

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 33  
"Verbrauchermarkt Straße der Jugend"**

Fassung vom 15. März 2024

**Planungsträger:** Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin  
Abteilungsleitung, strategische Planung, Bereichsleitung  
Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf  
Ansprechpartnerin: Fr. Heller  
Tel: (033638) 85-216  
E-Mail: anne.heller@ruedersdorf.de

**Planverfasser:** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. Julian Beutling  
Umweltplanung  
Edel Projekt GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde / E-Mail: kontakt@edel-projekt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	5
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Denkmale	6
2.5 Altlasten	6
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>7</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Regionalplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
3.4 Einzelhandelskonzept	9
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>11</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Standortalternativen	11
4.3 Planungskonzept	11
<b>5. Planinhalt</b>	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Verkehr	14
5.5 Baumpflanzungen	15
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.7 Immissionsschutz	15
5.8 Sonstige Festsetzungen	16
5.9 Flächenübersicht	16
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>7. Verfahren</b>	<b>18</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>19</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>Pflanzlisten</b>	<b>22</b>
<b>Rüdersdorfer Liste</b>	<b>23</b>
<b>Ergänzende Planunterlagen</b>	<b>24</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" befindet sich in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin an der Straße der Jugend auf Höhe des ehemaligen Straßenbahndepots. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 193 (teilweise), 206, 209, 270 (teilweise), 284 (teilweise), 287, 292 und 293 der Flur 33 und die Flurstücke 19 (teilweise) und 22 (teilweise) der Gemarkung Rüdersdorf bei Berlin. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,63 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden vom Kalksteintagebau,
- im Osten von dem Weg „Grüne Kehle“,
- im Süden von der Fahrbahn der Straße der Jugend und
- im Westen von bewaldeten Flächen.

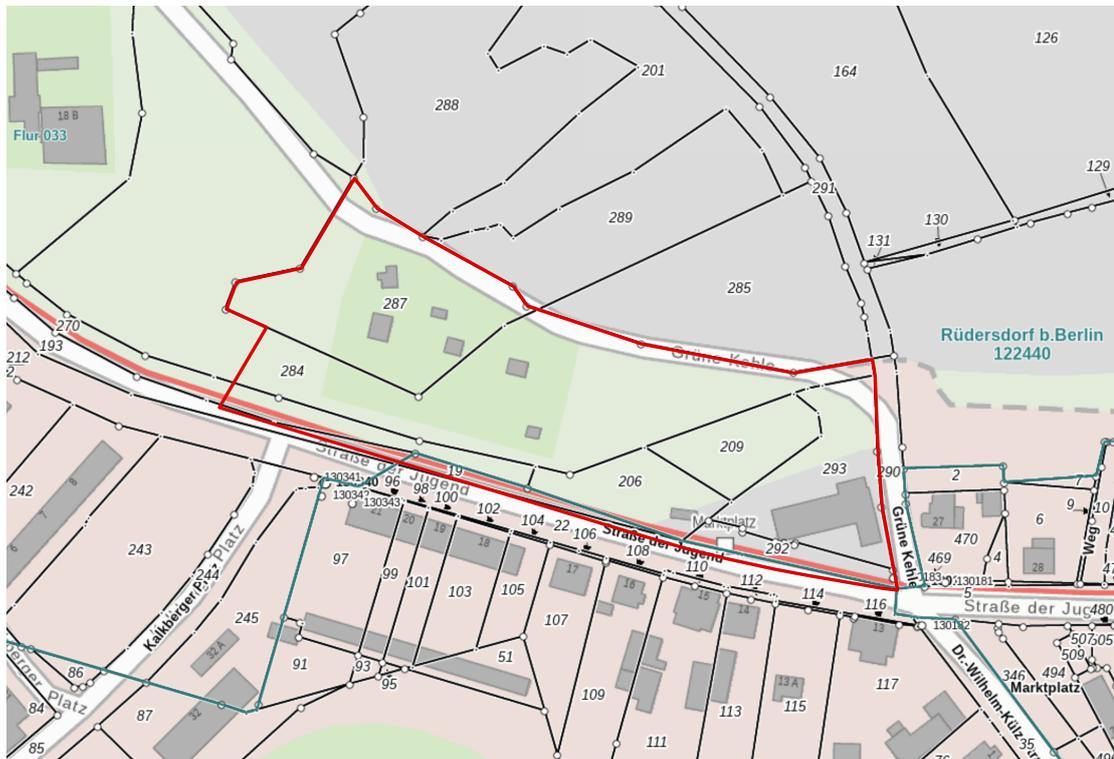


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Zugehörig zu dem neuen Verbrauchermarkt soll eine Stellplatzanlage mit ca. 160 Stellplätzen hergestellt werden.

Gemäß dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll eine identitätsstiftende Entwicklung des Ortszentrums erfolgen. Die angestrebte Entwicklung soll mit der Etablierung einer Ortsmitte mit zentraler Funktion erreicht werden. Hierfür wurde bereits der

Marktplatz saniert, der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet.<sup>1</sup> Mit Umsetzung der Planung kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Aufwertung der Ortsmitte erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, wodurch das Vorhaben nach § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

### **1.3 Planverfahren**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" wird im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in der Fassung aus März 2010 ist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, sowie Grünfläche dargestellt. Der FNP ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022, S. 20.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Derzeit ist das Plangebiet im westlichen Teil mit Wochenendhäusern bebaut, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. Im östlichen Teilbereich befindet sich das stillgelegte Straßenbahndepot, welches unter Denkmalschutz steht. Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst Waldflächen nach LWaldG, welche die Wochenendhausbebauung umschließen. Die Art und die Qualität des Waldes werden durch die Forstbehörde im weiteren Verfahren mitgeteilt.

Im südlichen Teil des Plangebietes verlaufen Straßenbahnschienen der Linie 88. Weiterhin befindet sich ein Haltpunkt der Straßenbahn westlich des denkmalgeschützten Straßenbahndepots.

### **2.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird im Süden durch die „Straße der Jugend“ erschlossen. Derzeit ist keine Zufahrt zum Plangebiet vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft der Weg Grüne Kehle, welcher das Ortszentrum mit dem Museumspark verbindet.

Durch das Plangebiet verlaufen die Schienen der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn mit dem Haltepunkt „Rüdersdorf, Marktplatz“. Hier verkehrt die Tram 88 im 20 Minutentakt (montags bis freitags, 5.00 – 20.00 Uhr) zwischen Friedrichshagen (Anschluss an die S3 Richtung Berlin Zentrum) und Altrüdersdorf.

Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit den erforderlichen Medien über die Straße der Jugend herstellbar ist.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Flächen der Straße der Jugend befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin.

### **2.4 Denkmale**

Im Plangebiet liegt das Straßenbahndepot, welches unter Denkmalschutz steht (Objektnummer: 09181389). Gemäß § 1 Abs. 1 BbgDSchG sind Denkmäler zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Die Einbeziehung des Baudenkmals in den Neubau des Verbrauchermarktes erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde des Landes Brandenburg.

### **2.5 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Für den Bebauungsplan sind nach Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung zur Zielfrage vom 18. Juli 2023 folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung relevant:

- **Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

Gemäß diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden soll.

- **Z 2.12 LEP HR: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte**

Gemäß Absatz 1 zu diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe abweichend von Z 2.6 LEP HR auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Der beabsichtigte Einzelhandelsstandort befindet sich gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023“ (erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH) in einem aus der bestehenden Versorgungsstruktur abgeleiteten und konzeptionell erweiterten, somit planerisch ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“. Auch das von der Gemeinde im September 2022 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept sieht die Ansiedlung eines Vollsortimenters an diesem Standort zur Aufwertung des gesamten Bereichs – zwischen dem ehemaligen Straßenbahndepot, Museumspark, Markt und Kulturhaus – als Schlüsselmaßnahme vor. Die Bestimmung von funktional abgestuften zentralen Versorgungsbereichen unter Betrachtung der gesamten Gemeinde im gutachterlich vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nachvollziehbar. Nach Absatz 2 ist in den gemäß Z 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist. Der Ortsteil Rüdersdorf bei Berlin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt; somit kann diese bis zu 1.000 m<sup>2</sup> vorhabenbezogene Verkaufsfläche für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb hier zusätzlich in Anspruch genommen werden. Damit ist das Vorhaben mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil Rüdersdorf raumordnerisch zulässig; entsprechende Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zum Anteil der Nahversorgung sind im B-Plan zu treffen.

- **Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren**

Gemäß diesem Ziel dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot). Soweit die Festsetzungen im B-Plan, dem sich aus Z 2.12 LEP HR ergebenden Rahmen entsprechen, kann dies für die Vorhabenplanung im „Hauptzentrum Rüdersdorf“ als gegeben angesehen werden; entsprechende Nachweise bzw. Aussagen sollten im weiteren Verfahren ergänzt werden. Für weitere im Einzelhandelskonzept benannte großflächige Vorhaben kann eine Beeinträchtigung der Nahversorgung benachbarter Gemeinden derzeit nicht gesichert beurteilt werden bzw. sind bei der jeweiligen konkreten Planung entsprechende Nachweise zu führen.

- **Z 2.14 LEP HR: Agglomerationsverbot**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

- **Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete**

Die vorgesehene Siedlungsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb befindet sich in Randlage, hat aber Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet im Ortsteil Rüdersdorf.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung in der Stellungnahme vom 18. Juli 2023 nicht entgegen.

### 3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Oderland-Spree. Es liegen derzeit Teilregionalpläne vor. Zudem befindet sich der integrierte Regionalplan der Region in Aufstellung.

Laut dem Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ stellt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen grundfunktionalen Schwerpunkt gemäß Z 2.1 dar.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in der Fassung vom 25. Oktober 2010 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zu ändern.

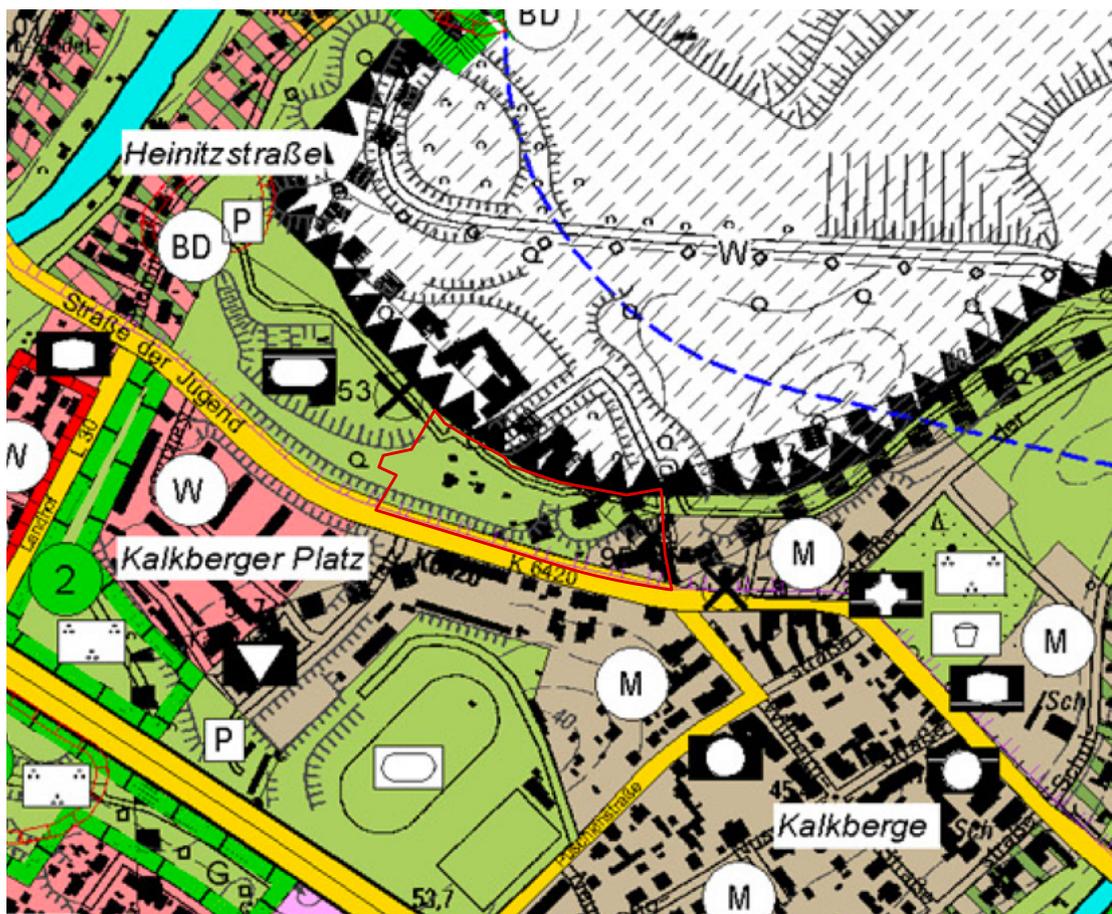


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25. Oktober 2010 (Ausschnitt)

### 3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin i. d. F. von 2023 innerhalb des schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Rüdersdorf“. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beiderseits der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße sowie entlang der Hans-Strigelski-Straße zwischen der Straße der Jugend/ Markplatz im Nordwesten und der Schulstraße im Südosten. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 wird in dem Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche dargestellt.

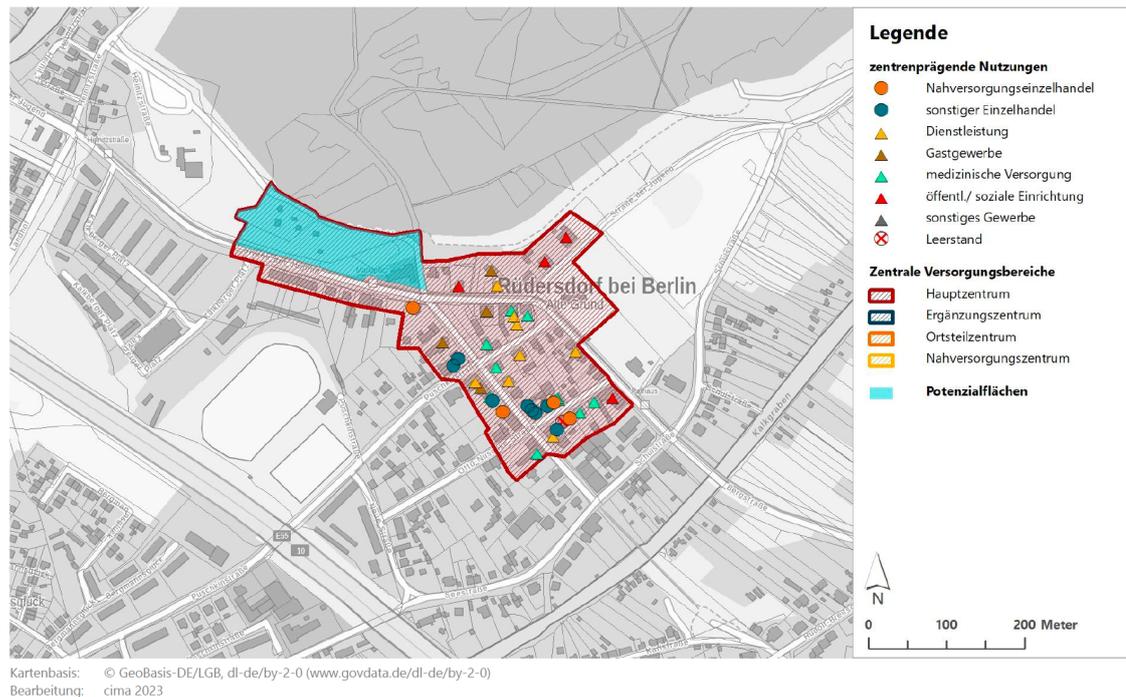


Abb. 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Rüdersdorf“<sup>2</sup>

In dem Einzelhandelskonzept wird das Fehlen eines Magnetbetriebes (Lebensmittel- oder Drogeriemarkt) als wesentlicher Sachwachpunkt für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“ identifiziert. Die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes wird als Chance für das Ortszentrum bewertet, sowohl aus städtebaulicher als auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht. Die Magnetfunktion des zukünftigen Verbrauchermarktes kommt ebenfalls den weiteren im Versorgungsbereich bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben zugute. Darüber hinaus kann die Gemeinde seinem auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen Versorgungsauftrag gerecht werden.

Der Standort und auch die Größe sind nach der Analyse als geeignet anzusehen und sorgen für eine Belebung des Ortszentrums. Zu diesem Ergebnis kommt auch die im Rahmen des Vorhabens erstellte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (bulwiengesa AG, März 2023 – ergänzende Planunterlage D).

<sup>2</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023, S. 18.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" verfolgt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes

### 4.2 Standortalternativen

Mögliche Alternativstandorte ergeben sich aus den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und den im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin identifizierten Potenzialflächen. Demnach bestehen in den Ortsteilzentren Herzfelde und Hennickendorf zwei Potenzialflächen für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes, wobei keine der beiden Potenzialflächen angemessen dimensioniert ist, um die Entwicklung eines Verbrauchermarktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ermöglichen. Weiterhin handelt es sich bei beiden Potenzialflächen um Lagen Ortsteilzentren. Für die Größe des Vorhabens ist die gewählte Lage im Hauptzentrum der Gemeinde angemessen.

### 4.3 Planungskonzept

Gemäß Planungskonzept (siehe Abb. 5) ist ein Verbrauchermarkt mit rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

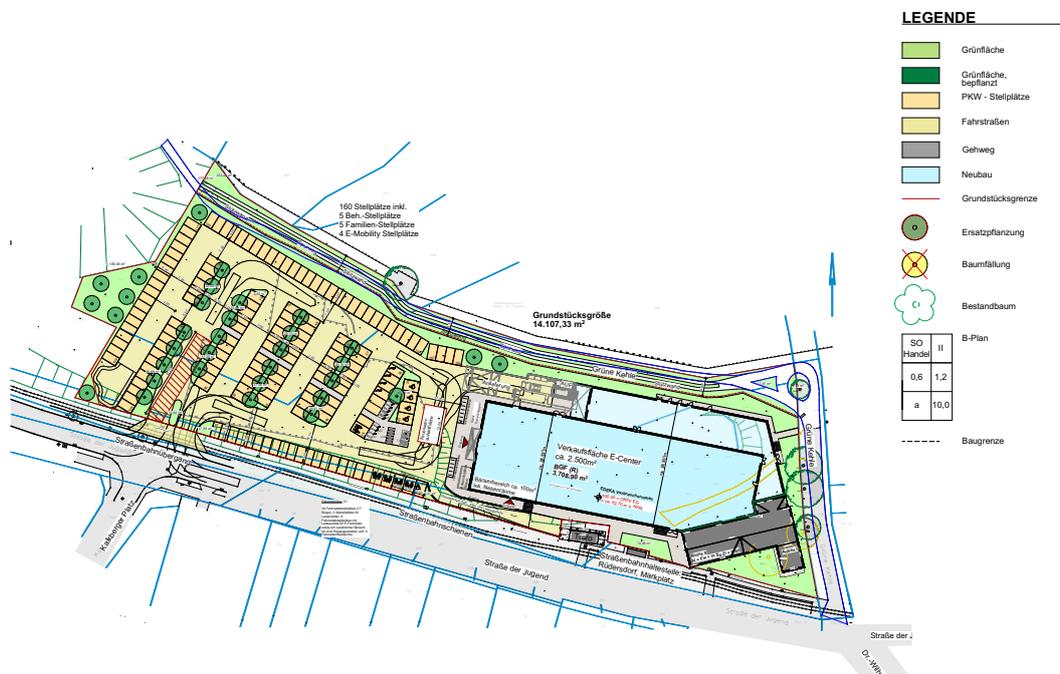


Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Entwurf vom 29. November 2023

In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt ist die Errichtung von 160 ebenerdigen PKW-Stellplätzen geplant. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze angrenzend an den Eingangsbereich zum Markt entstehen. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt erfolgt von der

Straße der Jugend. Für die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage ist eine einfache Lichtsignalanlage zur Überquerung der Straßenbahnschienen erforderlich.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt über die Nordseite des Marktes. Die Fahrgassen der Stellplatzfläche sind entsprechend der Anforderungen für LKW hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien dimensioniert.

Das denkmalgeschützte Straßenbahndepot im Südosten des Plangebietes wird in seinen Abmessungen erhalten und optisch in den Neubau des Verbrauchermarktes integriert.

Der südlichen entlang des Tagebaus führende Weg Grüne Kehle bleibt erhalten und verläuft auf dem derzeitigen Höhenniveau. Südlich des Weges wird eine Stützmauer errichtet, da für die Realisierung des Verbrauchermarktes und der Stellplatzanlage Erdabtragungen erforderlich sind.

Die Begrünung des Parkplatzes wird durch Baumpflanzungen sichergestellt. Je fünf angefangene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Als sonstiges Sondergebiet kommt insbesondere ein Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

Für das sonstige Sondergebiet werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1a die zulässigen Nutzungsarten bestimmt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte sowie Schank- und Speisewirtschaften. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird grundstücksbezogen mit einem Verkaufsflächenfaktor von 0,178 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1b). Dies entspricht einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel". Die Berechnung legt die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zugrunde. Demnach befindet sich die gesamte Fläche des sonstigen Sondergebietes im Besitz eines Eigentümers. Der Verkaufsflächenfaktor und die damit maximal zulässige Verkaufsfläche wurden aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf abgeleitet.<sup>1</sup> Mit der Errichtung des Verbrauchermarktes mit dieser Verkaufsfläche soll eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Rüdersdorf sowie eine Belebung des Ortszentrums erreicht werden. Es wurde gutachterlich ermittelt, dass die festgesetzte Dimensionierung des Verbrauchermarktes keine negativen Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelseinrichtungen hat (vgl. bulwiengesa AG (2023): Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – ergänzende Planunterlage D).

Innerhalb der Verkaufsfläche müssen mindestens 45 % der Sortimente nahversorgungsrelevant sein. Auf bis zu 55 % der Verkaufsfläche können zentrenrelevante Sortimente gemäß "Rüdersdorfer Liste" (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin) angeboten werden (textliche Festsetzung Nr. 1 c). Die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche sowie zu den Gewichtungsanteilen der anzubietenden Sortimente werden aus den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgeleitet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 80 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für sonstige Sondergebiete wird damit ausgeschöpft. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet:

SO 1,410 ha x GRZ 0,8	=	1,410 ha
<b>zulässige Grundfläche gesamt</b>	≈	<b>1,128 ha</b>

Die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, beträgt 1,128 ha.

#### Höhe baulicher Anlagen

In dem sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert einheitlich im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) bis zur Oberkante

(OK) der Gebäude festgesetzt und gewährleistet damit eine ausgeglichene Höhenentwicklung im Gebiet sowie die Anpassung an das Bestandsgebäude.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 63,0 m über Normalhöhennull (NHN). Die mit höchstens 63,0 m über NHN festgesetzte Höhe der Gebäude entspricht bei einem geplanten Geländeniveau von 53,0 m einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 für technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung möglich.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet wird zeichnerisch i. V. m. der textlicher Festsetzung Nr. 3a eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen. Das beabsichtigte Planungskonzept erfordert Gebäudelängen von über 50 m.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgelegt. In dem Bereich des Straßenbahndepots wird die überbaubare Grundstücksfläche als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, da aufgrund der Einbindung des unter Denkmalschutz stehenden Straßenbahndepots eine Vorgabe der Gebäudekubatur notwendig ist.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Verbindung mit der Lage des denkmalgeschützten Straßenbahndepots und dem Grundstückszuschnitt ist das Heranrücken der Baugrenzen an die südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen erforderlich.

Die Flächen zur Herstellung von notwendigen Pkw-Stellplätzen und deren Erschließungsflächen werden im westlichen Bereich des Sondergebietes angeordnet, da von dort die Erschließung des Gebietes erfolgt. Der Verbrauchermarkt muss somit im östlichen Bereich des Sondergebietes angeordnet werden.

### 5.4 Verkehr

Ein Teil der Straße der Jugend sowie die Straßenbahnschienen der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn GmbH werden im Rahmen des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine verkehrstechnische Untersuchung (ergänzende Planunterlage B) bezüglich der Erschließung des Plangebietes über die Straße der Jugend. Der Schwerpunkt der Untersuchung besteht in der Betrachtung der Überführung der Straßenbahnschienen und des anschließenden Knotenpunktes mit der Straße der Jugend. Die Untersuchungen kommen zu dem folgenden Ergebnis:

*„Die geplante Anbindung des EDEKA-Centers an die Straße der Jugend muss signaltechnisch gesichert werden. [...]*

*Um zu verhindern, dass sich Fahrzeuge, die den Parkplatz des EDEKA-Centers verlassen, nebeneinander aufstellen, sollte die Zu- und Ausfahrt durch eine Mittelinsel getrennt werden.*

*Die Ausfahrt des Parkplatzes sollte ein Aufstellbereich für Kfz mit einer Länge von 25 bis 30 m aufweisen. In diesem Bereich sollte auf die Anordnung von Stellplätzen verzichtet werden.*

*Der Lieferverkehr sollte den Parkplatz im Uhrzeigersinn befahren, damit sich insbesondere Sattelzüge in der Ausfahrt senkrecht vor dem Bahnübergang aufstellen können. [...]*

*Der Kundenverkehr sollte wie der Lieferverkehr organisiert werden, um eine möglichst geordnete Ausfahrt vom Grundstück des Edeka-Centers zu gewährleisten.*

*Um die Befahrbarkeit der Zu- und Ausfahrt für Lieferfahrzeuge zu gewährleisten, ist diese für das Bemessungsfahrzeug „Sattelzug“ zu dimensionieren.“<sup>3</sup>*

In dem Ergebnis der Untersuchungen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der Bereich für die Einfahrt zu dem sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Der Bereich befindet sich gegenüber des Kreuzungsbereiches Straße der Jugend / Kalkberger Platz. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist diese Stelle unter Beachtung des Planungskonzeptes zum Verbrauchermarkt die geeignetste Stelle für die Grundstückszufahrt und die einfache Lichtsignalanlage.

## **5.5 Baumpflanzungen**

Für die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes wird textlich festgesetzt, dass je fünf angefangene Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 7). Mit der Festsetzung wird gesichert, dass ein gewisses Maß an Verschattung auf der sonst weitgehend versiegelten Stellplatzanlage besteht. Dadurch kann die Aufheizung der Stellplatzanlage gemindert werden.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es wird textlich festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit der Festsetzung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert, da Niederschlagswasser durch die offenen Beläge in die darunterliegende Bodenzone abfließen kann und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

## **5.7 Immissionsschutz**

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben wurden die folgenden möglichen Beeinträchtigungen des Plangebietes und der direkten Umgebung durch Lärmimmissionen untersucht und bewertet.

Um mögliche von dem geplanten Verbrauchermarkt ausgehende Lärmbelastungen auf die bestehende Wohnnutzung in der näheren Umgebung zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung (ergänzende Planunterlage C) durchgeführt. Betrachtet wurden dabei insbesondere

- Technische Anlagen an und im Marktgebäude
- Die durch die Anlieferung erzeugten gewerblich bedingten Geräusche und
- Und mögliche durch den Kundenverkehr verursachte Parkplatzgeräusche.

<sup>3</sup> StadtPlan Ingenieur GmbH (2023): Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines EDEKA-Centers in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, S. 9 f.

In dem Ergebnis der Untersuchungen sind durch den geplanten Verbrauchermarkt keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten zu erwarten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden. Es sind keine Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den bestehenden Weg Grüne Kehle entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Gehrecht (Fläche **A**) zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5a). Das Gehrecht ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans grundbuchlich zu sichern. Mit der Festsetzung wird die öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Ortszentrum Rüdersdorf und dem Museumspark entlang des Kalksteintagebaus planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche **B**) zugunsten des Betreibers der Transformatorenstation in dem Bereich des Flurstücks 206 der Flur 33 (Gemarkung Rüdersdorf b. Berlin) gesichert (textliche Festsetzung Nr. 5b). Die Festsetzung ist erforderlich, da der bisherige Zugang zu der Transformatorenstation durch die Gebäudestellung des Verbrauchermarktes nicht mehr verfügbar ist. Eine Erschließung von Osten scheidet daher aus. Der Zugang erfolgt in Zukunft über die zukünftigen Fahrgassen der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes.

### Erneuerbare Energien

Für das sonstige Sondergebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energieträger forciert.

### Stützwand

Das Plangebiet ist durch Geländedifferenzen von maximal 6,0 m gekennzeichnet. Das Gelände fällt von West nach Ost und von Nord nach Süd ab. Für die Erhaltung des von der Öffentlichkeit genutzten Weges Grüne Kehle im nördlichen Bereich des Plangebietes und der Herstellung einer ebenerdigen Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt ist die Errichtung einer Stützmauer erforderlich. Die Stützmauer verläuft südlich der Grünen Kehle, welcher als Verkehrsweg gesichert werden soll. Daher erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Stützmauer auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB.

## 5.9 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung (Flächenangaben gerundet)

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,63	
Wald	0,76	0,00
Bestockte Flächen und ehemaliges Straßenbahndepot	0,25	0,00
Wochenendgrundstücke	0,40	0,00
Sonstiges Sondergebiet	0,00	1,41
Öffentliche Verkehrsfläche	0,22	0,22

## **6. Umweltbericht**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Es liegt vorab der Grünordnungsplan einschließlich Erläuterungsbericht vor (siehe ergänzende Planunterlage A).*

## 7. Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 25. Mai 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ aufzustellen.

### **Billigungsbeschluss Vorentwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf hat am \_\_\_\_\_ den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung \_\_\_\_\_ Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ sind \_\_\_\_\_ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ sind \_\_\_\_\_ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

## 8. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I 16, [Nr. 5]).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35).

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

## Textliche Festsetzungen

1.

a) Das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind zulässig: Lebensmittelmärkte und Schank- und Speisewirtschaften.

b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,178 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

c) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 45 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Rüdersdorfer Liste" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 55 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Rüdersdorfer Liste" angeboten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.

In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" darf die Länge der Gebäude 50 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.

a) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabierung A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

b) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabierung B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreibers der Transformatorenstation in dem Bereich des Flurstücks 206 der Flur 33 (Gemarkung Rüdersdorf b. Berlin) zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.

Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## Pflanzlisten

### Großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

## **Rüdersdorfer Liste**

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, 2023

### **nahversorgungsrelevante Sortimente**

Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)  
Arzneimittel (Apotheken)  
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)  
Schnittblumen, Floristik  
Zeitungen und Zeitschriften

### **zentrenrelevante Sortimente**

Antiquitäten und Kunstgegenstände  
Augenoptik, Hörgeräteakustik  
Bekleidung, Wäsche  
Bücher  
Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör  
Elektroklein- und -großgeräte  
Fahrräder und Zubehör  
Foto und Zubehör  
Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik  
Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)  
Lederwaren, Koffer und Taschen  
Leuchten und Leuchtmittel  
Musikalien, Musikinstrumente  
Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf  
Parfümeriewaren  
Sanitätswaren  
Schuhe  
Spielwaren  
Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)  
Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel  
Uhren, Schmuck  
Unterhaltungselektronik

## **Ergänzende Planunterlagen**

- A Grünordnungsplan mit Bericht, März 2024
  - B Verkehrstechnische Untersuchung, September 2023
  - C Schalltechnische Untersuchung, Juni 2023
  - D Einzelhandelsgutachten, März 2023
-