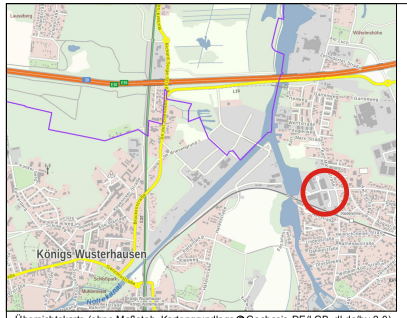


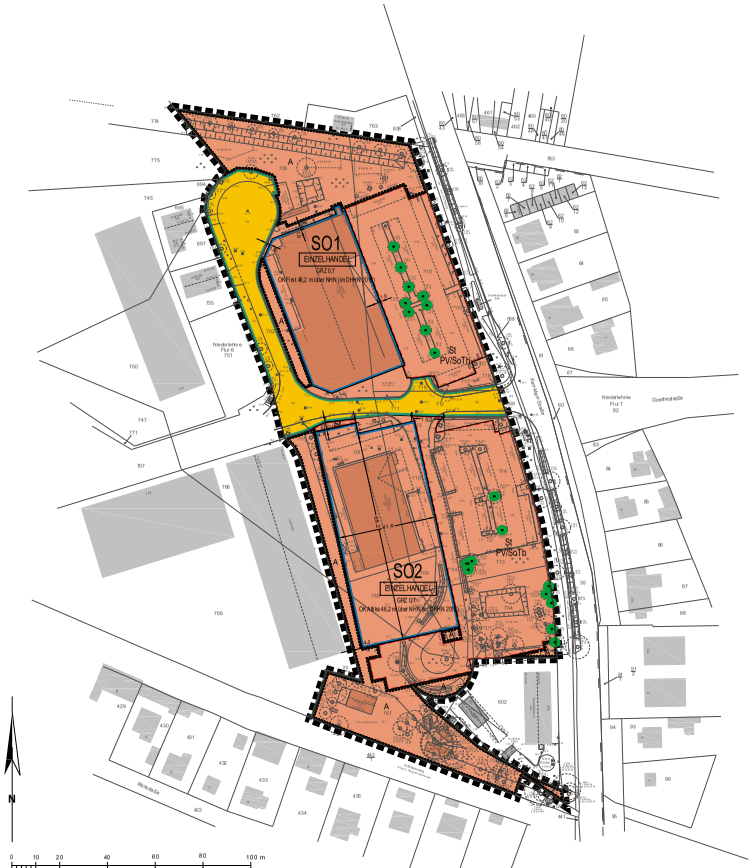
Übersichtskarte (ohne Maßstab, Kartengrundlage © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Vorentwurf

Noch nicht rechtsverbindlich

Stand: 30.09.2025

Teil A: Zeichnerische Festsetzung



Maßstab 1:1000 (im Original)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 27.11.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Hafenhorst" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 12. Januar 2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den .....
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat die 4. Änderung des Bebauungsplans "Hafenhorst", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - in ihrer Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

4. Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Hafenhorst", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Königs Wusterhausen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

5. Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Hafenhorst" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (gemäß §§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

Hinweise ohne Normcharakter

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. 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 hierzu mit dem städtebaulichen 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).

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
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).

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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger. Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nachfolgt (Regenwasserbeseitigungskonzept siehe Anhang der Begründung).

Städtebaulicher Vertrag
Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wurde ein ihr zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Pflanzenliste

Dt. Name	Bot. Name
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wild-Birne	*Pyrus pyraster*
Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Hunde-Rose	*Rosa canina agg.*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera agg.*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa agg.*
Kartäuser Rose	*Rosa villosa agg.*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa agg.*
Kratzbeere	*Rubus caesius*
Himbeere	*Rubus idaeus*
Silber-Weide	*Salix alba*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Sal-Weide	*Salix caprea ssp. Caprea*
Grau-Weide	*Salix cinerea ssp. Cinerea*
Bruch-Weide	*Salix fragilis L.*
Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Mandel-Weide	*Salix triandra ssp. triandra*
Korb-Weide	*Salix viminalis*
Hohe Weide/Kopf-Weide	*Salix x rubens*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Eberesche (Vogelbeere)	*Sorbus aucuparia ssp. Aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 und SO2 dient der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels und des Ladens.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist der Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 970 m² und ist der Anlagentyp "Laden (Drogeriemarkt)" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von mindestens 500 m² bis maximal 680 m² allgemein zulässig.
Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 müssen beim Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" mindestens 720 m² Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes umfassen.
Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 zählen, sind beim Anlagentyp "Laden (Drogeriemarkt)" bis maximal 100 m² Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist der Anlagentyp "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von mindestens 1.800 m² und von maximal 1.940 m² und der Anlagentyp "Laden" bis zu einer Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes von maximal 30 m² 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 m² Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes und beim Anlagentyp "Laden" mindestens 30 m² Verkaufsfläche von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes umfassen.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs 1, 3; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Hinweis: Die "Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019" ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 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

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

3. Weitere Arten der Nutzung

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Grünfestsetzungen

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 0,3 Meter tiefen Oberbodenschicht anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BbgNG 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 100cm 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 100cm 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 100cm 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 1.360 m² gebietsheimische und gebietseigene Strauchartan im 3er-Verbund mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 Meter zu pflanzen.

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

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Pflanzliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6. Sonstige Festsetzungen

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 Abs. 1 und 3 BbgBO

6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 sind im Ausfahrtbereich 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 0,8 Metern unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Hinweis: Die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 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.

7. Nachrichtliche Übernahme

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Straßenverkehrsflächen

Sonstiges Sondergebiet — SO / EINZELHANDEL

Grundflächenzahl — GRZ 0,7

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß — Oberkante **OK Attika** 46,2 m über NHN (im DHHN2016); **OK First** 46,2 m über NHN (im DHHN2016)

Baugrenze

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Flächen für Photovoltaik- und solarthermische Anlagen — PV/SoTh
Flächen für Stellplatze — St

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude
mit Dachform und Geschosszahl
Geschäfts-, Gewerbe-, Industriegebäude oder Garage
Offene Garage
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Gebäudehöhe, Straßenhöhe in m über DHHN
Straßenbaumbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortslagegrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 49/36/6 60
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023
und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Lageplan:

Vermessungsingenieur Matthias Riffeler (Königs Wusterhausen)
Höhenbezugssystem: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89
Stand: 13. August 2024

Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan Nr. 203 "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

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

Consilium
Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH

Haubachstraße 40, 10585 Berlin
Tel.: 030 / 318 07 140 Fax: 030 / 318 07 141

P:\C151 KWB\P NVZ6-Gis-CAD\Vorentwurf\NW_BP_NVZ_VorentwurfS5061fend.dwg