handelt es sich um einen seit Jahren etablierten Bestandsstandort. Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe liegen daher alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind. Weitere Ausführungen zum Bestand siehe auch Kapitel 4.2).

Hinweis für Beteiligung: Durch die Medienträger wird dies im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals geprüft.

**Soziale Infrastruktur:** Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit den geplanten Einzelhandelsbetrieben nicht verbunden.

## 26.3 Auswirkungen auf den Verkehr

**Verkehrstechnische Untersuchung:** Für die im SO 1 und SO 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) wurden hinsichtlich der von ihnen induzierten Verkehre durch PKW (Kunden, Beschäftigte) und durch den Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Entsorgung) die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der Verkehrsabläufe durch eine Verkehrstechnische Untersuchung gutachterlich ermittelt. Mit der Modellrechnung der Verkehrstechnischen Untersuchung wird der mit dem Planvorhaben zusätzlich zu erwartende Quellverkehr (aus dem Plangebiet ausfahrender Verkehr) und Zielverkehr (in das Plangebiet einfahrender Verkehr) in seinem tageszeitlichen Entstehen ermittelt sowie auf den Knotenpunkt des Plangebietes und auf das angrenzende Straßennetz verteilt (Hoffmann-Leichter, März 2025).

### **Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr**

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planvorhabens setzt sich üblicherweise aus dem Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Abfallentsorgung, Post- und Paketzustelldienste) zusammen. Für den Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr wird berücksichtigt, dass Art und Umfang der Nutzungen durch das Vorhaben überwiegend unverändert bleiben, so dass der Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr keinen relevanten Einfluss auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen haben wird. In der gutachterlichen Berechnung nehmen die Kunden den wesentlichen Anteil am zusätzlichen Verkehrsaufkommen ein. Maßgeblich für die Modellrechnung ist daher der zusätzliche Kundenverkehr, der durch die Erhöhung der Verkaufsfläche entstehen wird (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.1).

Die Gutachter gehen davon voraus, dass für das Planvorhaben in seiner Gesamtheit (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) ein Verkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt ca. 280 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt wird (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.3). In der tageszeitlichen Verteilung wird für den Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Zufahrt in das Plangebiet“

- für die Spitzenstunde am Vormittag (07:30 bis 08:30 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 20 Kfz-Fahrten pro Stunde (710 gegenüber Bestand 690) und
- für die Spitzenstunde am Nachmittag (15:45 bis 16:45 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 30 Kfz-Fahrten pro Stunde (890 gegenüber Bestand 860) einsetzen, das zusätzlich zum aktuell bestehenden Verkehrsaufkommen hinzutreten wird.

	Spitzenstunde am Vormittag			Spitzenstunde am Nachmittag		
	Bestand [Kfz/h]	Planfall [Kfz/h]	Zunahme [%]	Bestand [Kfz/h]	Planfall [Kfz/h]	Zunahme [%]
Karl-Marx-Str. / Goethestr. Anschluss Hafenhorst	690	710	+ 3	860	890	+ 3

Abbildung 23: Verkehrszunahme am Knotenpunkt: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)  
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Seite 12

**Keine Beeinträchtigungen:** Die Zunahme in den Spitzenstunden von rund 3% liegt damit nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb der allgemein auftretenden tages- bzw. wochenzeitlichen Schwankungen (bis zu 10%). Aus Sicht der Verkehrsteilnehmenden der übergeordneten Verkehrsströme wird sich die Verkehrssituation am Knotenpunkt nicht spürbar ändern (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4).

Für den Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Zufahrt in das Plangebiet“ ist im Bestand für die Spitzenstunde am Vormittag mit der der Qualitätsstufe A sowie für die Spitzenstunde am Nachmittag mit der der Qualitätsstufe A/B ein leistungsfähiger Verkehrsablauf sowohl für den maßgebenden übergeordneten Verkehr (Karl-Marx-Straße) als auch für die untergeordneten bzw. wartepflichtigen Verkehrsströme (Goethestraße, Zufahrt Plangebiet) gewährleistet. Mit den Qualitätsstufen A bzw. A/B fallen die Wartezeiten für nachfolgende Fahrzeuge kurz aus, weil die verfügbaren Zeitlücken im Verkehrsfluss der übergeordneten Karl-Marx-Straße ausreichend hoch sind. Die mittlere Wartezeit beträgt in der Spitzenstunde am Vormittag nur 2-10 Sekunden und in der Spitzenstunde am Nachmittag nur 2-12 Sekunden. Ein Rückstau bleibt sehr gering und wird unmittelbar nach den Haltvorgängen wieder abgebaut. Die nachgelagerten Straßenabschnitte bleiben daher unbeeinflusst (Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 4.2).

Knotenpunkt	Übergeordnete Verkehrsströme		Untergeordnete Verkehrsströme	
	Wartezeit [s]	QSV	Wartezeit [s]	QSV
Karl-Marx-Str. / Goethestr. - Anschluss Hafenhorst	2 - 10	A	5 - 10	A

Knotenpunkt	Übergeordnete Verkehrsströme		Untergeordnete Verkehrsströme	
	Wartezeit [s]	QSV	Wartezeit [s]	QSV
Karl-Marx-Str. / Goethestr. - Anschluss Hafenhorst	2 - 5	A	4 - 12	A - B

Abbildung 24: Verkehrsqualität am Knotenpunkt im Bestand: Spitzenstunde am Vormittag (oben) / Nachmittag (unten)  
 Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Kapitel 4.2.1

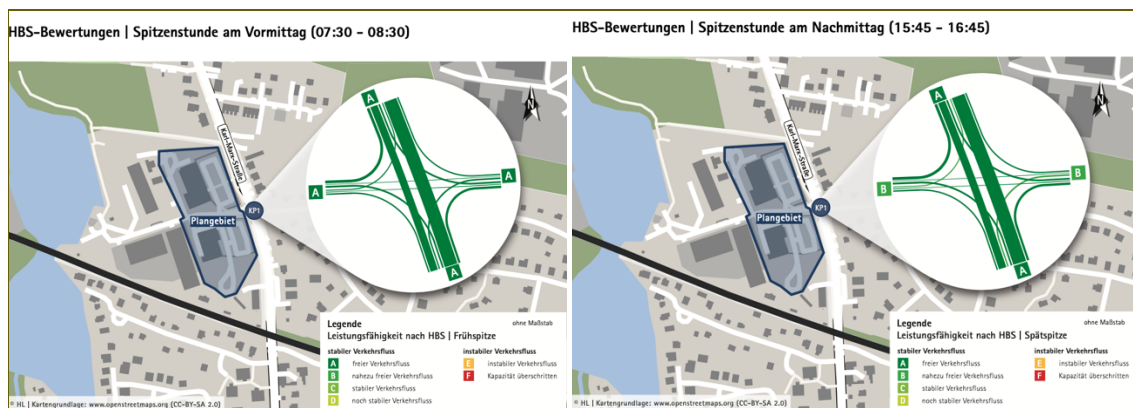


Abbildung 25: HBS-Bewertungen Bestand: Spitzenstunde Vormittag (links) / Spitzenstunde Nachmittag (rechts)  
 Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Anlage Kapitel 4.2

**Kapazitätsreserven:** Der Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Zufahrt in das Plangebiet“ weist zudem hohe Kapazitätsreserven auf, so dass es ihm möglich wäre

- in der Spitzenstunde am Vormittag (07:30 bis 08:30 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 700 Kfz-Fahrten pro Stunde (zusätzlich zum Bestand 690) und
- in der Spitzenstunde am Nachmittag (15:45 bis 16:45 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 450 Kfz-Fahrten pro Stunde (zusätzlich zum Bestand 860)

aufzunehmen. Der gutachterlich für den Knotenpunkt ermittelte zusätzliche Verkehr von + 60 Kfz pro Stunde ist damit für ihn beeinträchtigungsfrei zu bewältigen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.2.2).

	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Vormittag	
	Bestand [Kfz/h]	Reserve [Kfz/h]	Bestand [Kfz/h]	Reserve [Kfz/h]
Karl-Marx-Str. / Goethestr. - Anschluss Hafenhorst	690	+ 700	860	+ 450

Abbildung 26: Kapazitätsreserven Knotenpunkt: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)  
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Kapitel 4.2.2

**Fazit:** Nach gutachterlicher Einschätzung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den bestehenden Verkehrsmengen sehr gering ausfallen (rund 3%) und verbleibt deutlich unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen im Verkehrsgeschehen von bis zu 10% (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4).

Maßgebend für die Verkehrsqualität bleibt der bereits bestehende Verkehr, während das Planvorhaben keinen relevanten Einfluss auf den bestehenden Verkehrsablauf im übergeordneten, öffentlichen Straßenabschnitt (Karl-Marx-Straße) und im nachgelagerten Straßennetz haben wird. Die Verkehrssituation wird für die Verkehrsteilnehmenden unverändert bleiben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3 und 5)

Der Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Goethestraße/ Zufahrt in das Plangebiet“ wird wie im Bestand auch bei der Realisierung des Planvorhabens weiterhin sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze leistungsfähig bleiben und kann weiterhin als vorfahrts geregelter Knoten betrieben werden. Die Verkehrsqualität an diesem Knotenpunkt wird sich auch mit dem Planvorhaben nicht verändern (Qualitätsstufen A bzw. A/B). Der Einfluss des Planvorhabens kann in den räumlich nachgelagerten Straßenabschnitten nicht mehr nachvollzogen werden (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3).

Da für die Wechselwirkungen und für die Verkehrsqualität der bereits bestehende Verkehr maßgebend ist, werden mögliche bestehende Defizite in den vor- und nachgelagerten Straßenabschnitten weder in Art noch im Ausmaß vom Planvorhaben beeinflusst. (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3).

Die Umlegung des sehr geringen von den im SO1 und SO2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) ausgehenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz ist damit prognostisch möglich und führt zu keinen Beeinträchtigungen.

Auch nach der Realisierung des Planvorhabens verbleiben am Knotenpunkt noch sehr hohe Kapazitätsreserven von zusätzlichen 660 Kfz pro Stunde (Frühspitze; +700 abzüglich 60 Kfz pro Stunde) und von zusätzlichen 390 Kfz pro Stunde (Frühspitze; +450 abzüglich 60 Kfz

pro Stunde), die es dem Knotenpunkt ermöglichen würden, auch höhere zusätzliche Verkehre aufzunehmen.

Die im SO1 und SO2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) werden damit keinen Einfluss auf die langfristige Verkehrsentwicklung (also unabhängig vom Planvorhaben) des umliegenden Straßennetzes in der Stadt Königs Wusterhausen haben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3).

In der Zusammenschau wird gutachterlich festgehalten, dass aus verkehrsplanerischer Perspektive eine (stadt-)verträgliche Abwicklung und die Erschließung über die bestehende Straßeninfrastruktur gegeben ist. Für den Kfz-Verkehr ergeben sich keine neuen oder veränderten verkehrstechnischen Anforderungen wie beispielsweise Lichtsignalanlagen oder sonstige Anpassung des Knotenpunktes, die für die Erschließung des Planvorhaben relevant sind (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3 und 5).

### **Fuß- und Radverkehr**

**Verkehrstechnische Untersuchung:** Das Plangebiet ist für den Fußverkehr über die Gehwege entlang der Karl-Marx-Straße auf beiden Straßenseiten erreichbar. Eine Mittelinsel in der Karl-Marx-Straße auf Höhe des Plangebiets unterstützt dabei die Querung für den Fußverkehr zum Plangebiet. In der gegenüberliegenden Goethestraße ist ein einseitiger Gehweg - rechts der Fahrbahn in Fahrtrichtung Westen - vorhanden. Im Plangebiet selbst ist im Anschlussbereich der bestehenden Ein- und Ausfahrten (im untergeordneten Abschnitt der Karl-Marx-Straße) bis zum Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße / Goethestraße“ ein beidseitiger Gehweg vorhanden.

Der Radverkehr wird im Allgemeinen auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Der Gehweg auf der westlichen Seite der Karl-Marx-Straße ist für den Radverkehr in Fahrtrichtung Süden freigegeben.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025) wurden ebenfalls die Anforderungen des Geh-/Radverkehrs geprüft. Im Ergebnis ergeben sich für das Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsanlagen und Verkehrsführung auf dem Grundstück keine wesentlichen neuen oder veränderten Anforderungen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Planvorhabens sind gegeben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 5). Für die äußere Erschließung (öffentlichen Verkehrsflächen der Karl-Marx-Straße und Goethestraße) werden ebenfalls keine Maßnahmen empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1). Diese Abschnitte lägen zudem außerhalb des Geltungsbereiches bzw. Regelungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

## Öffentlicher Personennahverkehr

**Verkehrstechnische Untersuchung:** Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich nördlich des Knotenpunktes Karl-Marx-Straße/Goethestraße die von der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH betriebene Bushaltestelle „Niederlehme, Goethestraße“. Dort verkehrt werktags zwischen der „S Königs Wusterhausen“ und der „S Zeuthen“ die Buslinie 733 im 60-Minuten-Takt.

In der Goethestraße befindet sich zudem die Haltestelle „Schule“ der Buslinie 733, die 3 mal täglich angefahren wird und sich ebenfalls innerhalb eines 300 Meter-Radius befindet.

Der Regionalbahnhof „Niederlehme“ befindet sich südöstlich vom Plangebiet entfernt und ist von dort innerhalb von 10 Minuten zu

Fuß bzw. rund 3 Minuten mit dem Rad zu erreichen. Auch er ist innerhalb eines 300 Meter-Radius gelegen. Die von der Niederbarnimer Eisenbahn betriebene RB 36 verkehrt dort werktags im 60-Minuten-Takt zwischen „Königs Wusterhausen“ und „Frankfurt (Oder)“.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025) wurden die Anforderungen des Öffentlichen Nahverkehrs geprüft. Im Ergebnis ergeben sich für das Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsanlagen und Verkehrsführung auf dem Grundstück keine wesentlichen neuen oder veränderten Anforderungen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Planvorhabens sind gegeben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 5). Für die äußere Erschließung werden ebenfalls keine Maßnahmen empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4). Diese Abschnitte lägen zudem außerhalb des Geltungsbereiches bzw. Regelungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

## Schulverkehr

**Verkehrstechnische Untersuchung:** Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden auch die Wechselwirkungen mit dem Schulverkehr berücksichtigt (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.2.3).

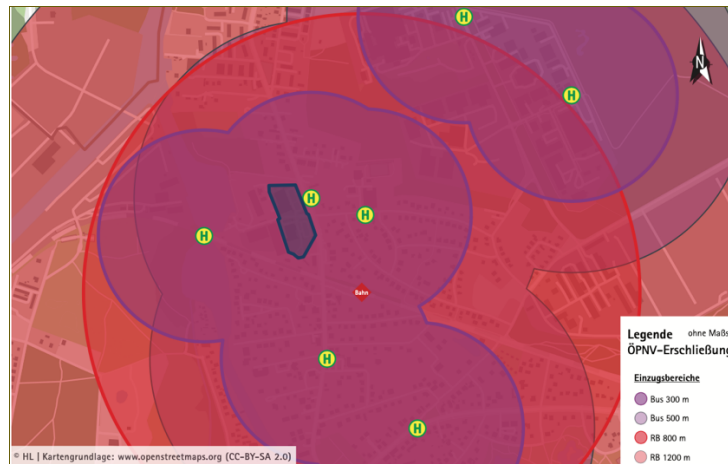


Abbildung 27: ÖPNV-Erreichbarkeit  
Quelle: Verkehrstechn. Untersuchung, März 2025, Anlage, Kapitel 2.1

Nach Einschätzung der Verkehrstechnischen Untersuchung haben die Verkehrsbeobachtungen vor Ort gezeigt, dass der übergeordnete Verkehr (nur) auf einen geringen Streckenabschnitt und nur temporär durch den Bus und / oder querenden Fuß- und Radverkehr (Mittelinsel) beeinflusst wird. Augenscheinlich ist der Anteil des Umweltverbunds (ÖPNV, Fußgänger, Rad – einschließlich Schulverkehr) zum übrigen Kfz-Verkehr äußerst gering.

Aus Sicht der Fahrzeugführenden kann es vor allem zu den typischen „Schulzeiten“ (eher am frühen Vormittag) zu regelmäßigen Interaktionen und Wartezeiten kommen. Der auftretende Rückstau ist jedoch kurz, weil zwischen den eintreffenden Fahrzeugen hohe Zeitlücken bestehen. Außerdem wird der Rückstau unmittelbar nach dem Vorgang wieder abgebaut. Nach dem Aspekt der Leistungsfähigkeit bzw. der Verkehrsqualität hat der Umstand (wartende Busse auf der Fahrbahn und Mittelinselquerung durch Fuß- und Radverkehr) keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrsablauf. Nachgelagerte übergeordnete Straßenabschnitte sind davon nicht betroffen.

Besondere Interaktionen im übergeordneten Verkehrsablauf wurden in den Verkehrsbeobachtungen im Zusammenhang mit haltenden Bussen und Mittelinselquerung durch Fuß- und Radverkehr nicht festgestellt.

Die oben aufgeführten Ergebnisse zeigen, dass ausreichend „Puffer“ zwischen aufeinanderfolgenden Fahrzeugen besteht - sowohl für den Bestand als auch für den Planfall. Die normale, werktägliche Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum bleibt mit dem Planvorhaben unverändert. Das bedeutet auch, dass der Umweltverbund für den unmittelbar betroffenen Abschnitt der Karl-Marx-Straße nicht im relevanten Maß beeinflusst wird. Durch das Planvorhaben ergeben sich für die Abwicklung und Funktionalität der Verkehrsanlagen des Umweltverbunds keine neuen oder veränderten Anforderungen. Ohnehin handelt es sich bei diesen Vorgängen um eine allgemein bekannte Verkehrssituation. Sie sind nach dem Aspekt der mobilitätsgerechten Erschließung und zur Integration des Umfelds als auch des Planvorhabens erforderlich. Mögliche bestehende Defizite in den vor- und nachgelagerten Straßenabschnitten ergeben sich damit aus dem Bestand und werden weder in Art noch im Ausmaß durch das Planvorhaben verstärkt.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung werden für den Schulverkehr keine neuen oder veränderten verkehrstechnischen Anforderungen oder verkehrstechnischen Maßnahmen empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4).

### **Plangebietsinterne Erschließung**

**Verkehrstechnische Untersuchung:** Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden ebenfalls die fahrgeometrischen Anforderungen des PKW-, Wirtschafts-, Geh-/Radverkehrs

geprüft. Im Ergebnis ergeben sich für das Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsanlagen und Verkehrsführung auf dem Grundstück keine wesentlichen neuen oder veränderten Anforderungen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Planvorhabens sind gegeben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 5).

Im Anschlussbereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 & SO2 an die öffentliche Verkehrsfläche der untergeordneten Karl-Marx-Straße erfolgt der Begegnungsfall „Lkw / Pkw“ mithilfe des kooperativen Verhaltens (Verzicht auf eigener Vorfahrt, Verständigen auf Sicht, ggf. zusätzliches Rangiermanöver). Dieser Umstand ist unter Berücksichtigung der untergeordneten Funktion der öffentlichen Verkehrsfläche „Karl-Marx-Straße – Zufahrt Plangebiet“, der geringen Geschwindigkeit beim Ein- und Ausfahren und der geringen Interaktionswahrscheinlichkeit gutachterlich zulässig und im Allgemeinen bekannt und akzeptiert (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.3).

**Städtebaulicher Vertrag:** Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung werden Anforderungen an die Ausbildung der Stellplatzflächen und der inneren Erschließung empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4) und gutachterlich geprüft. Im Ergebnis werden sie mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) eingehalten und lassen sich mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sowie in dem ihm nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umsetzen. Vorsorglich werden die mit dem Gutachter empfohlenen Anforderungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abgesichert (siehe Kapitel 36).

#### 26.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

**Verträglichkeitsgutachten:** Für die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, August 2025).

**Bestandsstandort:** Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Umstrukturierung eines Bestandsstandortes, an dem bereits die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ vorhanden sind. Die eine Umverteilung auslösenden Umsatzzunahme fällt insoweit moderat aus, da lediglich der nicht-großflächiger „Drogerie-Vollsortimenter“ erstmalig an diesem Bestandsstandort in den Markt eintritt und mit seiner vollständigen Umsatzhöhe zu berücksichtigen ist. Die drei weiteren Betriebe sind bereits im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ vertreten und folglich nur mit ihrem zusätzlich zum Bestandsumsatz hinzutretenden Umsatz zu berücksichtigen. In der

Zusammenschau fallen die Umverteilungseffekte daher geringer aus als bei einem Planvorhaben, bei dem alle Betriebe erstmalig in den Markt eintreten (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 7.6).

**Keine Beeinträchtigung:** Für alle zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Königs Wusterhausen und in den benachbarten Städten/Gemeinden können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für die sechs zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center sowie Ortsteilzentren) und zwei Wildauer zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung, Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) ausgeschlossen. Auch bleiben für alle Standorte wesentliche Auswirkungen für ihre künftige Entwicklungsfähigkeit aus (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Für die benachbarten Städte/Gemeinden in dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland und in der darüberhinausgehenden Region beschränken sich die Wechselwirkungen des Planvorhabens auf Streuumsätze und fallen damit so geringfügig aus, dass eine rechnerische Nachweisbarkeit ausbleibt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Umverteilung Planvorhaben				
Standortlagen	NuG		Drogeriewaren +NuG	
	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Hauptzentrum Innenstadt	1,6%	nein	6,5%	nein
<i>davon Rossmann</i>			21,7%	nein
<i>davon Kaufland</i>			4,9%	nein
Nebenzentrum Fontane-Center	<1%	nein	1,2%	nein
Ortsteilzentrum Niederlehme*	/	nein	2,2%	nein
Ortsteilzentrum Zernsdorf	5,1%	nein	6,8%	nein
Ortsteilzentrum Senzig	4,0%	nein	5,0%	nein
Ortsteilzentrum Zeesen	/	/	/	/
<u>Wildau</u>				
Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung	/	/	/	/
Nahversorg.zentrum Oberes Wildau	<1%	nein	1,6%	nein
<b>Städteb. integr. Nahversorg.standorte</b>				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
NV Cottbusser Straße	1,9%	nein	3,0%	nein
NV Darwinbogen	/	/	/	/
NV Luckenwalder Straße	2,6%	nein	4,1%	nein

<u>Wildau</u>				
NV Dorfaue	/	/	/	/
NV Jahnstraße	/	/	/	/
<b>Weiteres Gemeinde-/Stadtgebiet</b>				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Ergänzungsstandort Karl-Liebkn.-Str.	<1%	nein	1%	nein
Ortsteil Königs Wusterhausen	<1%	nein	1,8%	nein
Ortsteil Niederlehme	<1%	nein	1,2%	nein
Ortsteil Wernsdorf	/	nein	4,0%	nein
Ortsteil Zernsdorf	<1%	nein	<1%	nein
Ortsteil Zeesen	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	/	/	/	/
<u>Wildau</u>				
Sonderstandort A 10-Center	1%	nein	3,5%	nein
Gewerbepark Chausseestraße	<1%	nein	<1%	nein
Ortsteil Hoherlehme	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	/	/	/	/
<b>Region</b>				
Benachbarte Städte & Gemeinden (Streuumsätze)	<1%	nein	<1%	nein

Abbildung 28: Planvorhaben - Umverteilung  
 Quelle: Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

**Erweiterung Lebensmittelmärkte:** Für die Nahrungs- und Genussmittel (NuG) allein verbleiben die Umverteilungsquoten für die zentralen Versorgungsbereiche mit maximal 5,1% auf moderatem Niveau, so dass eine Betriebsaufgabe und daraus resultierende Funktionschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für alle zentralen Versorgungsbereiche als Folge der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Erweiterung des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen werden kann (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Dieses gilt auch für das geplante Ensemble in seiner Gesamtheit (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounters, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), da in die Modellrechnung bereits die NuG-Umsätze aller vier Betriebe berücksichtigt wurden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

**Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter:** Für die Bewertung des „Drogerie-Vollsortimenters“ wird mit dem Verträglichkeitsgutachten eine Gesamtschau aus den mit den Drogeriewaren verbundenen Umverteilungen und den mit den Nahrungs-/Genussmitteln (NuG) verbundenen Umverteilungen vorgenommen. Die sich aus der Addition beider Umverteilungen ergebene Gesamtumverteilungsquote verbleibt allerdings mit maximal 6,8% ebenfalls für

alle zentralen Versorgungsbereiche auf moderatem Niveau. Für alle Standorte kann daher eine Betriebsaufgabe und eine hiermit verbundene Funktionsstörung sowie eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Folge des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Die zweithöchste Gesamtumverteilungsquote entfällt mit maximal 6,5% auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Stadt Königs Wusterhausen und resultiert insbesondere aus der Umverteilungsbelastung für den **Drogeriemarkt (Rossmann)**, der als einziger „Drogerie-Vollsortimenter“ in der Stadt Königs Wusterhausen in eine starke Wechselwirkung mit dem in Niederlehme geplanten „Drogerie-Vollsortimenter“ tritt.

- Die auf ihn als Einzelbetrieb entfallende Gesamtumverteilungsquote erreicht mit ca. 21,7% im Worst-Case eine sehr hohe Umverteilungsbelastung. Allerdings erzielt Rossmann mit seiner eigenen Monopolstellung in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und in dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidensee) sowie aufgrund der Monopolstellung des „Hauptzentrums Innenstadt“ als Ganzes gegenwärtig ein überdurchschnittliches Umsatzniveau, das mit dem Hinzutreten eines zweiten „Drogerie-Vollsortimenters“ (Planvorhaben) lediglich abschmilzt und seine wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Selbst in dem mit der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case verbleibt dem Rossmann weiterhin mit rund 5,2 Mio. € ein sehr hohes Umsatzniveau, das den Filialumsatz des Rossmann-Bundesdurchschnitts (ca. 3,8 Mio. €) weiterhin um rund 38% (ca. 1,4 Mio. €) deutlich überschreitet und dem Rossmann weiterhin seine wirtschaftliche Tragfähigkeit zweifelsfrei ermöglicht.

Seine wirtschaftliche Tragfähigkeit bleibt selbst dann gesichert, wenn neben dem Bundesdurchschnitt zusätzlich die örtlichen Verhältnisse der Filiale in Königs Wusterhausen berücksichtigt werden (Verkaufsfläche gegenüber Bundesdurchschnitt leicht erhöht). Mit dem in der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case kann die Rossmann-Filiale mit rund 5,2 Mio. € auch dann einen Umsatz erzielen, der den Referenzumsatz (ca. 3,9 bis 4,0 Mio. €) weiterhin um rund 30% bis 33% (ca. 1,3 bis 1,2 Mio. €) deutlich überschreitet.

*Eine Betriebsaufgabe des Rossmann als Folge des im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ oder des im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Ensembles als Ganzes kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden* (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

- Zudem dürfte für den Rossmann nach der Realisierung des Planvorhabens in der Realität eine deutlich höhere wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten sein als vorstehend dargelegt.

So besteht aufgrund der geringen Filial-Dichte an „Drogerie-Vollsortimentern“ im gesamten Untersuchungsraum ein sehr hohes Nachfragepotenzial aus der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und aus dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidensee). Werden für die Nachfrage aus den Ortsteilen östlich der Dahme die Abflüsse an das Planvorhaben zugrunde gelegt und beispielsweise mit 50% hoch bemessen, verbleibt dennoch ein Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 29,9 Mio. €. Mit Blick auf die steigende Einwohnerzahl bis 2035 wird das Nachfragepotenzial auf insgesamt 32,9 Mio. € anwachsen. Bei einem solch überdurchschnittlichen Nachfragepotenzial bietet sich dem Rossmann grundsätzlich die Chance, seine Marktposition durch händlerisches Geschick künftig auszubauen und die mit dem Planvorhaben verbundene Umsatzrückgänge zumindest anteilig zu kompensieren.

Zusätzlich steht ein hohes Nachfragepotenzial in der benachbarten Stadt Wildau zur Verfügung, in der lediglich zwei Filialen der Handelskette dm-drogerie markt, nicht jedoch Rossmann oder eine andere Handelskette vertreten ist. Für den Rossmann des „Hauptzentrums Innenstadt“ bietet sich damit die Chance, weitere Kundenzuflüsse aus Wildau zu generieren, da er in der Raum-Zeit-Distanz deutlich näher gelegen ist als andere Rossmann-Filialen oder andere von dm abweichenden Handelsketten (z.B. Rossmann Schulzendorf, Müller Rangsdorf). Mit der bundesweit starken Marktdurchdringung des Unternehmens Rossmann setzen Kundenvorlieben für Rossmann auch dann ein, wenn vor Ort andere Handelsketten ansässig sind. Da zugleich mit dem geplanten Drogerie-Vollsortimenter in Niederlehme ebenfalls ein dm-drogerie markt vorgesehen ist, ergeben sich auch mit dem Planvorhaben keine Überschneidungen in der Rossmann-Präferenz (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

**Vereinbarkeit mit Raumordnung:** Die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (siehe Kapitel 2.4 und 2.5).

## 26.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

**Verträglichkeitsgutachten:** Für die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, August 2025).

**Bestandsstandort:** Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Umstrukturierung eines Bestandsstandortes, an dem bereits die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte

sowie die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ vorhanden sind. Die eine Umverteilung auslösenden Umsatzzunahme fällt insoweit moderat aus, da lediglich der nicht-großflächiger „Drogerie-Vollsortimenter“ erstmalig an diesem Bestandsstandort in den Markt eintritt und mit seiner vollständigen Umsatzhöhe zu berücksichtigen ist. Die drei weiteren Betriebe sind bereits im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ vertreten und folglich nur mit ihrem zusätzlich zum Bestandsumsatz hinzutretenden Umsatz zu berücksichtigen. In der Zusammenschau fallen die Umverteilungseffekte daher geringer aus als bei einem Planvorhaben, bei dem alle Betriebe erstmalig in den Markt eintreten (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 7.6).

**Keine Beeinträchtigung:** Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass lediglich die beiden Standorte der verbrauchernahen Versorgung „Cottbusser Straße“ und „Luckenwalder Straße“ in der Stadt Königs Wusterhausen in Wechselwirkung mit dem Planvorhaben eintreten (vgl. vorstehende Abbildung 28, Kapitel 26.4). Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für beide städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen ausgeschlossen. Negative städtebauliche Auswirkungen sowie wesentliche Auswirkungen für ihre künftige Entwicklungsfähigkeit bleiben aus (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

**Erweiterung Lebensmittelmärkte:** Für die Nahrungs- und Genussmittel (NuG) allein verbleiben die Umverteilungsquoten mit maximal 2,6% auf sehr niedrigem Niveau, so dass eine Betriebsaufgabe und eine daraus resultierende Funktionsschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für beide städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte als Folge der geplanten Erweiterung des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen werden kann. Für die weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte des Untersuchungsraumes bleiben Umverteilungen vollständig aus. Im Ergebnis kann eine Betriebsaufgabe und eine daraus resultierende Funktionsschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinborgen, Luckenwalder Straße) und in der Stadt Wildau (Dorfau, Jahnstraße) als Folge der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Erweiterung des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Dieses gilt auch für das geplante Ensemble in seiner Gesamtheit (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounters, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), da in die Modellrechnung bereits die NuG-Umsätze aller vier Betriebe berücksichtigt wurden.

**Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter:** Für die Bewertung des „Drogerie-Vollsortimenters“ wird eine Gesamtschau aus den mit den Drogeriewaren verbundenen Umverteilungen und den mit den Nahrungs-/Genussmitteln (NuG) verbundenen Umverteilungen vorgenommen. Die sich aus der Addition beider Umverteilungen ergebene Gesamtumverteilungsquote verbleibt allerdings für die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Luckenwalder Straße) mit maximal 4,1% ebenfalls auf niedrigem Niveau. Für die weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte des Untersuchungsraumes bleiben Umverteilungen vollständig aus. Im Ergebnis kann daher für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinborgen, Luckenwalder Straße) und in der Stadt Wildau (Dorfaue, Jahnstraße) eine Betriebsaufgabe und eine hiermit verbundene Funktionsstörung sowie eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Folge des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Drogerie-Vollsortimenters ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Für die benachbarten Städte/Gemeinden in dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland und in der darüberhinausgehenden Region beschränken sich die Wechselwirkungen des Planvorhabens auf Streuumsätze und fallen damit so geringfügig aus, dass eine rechnerische Nachweisbarkeit ausbleibt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

**Vereinbarkeit mit Raumordnung:** Die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (siehe Kapitel 2.4 und 2.5).

## 26.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

**Umweltbericht:** Für das im SO zulässige Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Drogerie-Vollsortimenter, Bäcker) wurde im Rahmen des Umweltberichtes (Terra Urbana, März 2025) auch eine umfassende Bewertung bezogen auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen.

**Naturhaushalt:** Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die im Rahmen des Vorhabens erforderliche Rodung von Gehölzen, die Überplanung von Biotopflächen und die Neuversiegelung von Flächen entstehen erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Diese können durch die mit dem vorliegenden

Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzverpflichtung von Einzelbäumen und Strauchhecken sowie durch die mit städtebaulichen Vertrag gesicherte Entsiegelung von Flächen vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Während der Bauphase auftretende Eingriffe in die Schutzgüter bzw. in den Naturhaushalt können durch die mit städtebaulichen Vertrag gesicherten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. In der Zusammenschau verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die betrachteten Schutzgüter bzw. in den Naturhaushalt (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

**Orts-/Landschaftsbild:** Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden dagegen keine erheblichen Eingriffe in das Orts-/Landschaftsbild vorbereitet.

Nach den Analysen des Umweltberichtes ist das Orts-/Landschaftsbild geprägt von typischen anthropogenen Elementen innerhalb von Siedlungen mit geringer ortsbild-/landschaftsästhetischer Wertigkeit. Die weitestgehend versiegelten Flächen im Bereich des Parkplatzes werden aufgelockert durch einen regelmäßigen Baumbestand. Die im südlichen Teil des Plangebiets vorkommenden ruderalen Wiesenflächen und Vorwälder sind deutlich naturnäher, vermitteln jedoch insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs den Eindruck ungepflegter Brachflächen, die von der Bevölkerung oftmals als ein Mangel an Pflege und Nutzung wahrgenommen und somit als unästhetisch empfunden werden.

Durch die bestehende Bebauung bestehen außerdem kaum Sichtbeziehungen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Ebenso eröffnen sich keine Fernsichten beispielsweise auf die nahegelegene Dahme. Auch weist das Plangebiet ein flaches Relief auf.

In der Zusammenschau all dessen besteht eine verringerte Empfindlichkeit des Orts-/Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung gegenüber Änderungen der Landnutzung. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit als nicht erheblich zu werten. Zu kompensierende Eingriffe werden mit dem Umweltbericht daher nicht ermittelt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 4.6 und 6.6).

Mit den mit dem Planungskonzept vorgesehenen (Keintzel Architekten, Mai 2025) und dem Umweltbericht zugrunde gelegten (Terra Urbana, März 2025, Anlage 8)

- Baumanpflanzungen in den Freiflächen des SO1 und SO2
- Baumanpflanzungen im öffentliche Straßenraum
- Heckenanpflanzungen in den Freiflächen des SO1 und SO2
- Heckenanpflanzungen im öffentliche Straßenraum
- Mindestabdeckung unbebauter Vegetationsdecken
- Stärkere Durchgrünung der Stellplatzanlage des SO2
- Erhalt bestehender Einzelbäume

erfährt das Orts-/Landschaftsbild allerdings gegenüber dem Bestand eine deutliche Aufwertung, mit der das Ortsteilzentrum als Ganzes attraktiver in das städtebauliche Orts-/Landschaftsbild entlang der Karl-Marx-Straße eingebettet und zugleich der Hafeneingang mit seiner Ortsbildwirkung aufgewertet wird.

**Fazit:** Im Ergebnis sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Weitergehende Ausführungen können Sie den Kapitel III Umweltbericht entnehmen.

## 27. AUSWIRKUNGEN AUF DEN SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen:

- Der Geltungsbereich ist innerhalb des Siedlungszusammenhanges gelegen und als zentraler Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum Niederlehme) auch als städtebaulich integriert zu werten. Das Planvorhaben umfasst eine innerstädtische Nachverdichtung im Sinne einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zugleich handelt es sich um einen Bestandsstandort, bei dem mit dem Bebauungsplan die bestehende Flächen- und Gebäudenutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 weiter fortgeführt und einer nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden. Die im Sonstigen Sondergebiet SO 2 geplanten weiteren Flächenversiegelungen werden einerseits auf Flächen vorgesehen, die bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und seine Stellplatzanlage versiegelt waren, oder auf solchen Flächen vorgesehen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hafenhorst“ 3. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt und damit als solches durch Hauptanlagen, Nebenanlagen und Stellplätze überbaubar waren.
- Im Rahmen des Vorhabens kommt es außerdem zu einer Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen, was sich positiv auf das Schutzgut Fläche und Boden auswirkt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.1 und 6.2).
- Durch eine Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß und die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung außerhalb des Plangebiets bspw. für Lager- oder Baustellen-einrichtungsflächen in der Bauphase (V1 und V2) wird die Inanspruchnahme von Fläche

und Boden zusätzlich minimiert bzw. vermeiden. Auf Grund der Nutzung von Nachnutzungspotenzialen, dem Erhalt/ der Schaffung von Grünflächen an anderer Stelle im Plangebiet und der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden auf ein unerhebliches Maß reduziert (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.1 und 6.2).

- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dem Bebauungsplan nicht überplant (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.1).

## **28. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGUT § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE B) BAUGB (NATURA 2000-GEBIETE)**

Mit § 1a Absatz 4 BauGB sind die Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete als Schutzgut gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB zu prüfen. Dieses ist im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.3 und 6.9):

- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).
- Im näheren Umfeld befindet sich das FFH-Gebiet Tiergarten (DE3747-302; ca. 1,5 km entfernt). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das FFH-Gebiet zu rechnen ist.
- Weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Plangebiets liegen Vogelschutzgebiete.

## **29. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN (§ 44 BNATSCHG)**

Die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Stör- und Zugriffsverbote beziehen sich auf die besonders und die streng geschützten Arten. Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten), zu denen sowohl alle Brutvögel wie auch Zug- und Rastvögel sowie Arten der FFH-Richtlinie gehören.

Diese Prüfung erfolgte mit einem Artenschutzgutachten (Terra Urbana, März 2025). Mit dem Artenschutzgutachten wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6), die mit dem Umweltbericht berücksichtigt wurden (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7). Gemäß Artenschutzgutachten zählen zu den wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen:

- das Stellen eines Reptilienschutzzaunes und

- das Umsetzen vorgefundener Zauneidechsen und die Rodung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln.

Mit den Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG vermieden werden (Artenschutzgutachten, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7 sowie Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

**Hinweis ohne Normencharakter:** Die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichtes wird vorsorglich auf dem Plandokument als „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren in dem Plandokument aufgenommen (siehe Kapitel 18).

**Städtebaulicher Vertrag:** Die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichtes werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abgesichert (siehe Kapitel 36).

### 30. AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Absatz 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Ergänzend haben Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Das Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist auf die Eindämmung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur insbesondere durch eine nationale Reduktion der Treibhausgasemissionen ausgerichtet.

**Vereinbar:** Das Planvorhaben entspricht der Zielstellung des § 1a Absatz 5 BauGB und des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ und sein Planvorhaben übernimmt die Grund- und Nahversorgung für den städtischen Siedlungsraum des Ortsteiles Niederlehme und ergänzend auch der Ortsteile östlich der Dahme. Für die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme ist der Grund-/Nahversorgungseinkauf damit wohnortnah und überwiegend sogar fußläufig und mit Fahrrad oder mit dem ÖPNV (durch eine Haltestelle direkt am Planvorhaben) möglich und damit verkehrsemmissionsarm sichergestellt. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt auf solchen Warengruppen, die dem

täglichen Bedarf dienen und von den Kunden daher in kurzen Beschaffungsintervallen eingekauft werden, so dass seine verkehrsreduzierende Wirkung besonders ins Gewicht fällt. Auch für PKW-Kunden ist ihr Grund-/Nahversorgungseinkauf in geringer Fahrdistanz möglich und damit deutlich klimaschützender als etwa mit längeren Fahrten zur jenseits der Dahme gelegenen Innenstadt oder zum in Wildau gelegenen Einkaufszentrum A10 Center, die ebenfalls einen entsprechenden Angebotsschwerpunkt bieten.

Auch für die Einwohner der weiteren Ortsteile östlich der Dahme ist eine Erreichbarkeit durch den ÖPNV mit der Haltestelle direkt am Planvorhaben und für die Einwohner der Siedlungsbereiche in räumlicher Nähe zum Planvorhaben zudem auch mit dem Fahrrad möglich. Für die PKW-Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme entfällt für ihren Grund-/Nahversorgungseinkauf ebenfalls das Ansteuern der weiter entfernt gelegenen Alternativen, wie etwa in die jenseits der Dahme gelegene Innenstadt oder in das Einkaufszentrum A10 Center in Wildau.

Mit dem geplanten Drogerie-Vollsortimenter verstärkt sich die klimaschützende immissionsreduzierende Wirkung nochmals, da die Kunden für ihren Drogerieeinkauf künftig nicht mehr allein auf die Innenstadt oder das in Wildau gelegene Einkaufszentrum A10 angewiesen sind, sondern diesen künftig wohnortnah im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erledigen können. Die bislang entstehenden Verkehrsemissionen werden sich mit dem Planvorhaben deutlich reduzieren. Dieses auch durch die nunmehr mögliche Nutzungsoption, das immisionsarme Fahrrad einzusetzen, was mit dem bisherigen Innenstadteinkauf ausgeschlossen war. Hierfür werden Fahrradstellplätze sowie auch Lastenfahrradstellplätze nahe den Eingangsbereichen der Betriebe eingerichtet.

Zur Förderung der E-Mobilität für PKW sind im Sonstigen Sondergebiet SO1 bereits E-Ladesäulen eingerichtet, die mit dem Erhalt der Stellplatzanlage auch zukünftig für die Kunden des Lebensmittel-Discounters und Drogerie-Vollsortimenters zur Verfügung stehen. Zusätzliche E-Ladesäulen werden erstmalig in der Stellplatzanlagen des Sonstigen Sondergebietes SO2 vorgesehen und für die Kunden des Lebensmittel-Vollsortimenters und Bäckers nutzbar sein.

Mit der zukünftig auch im Ortsteil Niederlehme möglichen Drogeriewarenversorgung werden auch die Wegstrecken innerhalb der Stadt Königs Wusterhausen erheblich geringer ausfallen als bei den bisherigen zwingend erforderlichen Innenstadtfahrten und sich mit dem Planvorhaben die bislang in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen bestehenden Verkehrsemissionen reduzieren.

Mit dem Gesamtensemble des Sonstigen Sondergebietes SO1 (Lebensmittel-Discounter, Drogerie-Vollsortimenter) erfolgt mit der ausschließlichen Nachnutzung des Bestandsbaukörpers eine ressourcenschonende und damit nachhaltige und klimagerechte

„Wiederverwertung“ einer bereits errichteten Bausubstanz. Das Bestandsgebäude wird zudem durch umfassende Sanierung einer zeitgemäßen energie- und klimaschonenden Nachnutzung zugeführt und entspricht so dem Sanierungs-Vorrangziel der Stadt. Mit der Nutzung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage entfällt zudem ein Stellplatzneubau und erfolgt eine nachhaltige Nachnutzung der bereits mit Ressourcen hergestellten Stellplatzanlage. Das Planvorhaben wirkt damit nachhaltig einem weiteren klimawirksamen Flächenverbrauch entgegen.

Für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter des Sonstigen Sondergebietes SO2 wird der geplante Baukörper vorrangig auf den bereits versiegelten Flächen des bisherigen Bestandsgebäudes und seine erweiterte Stellplatzanlage ebenfalls vorrangig auf den bereits versiegelten Flächen der bisherigen Stellplatzanlage vorgesehen, so dass auch für eine bereits erfolgte Versiegelung eine ressourcenschonende und damit nachhaltige und klimagerechte „Wiederverwertung“ im Vordergrund steht und damit nachhaltig einem weiteren klimawirksamen Flächenverbrauch entgegengewirkt wird.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter wird im Zuge der Neuplanung auf den Gebäudetyp „Green Building“ umgestellt und ist künftig stärker als bislang mit seinen technischen Vorkehrungen auf den Umweltschutz und die Reduktion von Treibhausgasen ausgerichtet und dient zugleich dem Klimaschutz. Dieses gilt auch für die Neuplanung des Lebensmittel-Discounters und Drogerie-Vollsortimenters sowie Bäckers. Ihre modernen und zukunftsgerichten Betriebe werden seitens der Handelsketten mit energiesparenden, klimaschonenden und nachhaltig ausgerichteten Verkaufsräumen und Neben-/Sozialräumen ausgestattet. Photovoltaikanlagen auf beiden Baukörpern dienen einer klimaschonenden Energiegewinnung und wird bei beiden Lebensmittelmärkten starker als zuvor die Abwärme der Kühlaggregate zur Raumbeheizung eingesetzt.

Die dem Lebensmittel-Vollsortimenter vorgelagerte Stellplatzanlage wird künftig stärker durchgrünt ausgebildet und die bislang im Süden und Norden als „Brachflächen“ wahrgenommenen grünen Übergangsräume für umfassende zusätzliche Anpflanzungen vorgesehen. Dieses wirkt sowohl naturhaushalt- als auch klimaunterstützend.

Mit dem Umweltbericht erfolgt auch eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene, mit der zwar Eingriffe attestiert werden, diese jedoch mit den im vorliegenden Bebauungsplan textlich festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und den durch städtebaulichen Vertrag gesicherten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als vollständig kompensiert angesehen werden (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 17.4 und 20).

In der Zusammenschau sind mit dem Bebauungsplan und dem ihm zugrunde liegenden Planvorhaben kein weiterer Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur oder andere

klimawandelverstärkende Effekte verbunden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen des § 1a Absatz 5 BauGB und des KSG gegeben.

### **31. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2023) geschützte Bodendenkmale, festgelegte Grabungsschutzgebiete, Bau-, Kunst- oder Gartendenkmale sowie andere denkmalgeschützte Bereiche sowie keine gemäß § 28 BNatSchG geschützten Naturdenkmale und gemäß § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.3 und 4.8).

Auch in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind solche nicht vertreten oder sind Sichtbeziehungen zu diesen durch die Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 4.8).

Abwägungsrelevante Auswirkungen sind damit weder auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

### **32. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUDEBESTAND**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke des Sonstigen Sondergebietes SO1 und SO2. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Sonstigen Sondergebiet SO2 zwar der Abriss des Bestandsgebäudes vorbereitet, zugleich aber auch der Ersatz durch einen erweiterten Baukörper für den Lebensmittel-Vollsortimenter geschaffen. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 bleibt der Bestandsbaukörper erhalten.

In der Zusammenschau erfolgt mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Reduzierung des Gebäudebestandes, sondern vielmehr wird eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht.

Ein Eingriff auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke erfolgt mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind damit weder für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

### **33. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke des Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 die Erweiterung der Verkaufsfläche für die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie eine zusätzliche An siedlungsoption für einen Drogeriefachmarkt zugelassen, die zu einer deutlichen Wertsteigerung beiträgt. Die Wertminderungen durch die festgesetzte Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Obergrenze und Mindestverkaufsfläche für die Gesamtverkaufsfläche, Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. eingeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten) sowie durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht werden hierdurch kompensiert. Eine Überschreitung der Grenze über die „unwesentlichen Wertminderungen“ hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

### **34. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG**

Zwischen Vorhabenträger und der Stadt Königs Wusterhausen wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (weitere Ausführungen siehe Kapitel 36). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Königs Wusterhausen in Verbindung mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zu erwarten.

## V. VERFAHREN

### 35. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNGSVERFAHREN

**Prüfung Innentwicklung:** Für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ wären die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zunächst erfüllt:

- Das Planvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dient der Nachverdichtung unter Einbezug der südlich gelegenen Brachfläche (Satz 1).
- Die zulässige Grundfläche (einschließlich Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten) verbleibt mit weniger als 8.000 Quadratmetern deutlich unterhalb von 20.000 Quadratmetern (Satz 2 Nr. 1).

Allerdings ist nach den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung (Terra Urbana, März 2025) die folgende, an das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 BauGB gestellte Voraussetzung nicht erfüllt:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke gemäß Bundesnaturschutzgesetz wurden ermittelt – siehe Kapitel 17 (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

**Regelverfahren:** In der Konsequenz wird als Verfahrensweg für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ das Regelverfahren nach § 8 BauGB gewählt.

**Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan:** Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegt der genehmigte Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) vor, aus dessen Darstellungen sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht entwickeln lassen (siehe Kapitel 2.6). Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung xxxxx10.2025 (Beschluss Nr. xxxxxx) wurde für die Flächen des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ die Einleitung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) beschlossen. Diese 1. Flächennutzungsplan-Änderung durchläuft ihr Änderungsverfahren parallel zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ und wird mit ihr zusammen abgeschlossen sein.

Dementsprechend erfolgt die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB. Danach kann die 4. Bebauungsplan-Änderung gleichzeitig zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) wird der straßenbegleitende Bereich entlang der Karl-Marx-Allee als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO GEH) dargestellt, im Rahmen derer die beiden großflächigen

Einzelhandelsvorhaben nördlich und südlich der untergeordneten Karl-Marx-Straße (großflächige Lebensmittelmärkte, Drogeriefachmarkt, Bäcker) entwicklungsfähig sind. Damit kann für die 4. Bebauungsplan-Änderung „Hafenhorst“ angenommen werden, dass ihre Festsetzungen aus den künftigen Darstellungen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) entwickelt sein werden. Die vorliegende 4. Bebauungsplan-Änderung kann daher auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden (§ 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

### 35.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2023 (Beschluss Nr. 61-23-225) wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen am 20.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird.

Mit Beschluss vom .....2025 (Beschluss Nr. xxxxx) wurde das Verfahren auf ein Regelverfahren umgestellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen.

### 35.2 Einleitungs-/Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxxx10.2025 (Beschluss Nr. xxxxxx) wurde die Einleitung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen am xxxxx 2025 öffentlich bekannt gemacht.

### 35.3 Frühzeitige Beteiligung

#### **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald mit Anschreiben darum gebeten, die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen sowie vorab zur Behördenbeteiligung § 4 Absatz 2 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung

des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

Dieses erfolgte mit Schreiben der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom .....2025 mit der folgenden Einschätzung:

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

Mit Schreiben vom .....2025 ergänzt die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald:

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

Weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 2.4 (Landesplanung) und Kapitel 2.5 (Regionalplanung).

### **Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Stadt Königs Wusterhausen legt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Anschreiben aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern und vorab zur Behördenbeteiligung § 4 Absatz 2 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden hierfür der Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes, der Umweltbericht (als Anlage), der Artenschutzfachbeitrag (als Anlage) sowie die Ausführungen in Kapitel 17 (Umweltbericht), Kapitel 11 (Grünfestsetzungen) und in Kapitel 25 (Auswirkungen der Planung) sowie die zugehörigen Gutachten zur Verfügung gestellt.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten die Hinweise, dass

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**Ergebnis der Abwägung**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**35.4 Öffentliche Auslegung****Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**Ergebnis der Abwägung**

*Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren*

**35.5 Satzungsbeschluss**

*Ergänzung folgen im weiteren Verfahren.*

**36. STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Königs Wusterhausen geschlossen. Der rechtskräftige Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes.

Sein Regelungsinhalt umfasst vorrangig die Umsetzung der städtebaulichen Planung zum vorliegenden Bebauungsplan, u.a. mit (Auszug):

- Grundstücksvereinigung nach Satzungsbeschluss für das Baugebiet

- „Sonstiges Sondergebiet 1“ (Flurstücke 703, 711 und 719 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen, Gemarkung Niederlehme).
- „Sonstiges Sondergebiet 2“ (Flurstücke 700, 701, 704-706, 709, 710, 713, 714, 715 (teilweise), 767 und 769 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen, Gemarkung Niederlehme).
- Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ des Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ mit mindestens 1.800 m<sup>2</sup>, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ des Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ mit mindestens 800 m<sup>2</sup>, eines nicht-großflächigen Ladens „Drogeriemarkt“ des Betriebstypen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit mindestens 500 m<sup>2</sup> und eines „Ladens“ des Betriebstypen „Bäcker“ mit Innen- und Außengastronomie, jeweils gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ sowie wie in der zuletzt mit ihr ausgelegten Fassung der Planungskonzeption (Keintzel Architekten) und des Verträglichkeitsgutachtens beschrieben.

sowie Vorgaben und Empfehlungen aus dem Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht (Auszug, weitere Erläuterungen siehe Kapitel 18 und 19) wie in der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7):
  - V1: Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß
  - V2: Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten
  - V3: Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien
  - V4: Getrennte Lagerung von Bodenaushub
  - V5: Versickerung von Niederschlagswasser
  - V6: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen
  - V7: Errichtung von Reptilienschutzzäunen, Abfangen und Umsiedlung von Reptilien
  - V8: Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit
  - V9: Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung u. von Gehölz- und Vegetationsarbeiten
  - V10: Vermeidung von Baufällen
  - V11: Verortung von Zufahrten/ Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen
  - V12: Erhalt des Vogelnistkastens an einer Kiefer im Süden des Vorhabengebietes
- Ausgleichsmaßnahmen wie in dem mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Umweltbericht beschrieben (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8 und Anlage 8):
  - A1: Entsiegelung von voll- und teilversiegelten Flächen

- Ersatzmaßnahmen wie in dem mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Umweltbericht beschrieben (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8 und Anlage 8):
  - E1: Baumanpflanzungen (in SO1, SO2 und öffentlicher Verkehrsfläche)
  - E2: Pflanzung einer Strauchhecke (in SO1, SO2 und öffentlicher Verkehrsfläche)
- Überwachungsmaßnahmen wie in dem mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Umweltbericht beschrieben (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 10):
  - Monitoring Kompensationsmaßnahmen: Durch die Stadt Königs Wusterhausen erfolgt eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring) der Umsetzung, Pflege und Entwicklung sowohl der im Bebauungsplan vorgeschriebenen als auch der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Kompensationsmaßnahmen.
  - Ökologische Baubegleitung: Während der Bauphase erfolgt eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung der mit dem Umweltbericht vorgeschriebenen bzw. mit dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.
  - Bei Nicht-Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen erfolgt eine Durchführung auf Kosten des Vorhabenträgers. Zur Durchführung der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, Ökologische Baubegleitung) wird der Stadt Königs Wusterhausen ein grundbuchlich gesichertes Betretungsrecht eingeräumt.

sowie Vorgaben und Empfehlungen aus der Verkehrstechnischen Untersuchung (Auszug; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 26.3) wie in der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Stellplätze (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.2): Für einen normalen Stellplatz (ohne seitliche Begrenzung, senkrecht zur Fahrgasse) ist eine Breite von mindestens 2,65 Metern vorzusehen.  
Stellplätze mit anliegenden bzw. aufsteigenden Bauwerken sind in einer lichten Breite von mindestens 3,00 Metern vorzusehen, um das Ein- und Aussteigen und insbesondere die Zugänglichkeit (zwischen Fahrzeug und Fahrzeug) zu gewährleisten.  
Die lichte Aufstelllänge sollte 5,20 Meter (mindestens 5,00 Meter) betragen.  
Die zugehörige Fahrgasse sollte eine Breite von mindestens 6,00 Metern aufweisen.  
Die (Mindest-)Stellplatzbreite soll nicht nur das Ein- und Aussteigen und das Abstellen des Fahrzeuges, sondern auch - im Zusammenhang mit der anliegenden Fahrgasse - das Ein- und Ausparken sowie die Zugänglichkeit zum Fahrzeug gewährleisten.
- Sichtfelder (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1 und 4.4.2): Im Anschlussbereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 & SO2 an die untergeordnete Karl-Marx-Straße sind zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf den querenden Geh- und Radverkehr jeweils 20 Meter zu beiden Seiten im Bereich des

Anschlusses bzw. der Gehwegsüberfahrt frei von aufsteigenden Objekten (zum Beispiel: Werbeschilder, Mauer, Grünbewuchs) zu halten.

Gleiches gilt auch für eine Durchwegung der Stellplatzanlagen. Stellplätze sollten an möglichen Querungsstellen abgerückt werden oder die Querung vorgezogen werden, um Fußgänger:innen frühzeitig zu erkennen.

Für die Abmessungen der freizuhaltenden Sichtfelder siehe Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5.

- **Stellplatznachweis Minderungsfaktor (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.2):** Bei den Orientierungswerten der Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen sind die Verbundeffekte im Einkauf zu berücksichtigen, mit dem die Kunden bei dem Besuch eines Einzelhandelsbetriebes auch den Besuch eines weiteren am Standort ansässigen Einzelhandelsbetriebes verbinden. Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wird ein Abminderungsfaktor von bis zu 30% empfohlen.
- **Wirtschaftsverkehr (Schwerverkehr) (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.3):** Für den seitlichen Bewegungs- und Sicherheitsraum am Fahrzeug sind mindestens 0,50 Meter einzuhalten. Für Rückwärts- bzw. Wendemanöver ist ein größerer seitlicher Abstand von mindestens 0,75 Metern empfohlen.

Der seitliche Bewegungs- und Sicherheitsraum kann in Einzelfällen temporär unterschritten werden.

Aufsteigende Objekte neben den Fahrwegen sollten aber im Regelfall einen lichten Abstand von 0,50 Metern haben.

In allen Bereichen, die mit Schwerfahrzeugen befahren werden, ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 Metern im Fahrbahn- und Aufstellbereich zu gewährleisten. Je nach Art der Hubbewegung beim Be- und Entladen kann sogar ein höheres Maß für die lichte Höhe notwendig werden.

Zusätzlich zur reinen Fahrzeugfläche ist ein oberer Bewegungs- und Sicherheitsraum von 0,50 Metern hinzuzurechnen. Eine Reduzierung auf den Sicherheitsraum (0,30 Meter) ist im Einzelfall möglich. Damit ergibt sich eine lichte Höhe von 4,30 Metern.

Im Anschlussbereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 & SO2 an die öffentliche Verkehrsfläche der untergeordneten Karl-Marx-Straße erfolgt der Begegnungsfall Lkw vs. Pkw ggf. mithilfe des kooperativen Verhaltens (Verzicht auf eigener Vorfahrt, Verständigen auf Sicht, ggf. zusätzliches Rangiermanöver). Dieser Umstand ist unter Berücksichtigung der untergeordneten Funktion der Straße, der geringen Geschwindigkeit beim Ein- und Ausfahren und der geringen Interaktionswahrscheinlichkeit zulässig und im Allgemeinen bekannt und akzeptiert.

- **Fuß- und Radverkehr (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1):** Grundsätzlich gilt, dass die Verkehrssituation auf dem Grundstück bzw. auf den Stellplatzanlagen die gleichberechtigte Funktion des Fuß- und Radverkehrs gegenüber dem Kfz-Verkehr verdeutlichen sollte. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen an die

Wahrnehmung, die Orientierung, die Wahrung der Sichtbeziehungen sowie an die Begehbarkeit zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Anschlussbereich vom Grundstück bzw. von der Stellplatzanlage an die öffentliche Straße sind zu beiden Gehflächen empfohlen. Die (Um-)Gestaltung der bestehenden Ein- und Ausfahrten als Gehwegsüberfahrt ist zu prüfen.

Aufgrund der Größe der beabsichtigten Stellplatzanlagen ist eine weitere Anbindung bzw. „mittige“ Durchwegung der Anlagen und damit mindestens ein zusätzlicher Anschluss an die übergeordnete Karl-Marx-Straße empfohlen. Dieser Umstand kann die Wegstrecken für den Fuß- und Radverkehr reduzieren und trägt zur Erschließungsqualität bei. Dabei sollte die lichte Gehbahnbreite mindestens 2,00 Meter betragen (Bemessungsfall: Rohlstuhlnutzer:in mit Begleitperson). Entsprechende beidseitige Bewegungszuschläge (meist: 0,5 Meter) neben Stellplätzen sind zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abstellanlagen die Anschließmöglichkeit (zumindest des Fahrradrahmens) sowie die Zugänglichkeit (für das Ein- und Ausparken, An- und Abschließen sowie für das Beladen) zu gewährleisten sind.

Bei der Anordnung / Verortung der Anlagen ist der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf für das Abstellen von Sonderfahrzeugen (z. B. Lastenräder, Fahrräder mit Anhängern) zu berücksichtigen. Es wird vorgeschlagen, dass rund 5% der Abstellkapazitäten für Sonderfahrzeuge vorgehalten werden.

sowie Vorgaben und Empfehlungen aus dem Regenwasserbeseitigungskonzept (Auszug; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 4.3) wie in der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Versickerungsmulden SO1 und SO2: Ausbildung der mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept im SO1 und SO2 vorgesehenen Versickerungsmulden mit einer 0,30 Meter bewachsenen Oberbodenschicht (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).
- Versickerungsbecken SO1 und SO2: Ausbildung der mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept im SO1 und SO2 vorgesehenen Versickerungsbecken mit einer 0,30 Meter bewachsenen Oberbodenschicht (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).
- Versickerungsrigole SO2: Ausbildung der mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept im SO2 vorgesehenen Kunststoffrigole mit Reinigungsschächten. Empfehlung Regenwasserbeseitigungskonzept: Sedimentationsschächte Sedipoint der Firma FRÄNKISCHE (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).
- Versickerungsmulden SO1 Rückstaufläche Mulden 1.1 bis 1.3: Herstellung der Stellplatzanlage zum oberirdischen Aufstau (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.1).
- Versickerungsmulde SO2 Rückstaufläche Mulde 2.2: Herstellung der angrenzenden Verkehrsflächen der geplanten Stellplatzanlage zum oberirdischen Aufstau von ca. 0,01 Metern (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.2).

- Versickerungsrigole SO2 Rückstaufläche: Herstellung der anschließenden privaten Grünfläche zum oberirdischen Aufstau in Verbindung mit ihrer leichten Ausmuldung um ca. 0,15 Meter (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.2).
- Beseitigung anthropogene Aufschüttungen: Der Geltungsbereich zählt als altlastenverdächtige Fläche bzw. als Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG3 unter der Reg.-Nr. 0329610310 und der ortsüblichen Bezeichnung „Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve)“. Eine Versickerung durch die anthropogenen Aufschüttungen zur Nivellierung des seinerzeitigen Betriebsgeländes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und DWA-A 138-1 nicht zulässig und sind im Bereich der Versickerungsanlagen zu entfernen, um Verunreinigungen des Grundwassers zu verhindern (BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).  
Erstellung eines Fachgutachtens für die Beseitigung und zum weiteren Umgang mit den Altlasten (BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).
- Grundstückseigentümer: Die Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept werden im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 durch den Vorhabenträger als Grundstückseigentümer umgesetzt (§ 54 Absatz 4 Satz 3 BbgWG; siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5).

**Hinweis ohne Normencharakter:** Auf dem Plandokument erfolgt ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wurde ein ihr zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger geschlossen.

## 37. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 37.1 Fachgesetze

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I. / 17, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I. / 12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17).

## 37.2 Technische Regelwerke

**Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ – RASt 06**, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012

## VI. ANHANG

### 38. SORTIMENTSLISTE KÖNIGS WUSTERHAUSEN 2019

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</li> <li>/// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren</li> <li>/// Schnittblumen</li> <li>/// Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</li> <li>/// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>/// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)</li> <li>/// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>/// Sanitärartikel, Fliesen</li> <li>/// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)</li> <li>/// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)</li> <li>/// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>/// Elektroinstallationsbedarf</li> <li>/// Antennen / Satellitenanlagen</li> <li>/// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>/// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel</li> <li>/// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>/// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)</li> <li>/// Sportgroßgeräte, Jagd- und Angelbedarf</li> <li>/// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>/// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>/// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***</li> <li>/// Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)</li> <li>/// Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li> </ul>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bekleidung, Wäsche</li> <li>/// Schuhe, Lederwaren</li> <li>/// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>/// Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>/// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren</li> <li>/// Baby-, Kinderartikel</li> <li>/// Sportartikel, Sportkleingeräte</li> <li>/// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</li> <li>/// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken</li> <li>/// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel</li> <li>/// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten</li> <li>/// Uhren, Schmuck</li> <li>/// Foto- und Videoartikel</li> <li>/// Optische Erzeugnisse</li> <li>/// Musikinstrumente</li> <li>/// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger</li> <li>/// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**</li> <li>/// Computer, -teile, Peripherie, Software</li> <li>/// Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>/// Kinderwagen</li> <li>/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</li> </ul>	
<p>* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.</p> <p>** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player</p> <p>*** kein Einzelhandel im engeren Sinne</p>	

Abbildung 29: Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019  
 Quelle: Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019, Seite 82

**39. PFLANZENLISTE**

<b>Dt. Name</b>	<b>Bot. Name</b>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus mongyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Eunoymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i> agg.
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ssp. <i>Caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i> ssp. <i>Cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i> L.
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i> ssp. <i>triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Hohe Weide/Kopf-Weide	<i>Salix x rubens</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>Aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus tormaniilis</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Quelle: Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8

**41. PLANUNGSKONZEPT (KEINTZEL ARCHITEKTEN, MAI 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**42. PLANVORHABEN 3D-ANSICHTEN (KEINTZEL ARCHITEKTEN, MAI 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**43. PLANVORHABEN SCHNITTE (KEINTZEL ARCHITEKTEN, DEZEMBER 2024)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**44. VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN (CONSILIUM GMBH, AUGUST 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**46. UMWELTBERICHT (TERRA URBANA, MÄRZ 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**47. ARTENSCHUTZGUTACHTEN (TERRA URBANA, MÄRZ 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**48. VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (HOFFMANN-LEICHTER, MÄRZ 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*

**49. REGENWASSERBESEITIGUNGSKONZEPT (BEV, MÄRZ 2025)**

*Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.*