

## **Beschlussvorlage**

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 04.03.2019

---

Beratung:	..x. Planungs- Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am: 19.03.2019
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am: 09.04.2019
Beschluss:	.x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am: 30.04.2019 Beschluss-Nr.: S 26/449/19

---

**Betreff:** Bebauungsplan „A10-Center“  
**Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans**

### **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. Der Bebauungsplan „A10-Center“ i. d. F. vom 18. März 2008, in Kraft getreten am 27. März 2008, soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen in der Festsetzung der Verkaufsflächen-Obergrenzen für einzelne Sortimente - unter Beibehaltung der bestehenden Gesamtverkaufsfläche - geändert und in der Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen ergänzt werden um Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
2. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans "A10-Center" mit folgenden Flurstücken: 9/3, 9/4 (tlw.), 10/2 (tlw.), 11, 12/2, 12/7, 18, 20/1 (tlw.), 70, 85, 87, 89, 91 (tlw.) und 121 der Flur 7 der Gemarkung Wildau. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von 33,34 ha.
3. Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren durchzuführen.
4. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung:**

Im Zeitraum von 2005 bis 2008 hat die Gemeinde Wildau den Bebauungsplan "A10-Center" aufgestellt. Jetzt wird beabsichtigt, den am 27. März 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan "A10-Center" zu ändern.

Hierzu hat der Eigentümer, die A 10-Center Wildau GmbH, mit Schreiben vom 04.02.2019 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „A10-Center“ in der Stadt Wildau eingereicht.

### Planungsanlass und -erfordernis:

Um besser auf sich verändernde Rahmenbedingungen im Einzelhandel reagieren zu können, wünscht die A 10-Center Wildau GmbH als Eigentümerin der Flächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "A10-Center".

Es wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche als Flexibilitätsreserve in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren angestrebt, wobei die Gesamtverkaufsfläche des Centers beibehalten wird.

Gleichfalls wünscht die Eigentümerin neben den bereits zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke noch die ergänzende Festsetzung um Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Die geplanten Änderungen dienen aus Betreibersicht der Möglichkeit einer Anpassung an das sich – seit dem letzten Umbau vor rund 8 Jahren – veränderte Marktumfeld.

Das Planvorhaben soll demnach insbesondere die Flexibilität sichern, den Anforderungen, wie z.B. dem gestiegenen Flächenbedarf der Betreiber (mehr Präsentationsfläche, breitere Gänge und geringere Regalhöhen) gerecht zu werden sowie einer eventuell höheren Nachfrage in den Sortimenten Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren nachkommen zu können.

Die ergänzende Aufnahme von Anlagen für gesundheitliche Zwecke soll die Flexibilität bei der Vermietung der Gewerbeflächen erhöhen.

Die Umstrukturierung ist aus Betreibersicht insbesondere angesichts der umfassenden Marktanpassungen der Wettbewerber im näheren Umfeld bzw. im Einzugsgebiet des A10-Centers (z. Bsp. Gropius Passagen in Berlin und Kaufpark Eiche in Ahrensfelde) zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit notwendig.

Ergänzend ist anzuführen, dass:

- das A10-Center im Vergleich zu weiteren Einkaufszentren aktuell einen relativ geringen Verkaufsflächenanteil im Sortiment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren aufweist;
- die im A10-Center bereits heute vertretenen Anbieter mit den Angebotsstrukturen in den umliegenden Mittelzentren nur bedingt vergleichbar sind und vornehmlich im Wettbewerb mit anderen großen Zentren und Einkaufszentren stehen.

Eine wettbewerbliche und strukturbedingte Anpassung des Einkaufszentrums stellt nach mittlerweile 8 Jahren seit dem letzten Umbau (2010) einen üblichen Rhythmus dar.

### Planungsziele und -zwecke

Ziel der Planänderung ist es, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen die Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu ergänzen und die Festsetzung der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente zu ändern. Der konkrete Umfang der Verkaufsflächen-Obergrenzen für die einzelnen Branchen soll im Rahmen des Änderungsverfahrens ermittelt werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Centers soll beibehalten werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert.

### Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans "A10-Center" mit folgenden Flurstücken: 9/3, 9/4 (tlw.), 10/2 (tlw.), 11, 12/2, 12/7, 18, 20/1 (tlw.), 70, 85, 87, 89, 91 (tlw.) und 121 der Flur 7 der Gemarkung Wildau (Siehe Anlage 1). Das Plangebiet hat eine Größe von 33,34 ha.

Planverfahren:

Da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen, ist das Änderungsverfahren im Regelverfahren durchzuführen.

Übergeordnete Planungen:

Die angestrebte Änderung des B-Plans unterliegt den Erfordernissen der Raumordnung. Aus diesem Grunde wurde das Büro Stadt + Handel beauftragt, einen verträglichen Verkaufsflächen- und sortimentsbezogenen Nutzungsrahmen herauszuarbeiten, der als Grundlage für eine konkrete Nutzungskonzeption dienen soll.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Wildau vom 22. August 2014 als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen "Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Bau- und Gartenmarkt, Freizeit" dargestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Änderungsverfahrens werden durch den Antragsteller, die A 10-Center Wildau GmbH, übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Wildau nicht belastet wird. Zur Übernahme der Kosten wird eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Wildau und dem Antragsteller abgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

beschlossen: .....X.....  
abgelehnt: .....  
zurückgezogen: .....  
überwiesen an den Ausschuss: .....  
beschlossen mit den Änderungen: .....

Vermerk:

Es war(en) .....0..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.



Angela Homuth  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

