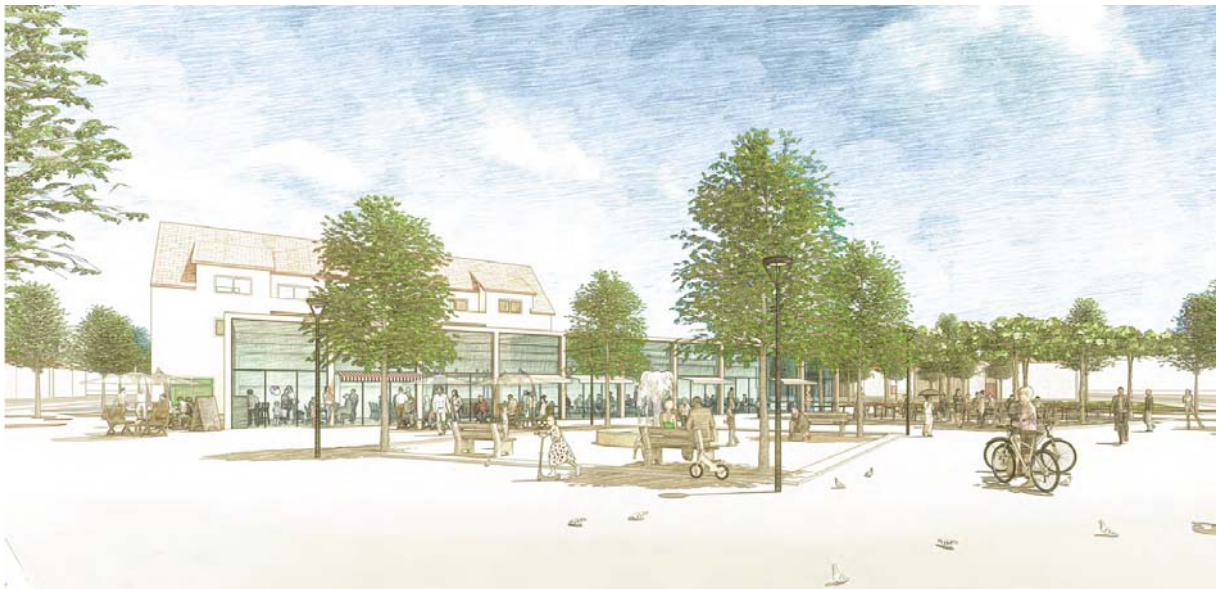


# **Qualifizierung des Nahversorgungszentrums im Ortsteil Wustermark durch Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte**

---

**Erläuterung der Planinhalte und  
Prüfung der Frage, ob  
das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz  
1 BauGB eingehalten wird**



Titelbild: WINKENS ARCHITEKTEN

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielstellung / Änderungsvorhaben.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beabsichtigte Änderung des geltenden Planrechts.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>11</b>

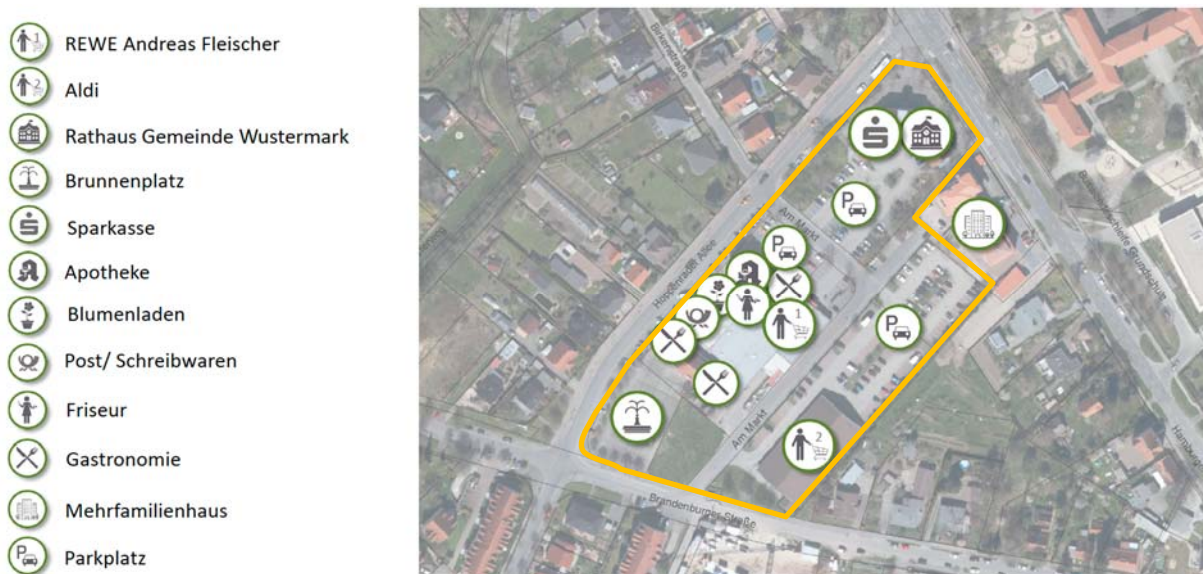
## 1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, die Ortsmitte des OT Wustermark neu zu gestalten. Der neu zu gestaltende Bereich stellt den Kern des OT Wustermark dar. Dieser Bereich ist von diversen öffentlichen Einrichtungen sowie dem „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Wustermark“ geprägt (Abb. 1). Das „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Wustermark“ besitzt die Funktion eines zentralen Nahversorgungsbereichs (ZVB Wustermark) und ist städtebaulich integriert. Durch den ÖPNV (Bus) sowie die anliegenden öffentlichen Straßen ist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben.



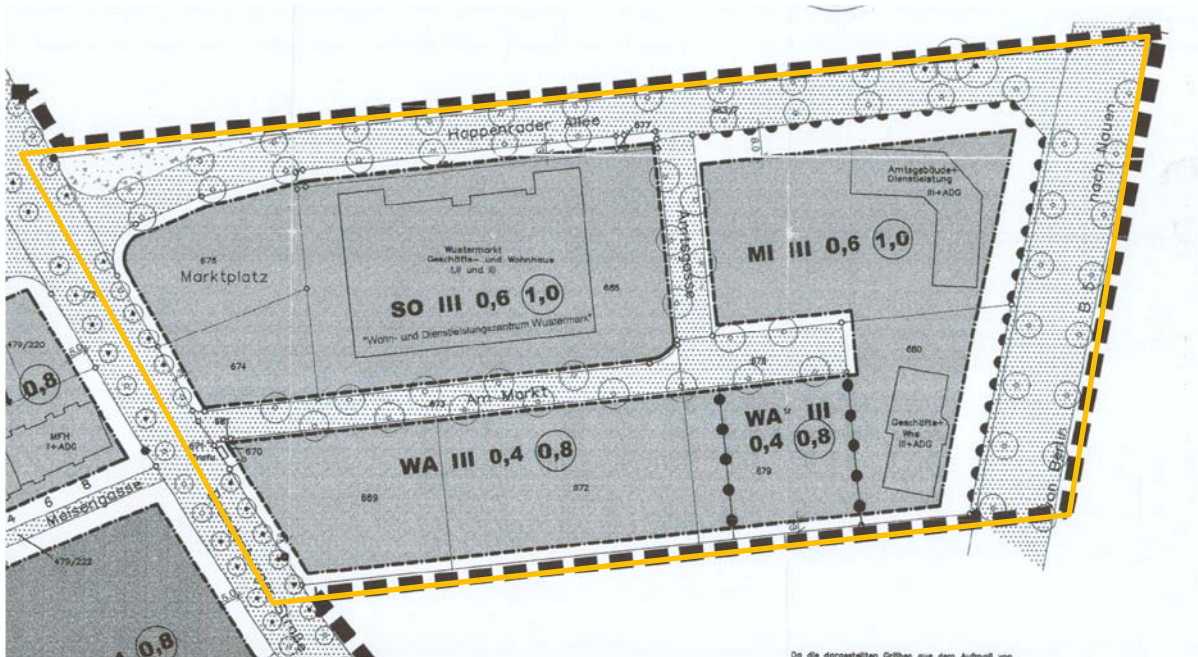
**Abb. 1: Wustermarker Ortsmitte – räumliche Einordnung und Umgebung**

Der ZVB Wustermark wird durch zwei großflächige Nahversorgungsbetriebe (REWE und Aldi) sowie zahlreiche andere Dienstleistungsbetriebe und das Rathaus der Gemeinde Wustermark geprägt (Abb. 2). Aus Sicht der Bürger sind weiterhin die gastronomische Einrichtung sowie der „Brunnenplatz“ wichtige Bestandteile der „Wustermarker Ortsmitte“.



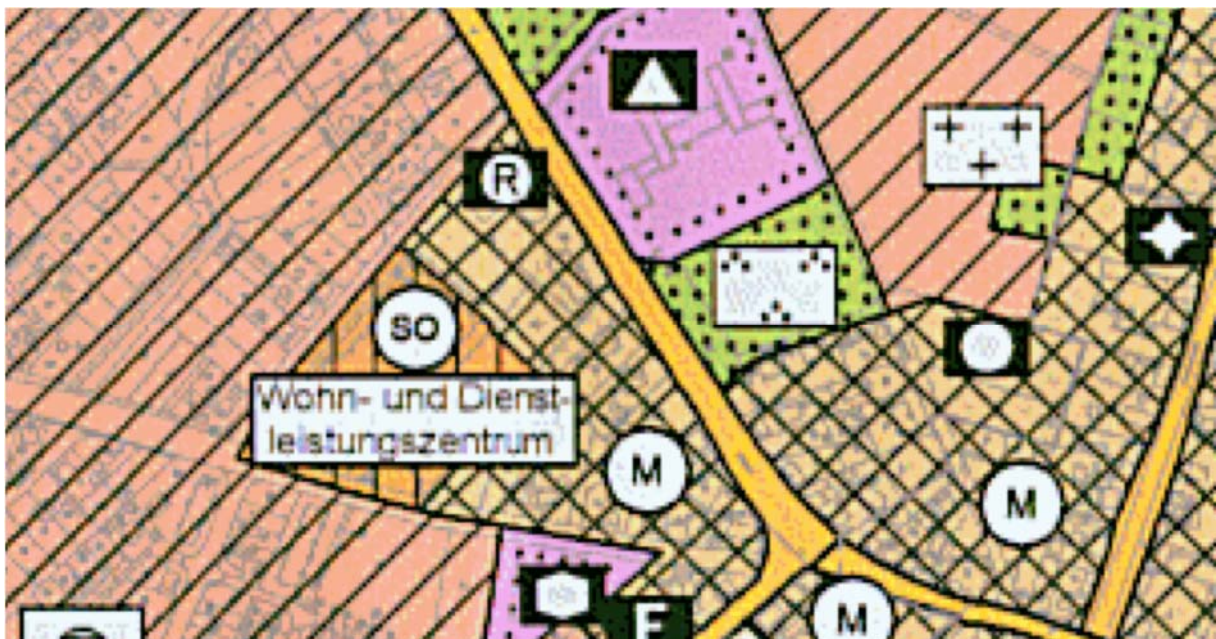
**Abb. 2: Wustermarker Ortsmitte – Zentraler Versorgungsbereich**

Der nunmehr neu zu gestaltende Bereich der „Wustermarker Ortsmitte“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet an der Siedlung“.



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4, farbige umrandet = Bereich, der geändert werden soll**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark weist in diesem Bereich das Sondergebiet „Wohn- und Dienstleistungszentrum Wustermark“ sowie gemischte Bauflächen aus (Abb. 4).



**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark**



**Abb. 5: Luftbild Bestandssituation mit Überlagerung der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark**

Die Wustermarker Ortsmitte ist gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 04.05.2021 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Lage und die zentrenbildenden Nutzungen.



**Abb. 6: Darstellung der Angebote und Funktionen im zentralen Versorgungsbereich gemäß Anlage zum Grundsatzbeschluss**

## 2. Zielstellung / Änderungsvorhaben

Mit der Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte
- Erweiterung der Grund- und Nahversorgungsangebotes
- Neuordnung der Parkraumsituation, Begrünung des Parkplatzes und Herstellung einer neuen Zufahrt von der Hamburger Straße
- Umgestaltung des Rathausplatzes für ein multifunktionale Nutzung unter Beachtung einer perspektivischen Erweiterung des Rathauses
- Umgestaltung des „Brunnenplatzes“ zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung weiterer Wohnraumangebote (unmittelbar angrenzend)

Die Attraktivität des „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Wustermark“ wird durch mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtung sichergestellt (siehe Tab. 1), wobei den beiden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (REWE, Aldi) eine Schlüsselrolle für die Attraktivität sowie für den Bestand des Nahversorgungsbereichs zukommt. Zur Steigerung der Attraktivität und Sicherung des Nahversorgungsbereichs ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums Wustermark (ZVB Wustermark) von aktuell rund 2.600 m<sup>2</sup> auf rund 3.800 m<sup>2</sup> geplant.

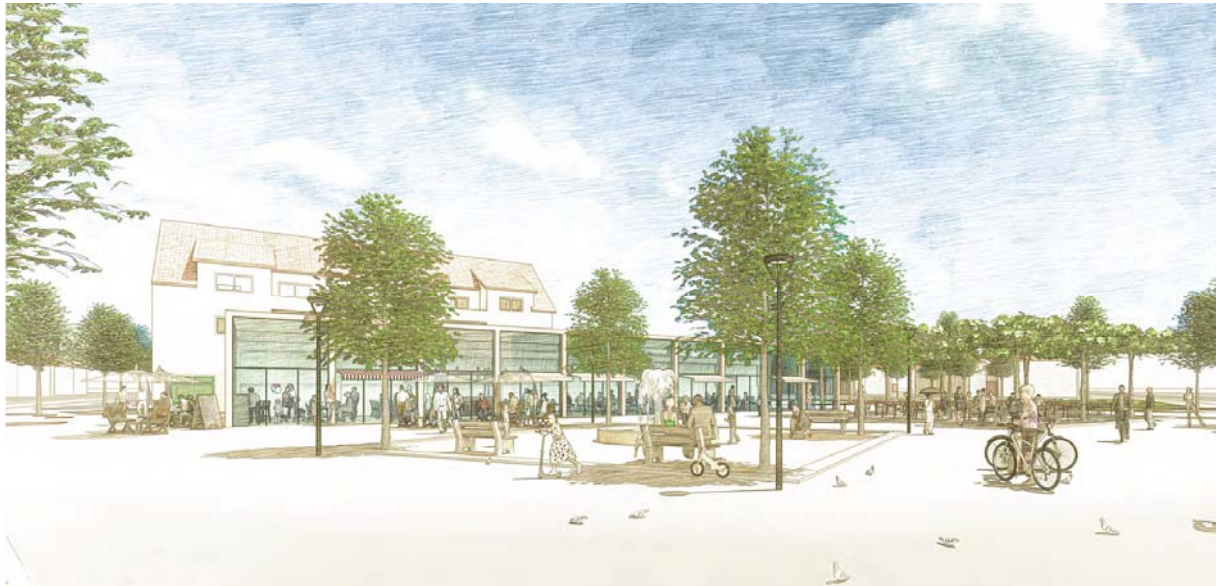
**Tab. 1: Nutzungen im Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Wustermark**

	Flächen [m <sup>2</sup> ] im SO „Wohn- und Dienstleistungszentrum“		
	Bestand	Planung	Veränderung
REWE (VKF)	1.320	2.000	+ 680
Aldi (VKF)	787	1.200	+ 413
Bäckerei (VKF)	71	71	0
Schreibwaren / Post (VKF)	52	52	0
Blumenladen (VKF)	33	33	0
Friseur / Kosmetik (VKF)	86	86	0
Apotheke (VKF)	95	95	0
Gastronomie (Gastraum)	177	265	+ 88
Wohnungen (Wohnfläche)	960	960	0
Parkplätze	5.647	5.495	-152

Baubeschreibung: Der vorhandene ALDI-Markt soll abgerissen werden. Sein Neubau soll an das Wohn- und Geschäftshaus mit dem REWE-Markt angegliedert werden. Der REWE-Markt selbst soll durch Anbau am Bestandgebäude erweitert werden. Zwischen den beiden Märkten ist jeweils eine Anlieferungszone vorgesehen. In Richtung des aufzuwertenden Brunnenplatzes soll das Gastronomieangebot erweitert werden. Die in den Obergeschossen vorhandenen Wohnungen bleiben erhalten. Verkehrs- und Freiflächen werden neu geordnet.



**Abb. 6:** Plankonzept zur Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte mit Überlagerung der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark



**Abb. 7:** Visualisierung Brunnenplatz nach Umgestaltung; im Hintergrund 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit neu angebautem Gastronomiebereich



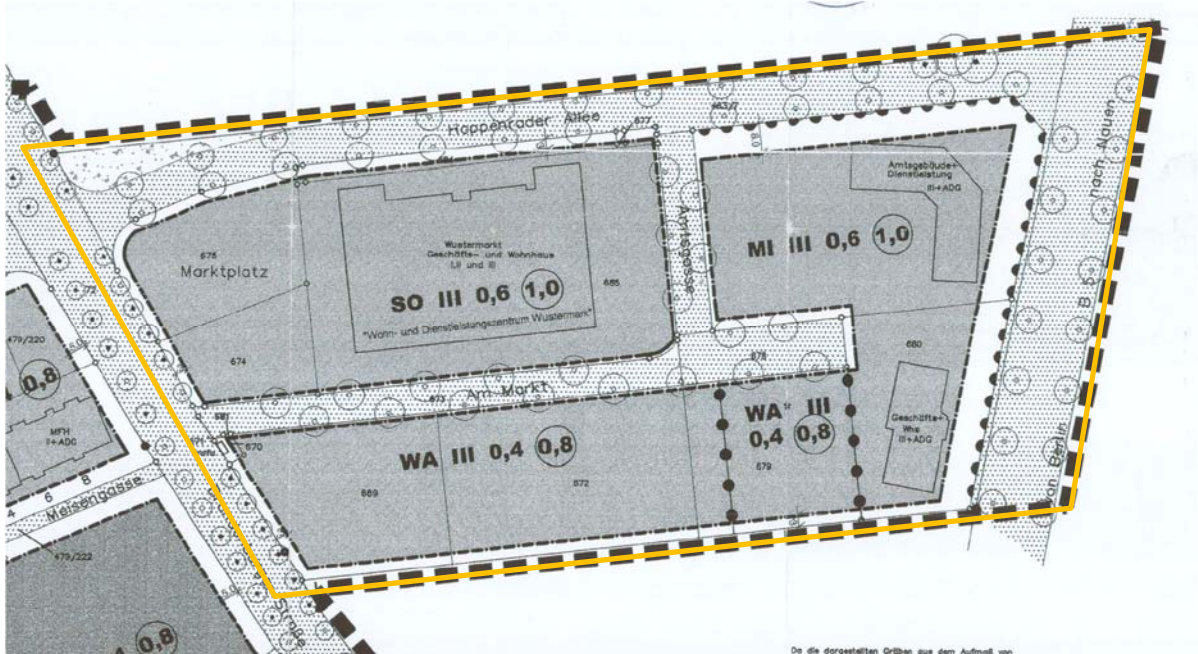
**Foto 1:** Wohn- und Geschäftshaus im Bestand, welches durch Anbauten erweitert werden soll



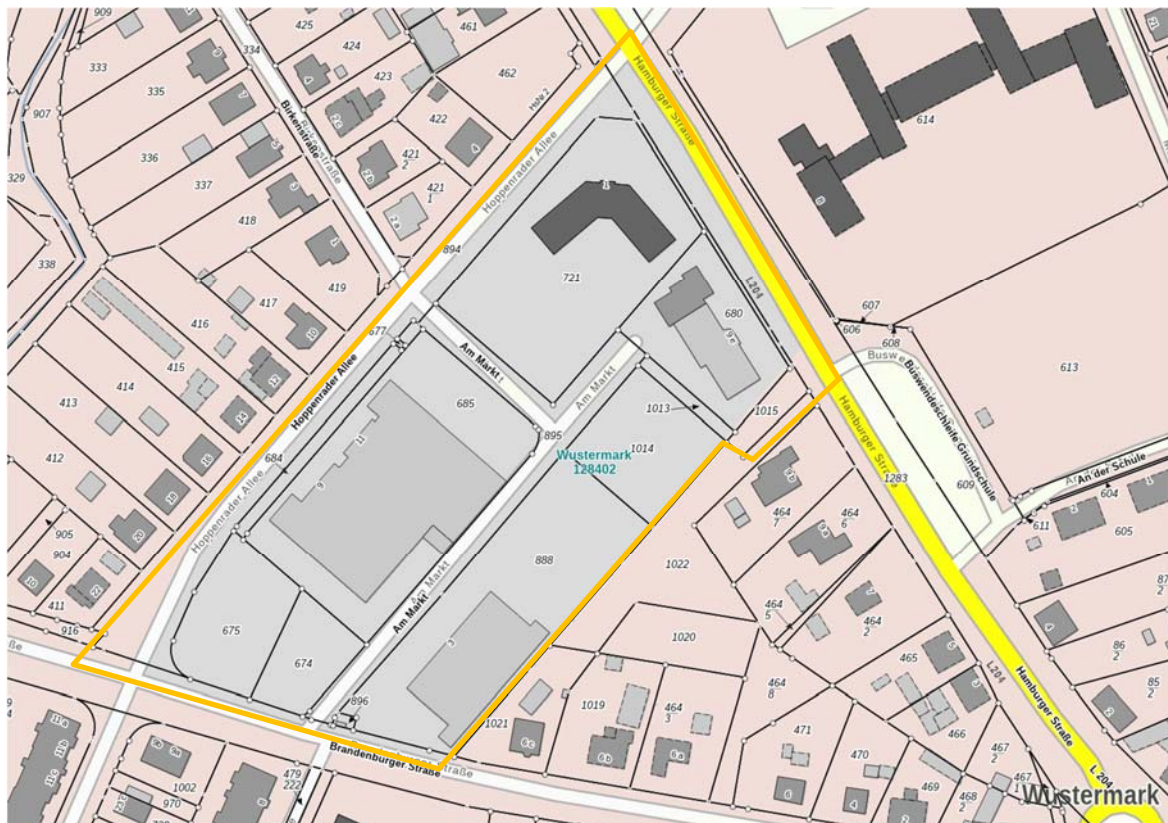
**Foto 2:** Dienstleistungsangebote im Bestand, die auch nach der baulichen Umgestaltung erhalten bleiben sollen

### 3. Beabsichtigte Änderung des geltenden Planrechts

Zur Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte ist eine Änderung des geltenden Planrechts erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Siedlung“ der Gemeinde Wustermark soll in dem in der Abbildung 4 umrandeten Bereich geändert werden. Die Änderung soll durch Aufstellung eines qualifizierten B-Plans nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen. Der aufzustellende B-Plan soll den B-Plan Nr. 4 in einem Teilbereich überlagern.



(a) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Siedlung“



(b) Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Im Rahmen der Aufstellung des qualifizierten B-Plans für die Wustermarker Ortsmitte sollen im Wesentlichen folgende Änderungen des Planrechts vorgenommen werden. Das geplante Festsetzungskonzept ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

**Ä1. Änderung der Grenzziehung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:** Die Abgrenzung des Sondergebietes muss erweitert werden, die Zweckbestimmung wird ergänzt: „Wohn- und Nahversorgungszentrum Wustermark“. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen wird vorhabenbezogen erweitert. Dienstleitung, Gewerbe, Gastronomie bleiben zulässig. Ebenso das Wohnen. Eine Nutzungsmischung wird vorgegeben.

**Ä2. Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen:** Anpassung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksfläche für das Sondergebiet „Wohn- und Nahversorgungszentrum Wustermark“ sowie des Mischgebietes

**Ä3. Änderung der örtliche Verkehrsflächen:** Anpassung der öffentlichen Straßenfläche, Anpassung der öffentlichen Wege, Anpassung Ein- und Ausfahrten

**Ä4. Änderung des Freiflächenkonzepts:** Die grünordnerischen Festsetzungen werden an das Umbauvorhaben angepasst.



**Abb. 8: Festsetzungskonzept zur Änderung des Bebauungsplans**

#### 4. Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB

Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu prüfen, ob die Art und die Größe des vorgesehenen Nahversorgungszentrums **gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB** aus den Darstellungen des F-Plans **entwickelt werden kann**.

Der Flächennutzungsplan stellt an dem vorgesehenen Standort ein Sondergebiet „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ sowie gemischte Bauflächen dar. Das Sondergebiet in dem nun beabsichtigten B-Plan ist größer als die im F-Plan dargestellte Sonderbaufläche.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Zur Art der baulichen Nutzung ist Folgendes festzuhalten: Zu einem „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ mit einer angrenzenden gemischten Baufläche gehören zweifellos auch Einzelhandelseinrichtungen. Auch wenn der Begriff des hier im F-Plan dargestellten „Sondergebiets Wohn- und Dienstleistungszentrum“ nicht explizit das Wort „Einzelhandel“ enthält, so ergibt sich doch aus der städtebaulichen Praxis, dass ein Dienstleistungszentrum stets nicht nur Dienstleistungsbetriebe umfasst sondern immer auch Einzelhandel, daneben auch Gastronomie und ergänzendes Gewerbe.

Das Planvorhaben sieht folgerichtig eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandelsangeboten (klein- und großflächig) vor, um der Funktion eines Nahversorgungszentrums (ZVB) gerecht zu werden. Die Art der baulichen Nutzung, die im aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden soll, entspricht somit dem vorgegebenen Rahmen des FNP.

Auch hinsichtlich der Größe des beabsichtigten Nahversorgungszentrums können Bedenken aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht hergeleitet werden. Insbesondere wäre es nicht schlüssig, Bedenken allein deshalb zu erheben, weil die Gemeinde in einem noch geltenden Bebauungsplan eine Begrenzung der Verkaufsflächen des Einzelhandels vorgesehen hat. Aktuell gilt Folgendes:

- 2.8 Im Sondergebiet "Wohn- und Dienstleistungszentrum Wustermark" sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 1.800 qm Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche einer einzelnen Verkaufseinrichtung darf eine Größe von 1.000 qm nicht überschreiten.
  - der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - Wohnungen i.S. von § 4 BauNVO.
  - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
  - nur solche Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 58 dB(A) tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 43 dB(A) nachts je m<sup>2</sup> Fläche abgestrahlte Schalleistung einhalten (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

**Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 4**

Diese Begrenzung konnte zwar aus dem F-Plan entwickelt werden. Sie war und ist jedoch nicht notwendig. Der F-Plan erlaubt auch die Entwicklung eines größeren Nahversorgungszentrums, so wie dies nun beabsichtigt ist.

Es verstößt auch nicht gegen das Entwicklungsgebot, dass das nun vorgesehene Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mehr Fläche einnimmt als im F-Plan als „Sondergebiet Wohn und Dienstleistungszentrum“ dargestellt ist. Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Abgrenzungen des Flächennutzungsplans bzgl. der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 u. 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind (so VGH Mannheim 18.9.1998 - 8 S 290/98 - BRS 60 Nr. 9)<sup>1</sup>. So ist es hier im Hinblick das Zusammenwirken des Sondergebiets mit der angrenzenden gemischten Baufläche: Einzelhandelsangebote sind sowohl innerhalb von entsprechenden Sondergebieten als auch in gemischten Bauflächen entwickelbar. Die geplante Angliederung des ALDI-Markt-Neubaus an den Gebäudekomplex des Wohn- und Geschäftshauses hält somit den Rahmen des FNP ein.

Die geringfügigen Veränderungen der räumlichen Abgrenzungen der dargestellten Hauptnutzungen (z.B. Grenzen der einzelnen Bauflächen bzw. Baugebiete) liegen noch im Rahmen des „Entwickelns“, da der Flächennutzungsplan nicht „parzellenscharf“ ist und somit eine gewisse Bandbreite von Abweichungen von vornherein in Kauf nimmt (VGH Kassel 12.6.1968 - IV N 10/67 - E 19, 27 = BRS 20 Nr. 15; OVG Koblenz 15.12.1977 - 1 A 86/75 - BRS 32 Nr. 12).<sup>2</sup>

Nach dem Grundsatzurteil des BVerwG, 28.02.1975 - BVerwG 4 C 74/72 – sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise "zu entwickeln", dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und

---

<sup>1</sup> Brügelmann/Gierke, 125. EL Januar 2023, BauGB § 8 Rn. 100

<sup>2</sup> (Brügelmann/Gierke, 125. EL Januar 2023, BauGB § 8 Rn. 100)

damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Die Grundkonzeption des F-Plans besteht darin, dass an dem im F-Plan dargestellten Standort neben Wohnen auch ein „Dienstleistungszentrum“ entstehen soll. Dazu gehört auch der Einzelhandel. Dass das Zentrum nun größer werden soll als im F-Plan ursprünglich eingezeichnet, entspricht der allgemeinen Entwicklung der Einzelhandelsflächen. Die Absicht des Plangebers, hier ein „Zentrum“ der Versorgung mit Dienstleistungen usw. entstehen zu lassen, wird hinsichtlich der Flächengrößen durch den Plan modernisiert und konkretisiert.

Im Ergebnis ist die Planungsabsicht der Gemeinde Wustermark aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar.
--