

Impressum

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten
FB I Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Tel. 03342 - 393219
Fax 03342 - 393150
robert.findeis@gemeinde-hoppegarten.de

Vorhabenträger

REWE GROUP
REWE-Zentralfinanz eG
Domstraße 20
50668 Köln

Vorhabenplanung: Koordinierung Fachplanungen

Altmann & Fichtler Architekten
Friedrichsgracht 53
10178 Berlin

Tel. 030 - 2010840
Fax 030 - 2010841
alfiarc@email.de

Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan

Architekten Lahr-Eigen & Partner
Motzstr. 59
10777 Berlin

Tel. 030 - 36412790
Fax 030 - 31004213
architekt.lahr-eigen@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 | Erforderlichkeit und Umfang der Planänderung | 1 |
| 1.2 | Inhalt und Darstellungssystematik der Planänderungen | 1 |
| 2 | Grundlagen der Verfahrensdurchführung | 2 |
| 2.1 | Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 2.2 | Besonderheiten des Verfahrens | 2 |
| 2.3 | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets | 3 |
| 2.4 | Verfahrensablauf | 3 |
| 3 | Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots | 5 |
| 3.1 | Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung | 5 |
| 3.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.3 | Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen | 6 |
| 4 | geänderte Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 7 |
| 4.1 | Darstellung der geänderten Vorhabenplanung in der Planzeichnung | 7 |
| 4.2 | Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und Verkaufsfläche (VF) | 8 |
| 4.3 | Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente | 8 |
| 4.4 | zulässige Dachformen | 9 |
| 4.5 | Stellplätze und sonstige Nebenanlagen | 10 |
| 4.6 | Grünflächen und Pflanzgebote | 11 |
| 4.7 | Grundstücksentwässerung | 11 |
| 5 | geänderte Flächenbilanz und Kennziffern | 12 |

Anhänge

| | |
|----------|---|
| Anhang 1 | Planzeichnung der bisher gültigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - in Kraft getreten am 01.07.2005 - (unmaßstäbliche Verkleinerung) |
| Anhang 2 | Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente [Anlage 1 Einzelhandelserlass Brandenburg / Tabelle 4 LEP B-B] |
| Anhang 3 | Analyse zur Stellplatzbelegung im Sondergebiet „Einzelhandel“ Baufeld 3.1, Gemeinde Hoppegarten |

1 Vorbemerkungen

1.1 Erforderlichkeit und Umfang der Planänderung

Am 01.07.2005 ist die bisher gültige Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1, Gemeinde Hoppegarten in Kraft getreten. In diesem Bebauungsplan war eine zulässige Grundfläche der Hochbauten (GR) von 3.054 m² und eine Verkaufsfläche (VF) von maximal 1.895 m² festgesetzt worden. Auf dieser Grundlage wurde später ein Baukörper genehmigt und errichtet, der gegenwärtig eine Grundfläche von etwa 2.902 m² und eine Verkaufsfläche von etwa 1.904 m² besitzt.

Der Baukörper soll nun auf eine Grundfläche von etwa 3.235 m² und eine Verkaufsfläche von etwa 2.260 m² erweitert werden. In Verbindung mit der Baukörpererweiterung wird zudem eine teilweise Umgestaltung der Außenanlagen (PKW- und Fahrrad-Stellplätze, Flächen für Kundenwagen, Grünflächen und Baumpflanzungen) erforderlich.

Ein entsprechender Bauantrag könnte auf der Grundlage der bisher gültigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1 nicht positiv beschieden werden. Der Bebauungsplan muss aus diesem Grunde geändert werden.

Mit der Planänderung verfolgt die Gemeinde die städtebauliche Zielstellung, den Einzelhandelsstandort Baufeld 3.1 quantitativ und qualitativ weiter zu entwickeln und zu stärken, um unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren gestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Einwohnerzahl auch künftig eine bedarfsgerechte Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten zu gewährleisten.

1.2 Inhalt und Darstellungssystematik der Planänderungen

Gegenüber der bisher gültigen Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1 werden folgende Planinhalte geändert:

a) in der Planzeichnung

- Änderung der Grundfläche als Höchstmaß (GR) – Erhöhung von bisher 3.054 m² auf künftig 3.235 m²,
- Änderung der Verkaufsfläche als Höchstmaß (VF) – Erhöhung von bisher 1.895 m² auf künftig 2.260 m²,
- Eintrag der erweiterten Baukörperfläche mit Darstellung der Dachform,
- Änderung der Lage der Behindertenstellplätze und der Gesamtanzahl der Stellplätze,
- Ausweisung einer Fläche für Fahrrad-Stellplätze,
- Ausweisung von zwei Flächen für Kundenwagen,
- Eintrag der geänderten Grünflächen / unversiegelten Freiflächen am nordwestlichen Rand des erweiterten Baukörpers und Verlegung von drei Pflanzgebieten für Einzelbäume,
- Verweis auf die Gültigkeit der Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (nachrichtliche Übernahmen).

b) in den textlichen Festsetzungen

- ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Flachdächern auf einer Fläche von maximal 350 m² der Gebäudegrundfläche [Textfestsetzung 2.1)],

- Änderung der Angaben zur zulässigen Grundfläche des Baukörpers und zur zulässigen Verkaufsfläche [Textfestsetzung 2.2)],
- ergänzende Regelung zum Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Einzelhandelsbetrieben [neue Textfestsetzung 5.).

Alle Planinhalte der bisherigen Bebauungsplanfassung, die im Änderungsverfahren nicht berührt werden, bleiben gültig und sind unverändert in die Ausfertigung der geänderten Bebauungsplansatzung übernommen worden.

Alle geänderten Planinhalte sind in Teil A Planzeichnung, in Teil B Textliche Festsetzungen und in der Planzeichenerklärung wie folgt gekennzeichnet:

- Ungültig gewordene Festsetzungen und Planzeichenerklärungen sind grau und durchgestrichen bzw. ausgekreuzt dargestellt.
- Geänderte, ergänzte oder neu aufgenommene Festsetzungen und Planzeichenerklärungen sind rot dargestellt.

Damit können die Änderungen direkt auf dem Plan nachvollzogen werden. Ergänzend ist der Begründung außerdem in Anhang 1 eine Abbildung der Planzeichnung der bisherigen Bebauungsplansatzung beigefügt, sodass beide Planzeichnungen direkt verglichen werden können.

Die geänderten Festsetzungen werden in den nach folgenden Abschnitten der Begründung erläutert. Die gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans unveränderten Planinhalte werden hingegen nicht erneut begründet. Zu den beibehaltenen Festsetzungen kann auf die bereits in der alten Bebauungsplanbegründung enthaltenen Erläuterungen zurückgegriffen werden.

2 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2.2 Besonderheiten des Verfahrens

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagenplanung) gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil der Bebauungsplansatzung. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hoppegarten wird ein Durchführungsvertrag

abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen. Der Durchführungsvertrag zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1 wurde vor Beschluss der Gemeindevertretung über die geänderte Bebauungsplansatzung von den Vertragsparteien unterzeichnet.

Da die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1 nur einzelne Festsetzungen der bisher gültigen Planfassung betrifft und sich nur geringfügig auf den Gesamthalt der Planung auswirkt, konnte die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass

- a) gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde (einstufiges Beteiligungsverfahren) und
- b) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Änderungsverfahren von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wurde. Sofern erforderlich, wurde i.V.m. der Herleitung und Begründung der geänderten Festsetzungen auf die Ergebnisse der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit und des Grünordnerischen Fachbeitrags im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des am 01.07.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans lediglich verwiesen.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Baufeld 3.1 Einzelhandel liegt im nordwestlichen Randbereich der „Siedlungserweiterung Hönow“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2198 der Flur 2, Gemarkung Hönow, Gemeinde Hoppegarten und besitzt eine Größe von 10.388 m².

Im Nordosten wird das Plangebiet von einem begrünten Wall entlang der Neuenhagener Chaussee begrenzt. Jenseits der Chaussee beginnt der landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum (Ackerflächen). Im Südosten und Südwesten grenzt das Plangebiet entlang der Stienitzstraße und der Stöbberstraße an die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ errichteten Wohngebiete. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Straße Wernergraben und daran anschließende Brachflächen (noch nicht realisierte Baufelder der Siedlungserweiterung Hönow) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber der bisher gültigen Planfassung nicht verändert.

2.4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat auf ihrer Sitzung am 14.10.2013 den Beschluss zur Durchführung des Planverfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur *12. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) / Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Einzelhandel Baufeld 3.1* gefasst. Der Plantitel wurde im Ergebnis der abschließenden Prüfung und Genehmigung der Verfahrensunterlagen [s.u.] in *2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1* geändert.

Gemeinsam mit dem Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens wurde von der Gemeindevertretung der Entwurf des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Planfassung August 2013 beschlossen und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB bestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Offenlage des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 11.11. bis 13.12.2013 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sowohl in der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch in den Anschreiben zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wurde.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.03.2014 abgewogen worden. Im Ergebnis der Abwägung waren keine wesentlichen Planänderungen erforderlich, welche die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erfordert hätten. Der Bebauungsplan wurde mit lediglich geringfügigen Korrekturen und Ergänzungen auf derselben Sitzung in der Planfassung Februar 2014 als Satzung beschlossen.

Da die Gemeinde Hoppegarten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügte [siehe Kapitel 3.2 „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“], war die geänderte Planung beim Landkreis Märkisch-Oderland zur Genehmigung einzureichen.

Die Genehmigung wurde am 28.07.2014 mit zu erfüllenden Maßgaben und Auflagen erteilt.

Die in der Genehmigung enthaltenen 3 Maßgaben und 4 Auflagen wurden wie folgt behandelt und in die korrigierten Planunterlagen [Planfassung 05.08.2014] aufgenommen:

- Maßgabe 1 – Zur Klarstellung wurde der Plantitel in „2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1“ geändert.
- Maßgabe 2 – In der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Planzeichenerklärung wurden die vorgenommenen Änderungen farblich hervorgehoben.
- Maßgabe 3 – Die Zweckbestimmung für die private Grünfläche wurde ergänzt (unversiegelten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern).
- Auflage 1 – In der textlichen Festsetzung 5 wird nunmehr darauf verwiesen, dass die Sortimentsliste bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.
- Auflage 2 – In der Verfahrensleiste wurde die Bezeichnung *vorhabenbezogener* Bebauungsplan ergänzt.
- Auflage 3 – Die Begründung wurde in Teilbereichen wie gefordert ergänzt – städtebauliche Begründung der Planung; Inhalte der Maßgaben und Auflagen aus der Genehmigung – und redaktionell überarbeitet.
- Auflage 4 – Dem Durchführungsvertrag wurde zur Klarstellung eine ergänzende Erklärung des Vorhabenträgers beigefügt.

Die Gemeindevertretung ist am 08.09.2014 den erteilten Maßgaben und Auflagen beigetreten, hat die durch die Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung (Planfassung vom 05.08.2014) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Nach der durch den Landkreis Märkisch-Oderland erfolgten Bestätigung der Erfüllung der in der Genehmigung erteilten Maßgaben und Auflagen erlangt die 2. Änderung des vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1 durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

3 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

3.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 05.06.2013 hat die Gemeinde Hoppegarten die beabsichtigte Planänderung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree sowie dem Landkreis Märkisch-Oderland angezeigt.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.06.2013

Für die Beurteilung der angezeigten Planänderung gelten folgende rechtliche Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

Es wurde mitgeteilt, dass ein Widerspruch der angezeigten Planänderung zu den Zielen der Raumordnung dann nicht besteht, wenn die maximal zulässige Verkaufsfläche und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Sinne von Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B festgesetzt werden.

Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B beinhaltet, dass die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig ist, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche darf 2.500 m² nicht überschreiten und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden.

Die textliche Festsetzung 1.1 des bisher gültigen Bebauungsplans ist im Sinne von Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B zu präzisieren.

Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde keine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Auf mündliche Nachfrage hin wurde lediglich mitgeteilt, dass sich die Gemeinde an der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung orientieren solle.

Stellungnahme des Bauordnungsamtes Märkisch-Oderland vom 23.07.2013

Es wurde mitgeteilt, dass sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich gegen die angezeigte Planänderung keine Einwände bestehen.

Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens sind die Angaben aus der Planungsanzeige zu präzisieren. Dazu werden folgende Hinweise gegeben:

- Das Planvorhaben unterliegt der Raumordnerischen Steuerung. Gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (Tab. 4 LEP B-B) anzubieten.

- Die durch die geplante Baukörpererweiterung entfallenden behindertengerechten Stellplätze sind an anderer Stelle wiederherzustellen. Desweiteren ist zu prüfen, inwieweit sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze aufgrund der vergrößerten Verkaufsfläche erhöht.
- Für die durch die geplante Baukörpererweiterung entfallenden 3 Laubbäume und deren Grünfläche sind die vorgesehenen Standorte für den in Aussicht gestellten Ersatz in der Planzeichnung darzustellen.
- Die durch die geplante Baukörpererweiterung verloren gehenden Grünflächenanteile dienten bisher der Versickerung eines Teils des Regenwassers. Vor Einreichen des Bauantrags ist der unteren Wasserbehörde eine Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.

Berücksichtigung der Stellungnahmen zur Planungsanzeige im Entwurf des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: August 2013)

Im Entwurf des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: August 2013) sind die Forderungen und weiter führenden Hinweise aus den Stellungnahmen zur Planungsanzeige vollständig berücksichtigt worden.

Durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 5 [Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Baugebiet SO „Einzelhandel“] wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hergestellt.

Stellungnahmen zum Entwurf des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: August 2013)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mitgeteilt, dass die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung im Entwurf des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans angemessen berücksichtigt worden sind und die Planung mit den landesplanerischen bzw. regionalen Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Das Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland hat mitgeteilt, dass zur Planänderung keine Einwände bestehen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist somit hergestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hoppegarten liegt zurzeit in der Fassung des 2. Entwurfs - Stand 29.11.2013 – vor. In diesem ist das Baufeld 3.1 als Sondergebiet mit dem Eintrag „ED“ [Einzelhandel / Dienstleistungen] dargestellt. Die im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Planfassung unveränderte Festsetzung gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ kann damit als aus dem künftigen FNP der Gemeinde Hoppegarten entwickelt gelten.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Folgende in der bisherigen Planfassung nicht enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen werden in den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005

Zur Ermittlung und zum Nachweis des Stellplatzbedarfs im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Erläuterungen in Kapitel 4 der Begründung [geänderte Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans] verwiesen.

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 3. Änderung vom 05.12.2007

Den Regelungen der Baumschutzsatzung unterliegen auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gemeindegebiet [§ 2 Abs. 1]. Weiter gehende Festsetzungen durch Landschafts- und Grünordnungspläne, auch soweit diese gemeinsam mit Bebauungsplänen getroffen werden, bleiben vorbehalten [§ 2 Abs. 2].

Weitere Verordnungen, Satzungen oder sonstige Planungen, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB [Inhalte des Bebauungsplans] enthalten, sind im Geltungsbereich des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu beachten.

4 geänderte Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Darstellung der geänderten Vorhabenplanung in der Planzeichnung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil der Bebauungsplansatzung. Bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans sind die Darstellungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan in die Planzeichnung integriert worden.

Aus der nun geplanten Erweiterung des Baukörpers ergeben sich in der Planzeichnung folgende Änderungen der vorhabenbezogenen Darstellungen:

- Eintrag der erweiterten Baukörperfläche mit Darstellung der Dachformen (Bestand und Erweiterungsbereich),
- Änderung der Lage der Behindertenstellplätze und der Gesamtanzahl der Stellplätze,
- Ausweisung einer Fläche für Fahrrad-Stellplätze [Hinweis: eine Fläche für Fahrrad-Stellplätze war in der bisherigen Planfassung nicht gesondert ausgewiesen],
- Ausweisung von zwei Flächen für Kundenwagen [Hinweis: Bisher befanden sich die Aufstellflächen für Kundenwagen unter dem Vordach des Baukörpers und waren nicht gesondert ausgewiesen. Da der Vordachbereich im Zuge der Baukörpererweiterung nun umbaut werden soll, müssen die Flächen für die Einkaufswagen verlegt werden.]
- Eintrag der geänderten Grünfläche am nordwestlichen Rand des erweiterten Baukörpers (Lage und Größe) und Verlegung von drei Pflanzgeboten für Einzelbäume (vom westlichen Rand des ehemaligen Baukörpers an die östliche Grenze des Parkplatzes).

In die Planzeichnung ist außerdem folgender Vermerk aufgenommen worden: „Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.“

4.2 Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und Verkaufsfläche (VF)

Um die dargestellte Vorhabenplanung umsetzen zu können, war es erforderlich, die bisherigen Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GR) und Verkaufsfläche (VF) in der Planzeichnung und in der textlichen Festsetzung 2.2 wie folgt zu ändern:

Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GR)

In der bisherigen Planfassung war eine maximale Grundfläche von 3.054 m² zulässig. Realisiert worden ist jedoch lediglich ein Baukörper mit einer Grundfläche von etwa 2.902 m². Die Grundfläche des vorhandenen Baukörpers soll nun um etwa 330 m² (maximal) erweitert werden. Im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb die maximal zulässige Grundfläche (GR) mit 3.235 m² (Bestand zuzüglich Erweiterungsfläche) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) erhöht sich gegenüber der bisherigen Festsetzung um 181 m².

Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche (VF)

In der bisherigen Planfassung war eine maximale Verkaufsfläche von 1.895 m² zulässig. Genehmigt und realisiert worden ist ein Baukörper mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.904 m². Die Verkaufsfläche liegt damit im Bestand bereits geringfügig über dem in der bisherigen Planfassung festgesetzten Maß. Die vorhandene Verkaufsfläche soll nun um etwa 356 m² (maximal) erweitert werden. Im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb die maximal zulässige Verkaufsfläche (VF) künftig mit 2.260 m² (Bestand zuzüglich Erweiterungsfläche) festgesetzt.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt durch die Einhausung / Umbauung der bisher lediglich überdeckten Eingangsbereiche im Bereich des bisherigen Baukörpers sowie im neuen Anbaubereich des Baukörpers.

4.3 Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente

In der bisherigen Planfassung waren keine detaillierten Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Sortimente bzw. Sortimentsgruppen und deren auf die Verkaufsfläche bezogenen Anteile enthalten. Die Textfestsetzung 1.1) zur zulässigen Art der Nutzung im Baugebiet SO „Einzelhandel“ enthielt lediglich die Formulierung: „Vorgesehen sind Einrichtungen mit Sortimenten für die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere Güter des täglichen Bedarfs.“ Um die Vereinbarkeit des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung herzustellen, war es erforderlich, diese Festsetzung im Sinne von Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B zu ergänzen [siehe Kapitel 3.1; Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.06.2013 zur Planungsanzeige der Gemeinde Hoppegarten über die beabsichtigte Planänderung]. In den geänderten Bebauungsplan wurde daher folgende zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen:

„5. Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente

Im Baugebiet SO „Einzelhandel“ ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 – Einzelhandelserlass -, Anlage 1 (Sortimentsliste) zulässig:

a) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 Nr. 1.1 als Kernsortimente

und

b) übrige zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 Nr. 1.2 sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 Nr. 2 als Randsortimente.

Randsortimente müssen in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs stehen und dürfen einen Anteil von 25 Prozent des gesamten Warensortiments nicht überschreiten.

[Hinweis: Die Sortimentsliste kann in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten, Bereich Infrastruktur / Bau zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.]“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Sondergebiet „Einzelhandel“ zulässigen Einzelhandelsbetriebe über einen Anteil von mindestens 75 Prozent zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung verfügen, und damit Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B entsprechen.

Welche Sortimente bzw. Sortimentsgruppen als zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gelten, ergibt sich aus Tabelle 4 LEP B-B, welche identisch aus dem Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 – Einzelhandelserlass – übernommen worden ist.

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sind gemäß Anlage 1 Nr. 1.1 Einzelhandelserlass bzw. Tabelle 4 Nummer 1.1 LEP B-B folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Alle übrigen Waren (Sonstige zentrenrelevante Sortimente und Nicht-zentrenrelevanten Sortimente) – siehe vollständige Sortimentsliste gemäß Einzelhandelserlass bzw. LEP B-B in Anhang 2 zur Begründung – sind lediglich bis zu einem Anteil von 25 Prozent des Warensortiments jedes Einzelhandelsbetriebs zulässig, und auch nur dann, wenn sie als Randsortiment in Wechselwirkung mit dem angebotenen Kernsortiment stehen.

Die beiden auf der Grundlage der bisherigen Planfassung errichteten Einzelhandelsbetriebe – ein Lebensmitteldiscounter (PENNY) und ein Supermarkt (REWE) – verfügten im Geschäftsjahr 2012 über Anteile von 90,3 % (PENNY) bzw. 93,2 % (REWE) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sind damit typische Einrichtungen der Nahversorgung. Die Sortimentsverteilung wird sich auch nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche im Baugebiet nicht wesentlich verändern.

Die Einhaltung der zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Festsetzung Nr. 5 ist im Rahmen der Bauantragsplanung für die Baukörpererweiterung für jeden Betrieb gesondert nachzuweisen.

4.4 Zulässige Dachformen

Gemäß Textfestsetzung 2.1) der bisher gültigen Planfassung waren als Dachformen lediglich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 23° und 30° zulässig. Da die nun

geplante Baukörpererweiterung mit einem Flachdach ausgeführt werden soll, wurde die Festsetzung um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt. Damit sich die Flachdachbereiche auch künftig gegenüber dem Hauptdach des Baukörpers (Satteldach mit Seitenfirsten, teilweise abgewalmt) gestalterisch unterordnen, wird die Fläche der Flachdachbereiche auf maximal 350 m² begrenzt. Dies entspricht etwa der geplanten Erweiterungsfläche des Baukörpers.

4.5 Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Durch die geplante Baukörpererweiterung und die sich daraus ergebende Änderung der Lage der Flächen für Fahrradstellplätze und Kundenwagen entfallen links sowie rechts des Eingangsbereiches 8 PKW-Stellplätze mit einer Breite von jeweils 3,50 m und weitere 10 PKW-Stellplätze mit einer Standardbreite von jeweils 2,50 m Breite am bisherigen Nordwestgiebel des Baukörpers sowie im Bereich der mittleren Parkplatzeihen.

Die entlang der Eingangsseite verloren gehenden 8 Stellplätze mit einer Breite von 3,50 m werden im geänderten Bebauungsplan durch Ausweisung von insgesamt 10 auf 3,50 m verbreiterte Stellplätze an den zum Eingang orientierten Kopfenden der mittleren Parkplatzeihen ersetzt. Die verbleibende Fahrgassenbreite von etwa 6,00 m vor dem Eingang ermöglicht dort auch weiterhin einen ungehinderten Begegnungsverkehr und das gefahrlose Aus- und Einsteigen sowie Be- und Entladen der Kundenfahrzeuge.

Im Bereich der 10 Stellplätze mit einer Breite von 3,50 m ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die notwendige Anzahl von Stellplätzen für Fahrzeuge von Personen mit Behinderung nachzuweisen. Die darüber hinaus verbleibenden Stellplätze können als zusätzliche (nicht notwendige) Behindertenstellplätze oder für andere Zwecke – zum Beispiel als sogenannte Mutter/Kind-Stellplätze – genutzt werden.

Insgesamt reduziert sich im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zahl der Stellplätze gegenüber der bisherigen Planfassung von 148 auf künftig 130 Stellplätze. Die Anzahl liegt damit unter dem gemäß Richtzahlentabelle der auch im Bebauungsplangebiet gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten. Die auf der Grundlage von § 3 Abs. 1 Stellplatzsatzung nach lfd. Nr. 3.2 der Richtzahlentabelle zu ermittelnde Anzahl der notwendigen Stellplätze [1 Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche] würde bei einer künftig zulässigen Grundfläche von maximal 3.235 m² 162 Stellplätze betragen.

Die Stellplatzsatzung lässt jedoch sowohl gemäß § 2 Abs. 2 bei der Neuerrichtung als auch gemäß § 3 Abs. 1 bei der Änderung baulicher Anlagen „... unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse im Einzelfall ...“ Abweichungen zu. Die Ausweisung von nur 130 Stellplätzen ist unter Berücksichtigung der folgenden besonderen örtlichen Verhältnisse ausreichend und steht damit den Regelungen der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde nicht entgegen:

Eine im Zeitraum vom 31.05. bis 18.06.2013 durchgeführte Erfassung der tatsächlichen Stellplatzbelegung [siehe Analyse Stellplatzbelegung in [Anhang 3](#) zur Begründung] hat eine maximale Belegung von 59 Stellplätzen ergeben. Das entspricht einer Auslastung von etwa 40 Prozent. Bei einer ähnlichen Belegungsquote ist unter Berücksichtigung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs nach der Erweiterung des Baukörpers mit einer maximalen Belegung von etwa 65 Stellplätzen zu rechnen. Bei einem künftigen Angebot von 130 Stellplätzen ist folglich lediglich von einer Auslastung von etwa 50 Prozent auszugehen. Damit sind ausreichend Stellplätze vorhanden, um auch seltene, besonders hohe Belegungen (z.B. vor Feiertagen) zu bewältigen, ohne dass die umgebenden Straßen durch Kundenverkehr belastet werden.

4.6 Grünflächen und Pflanzgebote

In der bisherigen Planfassung waren im nordwestlichen Randbereich des Baukörpers drei Teilflächen - mit einer Gesamtfläche von etwa 222 m² - als Grünflächen sowie Pflanzbindungen für drei Einzelbäume festgesetzt [siehe Abbildung der alten Planzeichnung in Anhang 1 zur Begründung].

Im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in diesem Bereich etwa 142 m² unversiegelte Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, davon etwa 63 m² als Erhalt der bisherigen Grünflächenbestandteile und 79 m² durch Entsiegelung bisher voll versiegelter Freiflächenanteile (im Bereich weggefallener Stellplätze und sonstiger Nebenflächen). Die an bisheriger Stelle entfallenden Pflanzgebote für drei Einzelbäume werden im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch drei Pflanzgebote für Einzelbäume am östlichen Rand des Parkplatzes (innerhalb der unversiegelten Flächen entlang der Stienitzstraße) ersetzt.

Trotz einer geplanten Baukörpererweiterung von ca. 330 m² gegenüber dem bisherigen Bestand gehen im Gesamtergebnis der Planänderung lediglich etwa 80 m² begrünte Flächen verloren, da der überwiegende Teil der Baukörpererweiterung im Bereich von Flächen erfolgen wird, die durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen bereits zuvor voll versiegelt waren.

Da der im bisher realisierten Bestand vorhandene Anteil unversiegelter Freiflächen (Grünflächen und offene Versickerungsmulden) von etwa 2043 m² den in der Bilanzierung des Grünordnungsplans zur bisherigen Planfassung angesetzten Grünflächenanteil von 1.950 m² überstieg, entsteht auch nach dem durch die Planänderung eintretenden Verlust von 80 m² kein Bilanzierungsdefizit beim Schutzgut Boden. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich der durch die geplante Baukörpererweiterung verursachten Eingriffe waren daher nicht erforderlich.

Zur Erfüllung der Maßgabe 2 aus der Genehmigung vom 28.07.2014 zum geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in der Planfassung vom 05.08.2014 der Begriff „Grünfläche“ durch den Begriff „unversiegelte Flächen“ ersetzt und durch die Zweckbestimmung „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ergänzt worden. Die neue Bezeichnung beschreibt die allgemeine Art der Nutzung und deren konkrete Zweckbestimmung treffender als der bisher verwendete und zu unbestimmte Begriff „Grünfläche“. Das bisherige Planungsziel, die in der Planzeichnung ausgewiesenen unversiegelten Grundstücksflächen durch Bepflanzungen zu gestalten, wird im geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert aufrecht erhalten.

4.7 Grundstücksentwässerung

Die auf den derzeit vorhandenen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer werden – wie in der bisherigen Planfassung festgesetzt – über drei Flächen für den Regenwasserabfluss versickert bzw. unter Vorschaltung eines Schlammfangs in die öffentliche Regenkanalisation abgeleitet. Die Anlagen sind funktionstüchtig. Die vorgegebene Einleitbeschränkung wird berücksichtigt. Für eine Änderung der bisherigen Festsetzungen zur Regenwasserableitung bestand somit keine Notwendigkeit.

Durch die geplante Erweiterung des Baukörpers und die Änderungen an den Nebenanlagen gehen gegenüber dem bisherigen Bestand lediglich etwa 80 m² unversiegelte Flächen, die bisher auch zur Regenwasserversickerung genutzt wurden, verloren [siehe auch Kap. 5 „geänderte Flächenbilanz und Kennziffern“].

Im Rahmen der zur Vorbereitung der Bauantragsplanung vom Vorhabenträger bereits beauftragten Fachplanung wird geprüft, inwieweit die bestehenden Versickerungsanlagen und Regenwasserleitungen verändert werden müssen bzw. ggf. außer Betrieb genommen werden müssen. Für diese Anlagen sowie die Dachflächen des Erweiterungsbaus wird eine neue Regenentwässerung bzw. Regenwasserversickerung geplant. Diese wird unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzung an die bestehende Regenentwässerung angeschlossen. Ein Neuanschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht geplant.

Die Entwurfsplanung der Regenentwässerung wird durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der unteren Wasserbehörde (uWB) abgestimmt und zur Genehmigung eingereicht.

5. Geänderte Flächenbilanz und Kennziffern

Das Plangebiet des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans besitzt wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans eine Größe von 10.388 m².

Um die Auswirkungen der geänderten Planung nachvollziehbar darzustellen, werden die Flächenangaben zu den versiegelten und unversiegelten Flächen wie folgt gegenübergestellt:

- a) Flächenanteile nach Planänderung [Flächenermittlung auf der Grundlage der geänderten Planzeichnung zum Bebauungsplan (Planungsstand: 05.08.2014)]

| | |
|--|-----------------------|
| unversiegelte Flächen mit Bepflanzungen | 1.963 m ² |
| Gebäude | 3.235 m ² |
| Stellplätze, Zufahrten, Rampe, sonstige Flächen (vollversiegelt) | 5.190 m ² |
| <hr/> | |
| Summe | 10.388 m ² |

zum Vergleich

- b) Flächenangaben gemäß Bilanzierung im Grünordnungsplan (GOP) zur bisherigen Planfassung [Quelle: Bilanzierungstabelle (S. 18) GOP; WES & Partner, Landschaftsarchitekten]

| | |
|--|-----------------------|
| Grünfläche | 1.950 m ² |
| Gebäude | 2.868 m ² |
| Stellplätze, Zufahrten, Rampe, sonstige Flächen (vollversiegelt) | 5.570 m ² |
| <hr/> | |
| Summe | 10.388 m ² |

- c) Flächenbestand vor Planänderung [Quelle: Flächenermittlung auf der Grundlage des Bestandslageplans; Katasterunterlagen; Kontrollaufmaß]

| | |
|--|-----------------------|
| unversiegelte Flächen mit Bepflanzungen (Grünflächen) | 2.043 m ² |
| Gebäude | 2.902 m ² |
| Stellplätze, Zufahrten, Rampe, sonstige Flächen (vollversiegelt) | 5.443 m ² |
| <hr/> | |
| Summe | 10.388 m ² |

Resultat

- d) Veränderung im Ergebnis der Planänderung gegenüber Bilanzierung im Grünordnungsplan (GOP) zur bisherigen Planfassung

| | |
|--|----------------------|
| unversiegelte Flächen mit Bepflanzungen (Grünflächen) | + 13 m ² |
| Gebäude | + 367 m ² |
| Stellplätze, Zufahrten, Rampe, sonstige Flächen (vollversiegelt) | - 380 m ² |

- e) Veränderung im Ergebnis der Planänderung gegenüber bisherigem Flächenbestand

| | |
|--|----------------------|
| unversiegelte Flächen mit Bepflanzungen (Grünflächen) | - 80 m ² |
| Gebäude | + 333 m ² |
| Stellplätze, Zufahrten, Rampe, sonstige Flächen (vollversiegelt) | - 253 m ² |

Anhänge

- Anhang 1 Planzeichnung der bisher gültigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – in Kraft getreten am 01.07.2005 - (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Anhang 2 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente [Anlage 1 Einzelhandelserlass Brandenburg / Tabelle 4 LEP B-B]
- Anhang 3 Analyse Stellplatzbelegung im Sondergebiet „Einzelhandel“ Baufeld 3.1, Gemeinde Hoppegarten

Anhang 1 Planzeichnung der bisher gültigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – in Kraft getreten am 01.07.2005 - (unmaßstäbliche Verkleinerung)



Anhang 2 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 – Einzelhandelserlass -, Anlage 1 (Sortimentsliste) [identisch auch in Tabelle 4 LEP B-B]

ANLAGE 1: Sortimentsliste

Die nachfolgenden Listen enthalten eine Aufstellung von zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Listen folgen der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in der jeweils geltenden Fassung.

Hinweis:

Diese Klassifizierung ist für statistische Zwecke geschaffen worden. Sie bietet jedoch den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten. Allerdings sind einzelne Warengruppen dieser statistischen Einteilung in die Systematik relevanter Sortimente nicht einzuordnen. Deshalb sind die jeweils betroffenen Warengruppen als ausdrücklich zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant gesondert benannt worden.

1. **Zentrenrelevante Sortimente²**
 - 1.1 **Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
 - 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobbedarf
 - 1.2 **Übrige zentrenrelevante Sortimente**
 - 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
 - 52.41 Textilien
 - 52.42 Bekleidung
 - 52.43 Schuhe und Lederwaren
 - 52.44.2 Beleuchtungsartikel
 - 52.44.3 Haushaltsgegenstände
 - 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - 52.44.7 Heimtextilien
 - 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
 - 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
 - 52.48.6 Spielwaren
 - 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
 - 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
 - 52.5 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
2. **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**
 - 50.10.3 Kraftwagen
 - 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
 - 51.15.4 Aus dieser Unterklasse: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
 - 51.53.7 Aus dieser Unterklasse: Sanitärkeramik
 - 52.44.1 Wohnmöbel
 - 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
 - 52.46.2 Anstrichmittel
 - 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf
 - 52.48.1 Tapeten- und Bodenbeläge
 - 52.49.1 Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - 52.49.8 Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - 52.49.9 Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
 - 51.51.3 Mineralölserzeugnisse

² Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

Anhang 3 Analyse Stellplatzbelegung im Sondergebiet „Einzelhandel“ Baufeld 3.1, Gemeinde Hoppegarten

altmann & fichtler architekten
Friedrichsgracht 53
10178 Berlin

ANALYSE STELLPLATZBELEGUNG REWE-Markt , Hoppegarten

Aufnahme Stellplatzbelegung

| Tag | | Uhrzeit | Belegung Stellplätze |
|------------|------------|---------|----------------------|
| Freitag | 31.05.2013 | 11:20 | 50 |
| | | 11:35 | 59 |
| | | 11:50 | 55 |
| Donnerstag | 06.06.2013 | 18:15 | 44 |
| | | 18:30 | 46 |
| | | 18:45 | 34 |
| Sonnabend | 08.06.2013 | 10:30 | 48 |
| | | 10:45 | 59 |
| | | 11:00 | 59 |
| | | 16:05 | 42 |
| | | 16:20 | 31 |
| Dienstag | 11.06.2013 | 16:35 | 21 |
| | | 13:20 | 35 |
| | | 13:35 | 29 |
| | | 13:50 | 34 |
| Mittwoch | 12.06.2013 | 8:40 | 29 |
| | | 8:55 | 27 |
| | | 9:10 | 24 |
| | | 19:30 | 28 |
| | | 19:45 | 22 |
| Donnerstag | 13.06.2013 | 20:00 | 12 |
| | | 12:15 | 45 |
| | | 12:30 | 54 |
| | | 12:45 | 55 |
| Freitag | 14.06.2013 | 13:00 | 52 |
| | | 17:55 | 46 |
| | | 18:10 | 50 |
| | | 18:25 | 56 |
| | | 18:40 | 52 |
| Sonnabend | 15.06.2013 | 18:55 | 43 |
| | | 12:35 | 39 |
| | | 12:50 | 45 |
| | | 13:05 | 41 |
| | | 13:20 | 42 |

| | | | |
|----------|------------|-------|----|
| Montag | 17.06.2013 | 17:20 | 40 |
| | | 17:35 | 31 |
| | | 17:50 | 28 |
| | | 18:05 | 32 |
| Dienstag | 18.06.2013 | 18:40 | 22 |
| | | 18:55 | 25 |
| | | 19:10 | 29 |
| | | 19:25 | 19 |
| | | 19:40 | 21 |

Ergebnis:

Von den 148 vorhandenen Stellplätzen waren während der Erfassungszeiten maximal 59 Stellplätze gleichzeitig belegt (Fr., 31.05. und Sa., 08.06.2013). Das entspricht einer Auslastung von ca. 40 %.

Donnerstags, freitags und samstags wurde überwiegend eine Auslastung zwischen 40 und 55 Stellplätzen festgestellt (27-37%).

An den übrigen Tagen betrug die überwiegende Auslastung zwischen 25 und 35 Stellplätzen (17-24 %).

Die geringste Auslastung wurde mit 12 Stellplätzen (8%) am Mi., 12.06.2013 um 20.00 Uhr festgestellt.