

Stadt Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließler Straße, Stadtteil Bergfelde“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Hohen Neuendorf, Juni 2019

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Ahornstraße 1
10787 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

1. Plangebiet

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bergfelde an der Grenze zum Stadtteil Hohen Neuendorf, ca. 800 m östlich des S-Bahnhofs Hohen Neuendorf. Er beinhaltet die Flurstücke 54/18, 54/29, 155, 157, 159 (tlw.), 161 (tlw.) und 197 der Flur 5 der Gemarkung Bergfelde.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende der 1990er Jahre errichteten Handels- und Dienstleistungszentrums „HDZ“ und begrenzt dieses im Süden. Es wurde bis zur Aufgabe des Standorts im Jahr 2013 durch einen Baumarkt genutzt. Im Zuge der Umstrukturierung des ehemaligen HDZ wurde das bis zu 7,5 m hohe, ein- bis zweigeschossige Gebäude sowie die bis zu 9,0 m hohen Gewächshäuser, die an das Gebäude des Baumarkts angegliedert waren, im Sommer 2017 abgerissen und das Gelände beräumt.

Unmittelbar nördlich schließen sich an das Plangebiet ein im Jahr 2016 fertig gestellter, eingeschossiger Verbrauchermarkt sowie ein im Jahr 2017 fertig gestelltes Gebäude, in dem ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt untergebracht sind, an. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich im mittleren Bereich ein Parkplatz.

Im Südwesten, Süden und Osten grenzen an das Bebauungsplangebiet Waldflächen des Mühlenbecker Forsts an.

Nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich ein Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung. Darüber hinaus befindet sich jenseits der Schönfließener Straße nördlich des Handels- und Dienstleistungszentrums mit dem Mädchenviertel ebenfalls ein Wohnviertel mit freistehender Einzelhausbebauung.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt im Bestand über die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums, die mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen ein gemeinsames Grundstück bilden. Dieses wird über die Schönfließener Straße als Landesstraße (L 171) erschlossen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Abschnitt des Lärchenwegs übernimmt im Bestand für das Plangebiet hingegen keine Erschließungsfunktion.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planungen ist die Umstrukturierung und städtebauliche Aufwertung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Fläche des ehemaligen HDZ. Die Umstrukturierung wurde mit den in den Jahren 2016/17 nördlich des Plangebiets fertiggestellten Neubauten, in denen ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt untergebracht sind, sowie dem im Sommer 2017 erfolgten Abriss des im Geltungsbereich gelegenen, seit dem Jahr 2013 leerstehenden Baumarktes eingeleitet. Diese soll nunmehr durch den Neubau eines Wohngebäudes mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss fortgesetzt werden. Die Wiedernutzbarmachung der bereits im Bestand baulich genutzten Fläche entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 ist ein im Auftrag des Grundstückseigentümers erstelltes städtebauliches Konzept. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, ein viergeschossiges Wohngebäude mit altersgerechten und betreuten Wohnungen zu errichten. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen dabei Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Praxen untergebracht werden. Die Planung sieht zudem die

Anlage von insgesamt ca. 140 ebenerdigen Stellplätzen vor. Zum Schutz der Wohnbebauung am Lärchenweg vor Lärm ist im Westen der Stellplatzanlage die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll von der Schönfließener Straße aus über den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Einzelhandelsstandort erfolgen. Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dabei über eine gesonderte Zufahrt im Osten vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Feuerwehzufahrt vom Lärchenweg aus geplant.

3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließener Straße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Beschluss Nr. B 027/2017).

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2017 beschlossen (Beschluss Nr. B 053/2017) und in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 29.09.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2017. Darin wurden diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2018 beschlossen (Beschluss Nr. 008/2018) und in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 durchgeführt. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch Gutachten zu den Themen Baugrund und Gründung, Boden, Schall sowie die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2018. Zudem wurden vier weitere möglicherweise betroffene Betreiber von Gasanlagen mit Schreiben vom 24.04.2018 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

Da im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungen an der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen vorgenommen wurden, erfolgte in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Zudem wurde mit Schreiben vom 25.09.2018 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.2018 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2019 gefasst (Beschlüsse Nr. B 005/2019 und B 006/2019).

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in Form eines Umweltberichts in die Planung eingeflossen sind. Untersucht und dargestellt wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch folgende grünordnerische Festsetzungen gemindert:

- Anlage von extensiver Dachbegrünung auf den beiden eingeschossigen Gebäudeteilen (mindestens 50 % bzw. 80 % der Dachflächen)
- Pflanzung von 40 heimischen, standortgerechten Laubbäumen
- Aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungsmaßes verbleiben ca. 2.230 m² nicht überbaubare Flächen, die gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Im Ergebnis der Umweltprüfung mit Eingriffsbewertung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts vorbereitet; vielmehr erhöht sich der Anteil der nicht überbaubaren Flächen. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Seltene oder besonders gefährdete Biotope werden durch die festgesetzte Nutzung nicht in Anspruch genommen und es sind keine seltenen oder besonders geschützte Arten betroffen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmwirkungen infolge der geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie des Parkplatzes wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Gutachten kann es an der geplanten Bebauung zu einer geringen Überschreitung des Lärmpegels für den Richtwert am Tag kommen. Eine weitere Überschreitung ist im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Lärchenweg 2 in beiden Geschossen ermittelt worden. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

- Errichtung einer 2 m hohe Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 50 m im Westen des Plangebiets zum Schutz der Wohnbebauung Lärchenweg 2
- In den betroffenen Bereichen Überdachung der Anlieferzonen durch ein Vordach mit einer Tiefe von 3 m.

Im Ergebnis der im Laufe des Verfahrens vorgenommenen Aktualisierung und Ergänzung der schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2018 überschreiten die gemäß TA Lärm ebenfalls zu beachtenden kurzzeitigen, durch unregelmäßige und teilweise impulshaltige Geräusche verursachten Geräuschspitzen an insgesamt sechs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Immissionsorten den für den Nachtzeitraum maßgeblichen Maximalpegel der TA Lärm. Diese Überschreitung ist jedoch unabhängig von

den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Einzelhandelnutzungen, vielmehr resultiert aus den im Nachtzeitraum abfahrenden Kunden und Mitarbeitern der nördlich des Plangebiets gelegenen Bestandsbetriebe, die bis 22:00 Uhr geöffnet haben. Aufgrund dieser Überschreitungen wurde zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, die Nutzung von Teilen der Parkplatfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr durch eine entsprechende Beschilderung zu untersagen. Diese Maßnahme führt dazu, dass die maßgeblichen Richtwerte für die im Geltungsbereich geplante Wohnnutzung eingehalten werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung eines im Vergleich zur Umgebungsbebauung langen und hohen Baukörpers. Die daraus entstehende visuelle Wirkung wird an der nordöstlichen Seite des Gebäudes durch eine Fassadengliederung oberhalb des ersten Vollgeschosses gemindert.

Im Rahmen der Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen die festgesetzten Pflanzflächen, Einzelbaumpflanzungen und Dachbegrünungen zu einer gestalterischen Aufwertung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sanierter Altstandort registriert. Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2015 ein Umwelttechnisches Gutachten erstellt, das neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gelegenen Flächen auch die nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen HDZ umfasste. Zudem wurde aufgrund der nunmehr geplanten Wohnnutzung im Jahr 2017 eine Neubewertung der Ergebnisse aus dem Jahr 2015 vorgenommen. Im Ergebnis bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Nutzung, da jedoch in einigen Bereichen die relevanten Prüfwerte bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch überschritten werden, ist in diesen Bereichen der Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zur geplanten Geschossigkeit Stellung genommen. Zudem wurde die Sicherung von altersgerechtem Wohnen ohne Pflegegrad angeregt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In den im Rahmen des Verfahrensschritts vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- Auswirkungen der Planung auf die kleineren Fachgeschäfte in der Innenstadt

-
- Verkehrliche Erschließung des Plangebiets
 - Hinweis zur erforderlichen Konkretisierung der Festsetzung zur Lärmschutzwand
 - Altlasten
 - Niederschlagswasserbeseitigung
 - bestehende technische Infrastruktur (Leistungsbestand)
 - Hinweise zur Legende

Im Ergebnis der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 (Lärmschutzwand) dahingehend ergänzt, dass die Nutzung der überbaubaren Flächen für Einzelhandelsbetriebe sowie für Schank- und Speisewirtschaften erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig ist. Darüber hinaus wurde die Legende zur Planzeichnung ergänzt. Weitere Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In den im Rahmen dieses Verfahrensschritts vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hohen Neuendorf
- Verkehrliche Erschließung des Plangebiets
- bestehende technische Infrastruktur (Leistungsbestand)
- Hinweise zur Legende

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Begrenzung der Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb auf unter 800 m²
- Begrenzung der Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung auf unter 800 m²
- Reduzierung des Anteils der Verkaufsfläche, der durch die Sortimente Bekleidung, Haushaltsgegenstände, zoologischer Bedarf und lebende Tiere sowie Apotheke eingenommen werden muss, von bisher 75 % auf 70 %
- Ergänzung / Anpassung der Legende

Neben diesen Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Raumordnung, Altlasten, Erschließung) ergänzt bzw. angepasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Anordnung eines Wertstoffsammelplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Lärmbelastung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandelsbetriebe
- Verlängerung der im Westen des Geltungsbereichs geplanten Lärmschutzwand um einen Meter in Richtung Norden

Darüber hinaus wurde die Schalltechnische Untersuchung nochmals ergänzt bzw. überarbeitet.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- bestehendes Baurecht
- Sicherung der Nutzungseinschränkung von Teilen der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr
- Hinweise zur Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweis zur Festsetzung der Fassadengliederung
- Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hohen Neuendorf
- bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand)
- Hinweis auf die erforderliche Widmung der Zufahrt am Lärchenweg ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge
- Hinweise zur Legende

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 wurde jedoch zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Raumordnung, Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, Ausführungen zur Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Festsetzung der Fassadengliederung, Hinweis auf Erforderlichkeit der Widmung der Zufahrt vom Lärchenwegs) redaktionell ergänzt. Zudem wurde die Legende zur Plangrundlage auf der Planzeichnung ebenfalls redaktionell ergänzt (Darstellung der Stellplätze).

Darüber hinaus wurde ergänzend zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, durch eine entsprechende Beschilderung die Nutzung der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr zu untersagen.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweis auf eine grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt im Bereich der zur Festsetzung vorgesehenen Lärmschutzwand
- Lärmbelastung der im Umfeld vorhandenen und im Geltungsbereich geplanten Wohnbebauung

Die Auswertung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Im Ergebnis der Auswertung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 jedoch redaktionell ergänzt, so dass in der Schallschutzwand nunmehr Tore ausdrücklich zulässig sind, sofern durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese die gleiche Wirkung erzielen wie die Lärmschutzwand.

Zudem wurde ergänzend zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, durch eine entsprechende Beschilderung die Nutzung der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr zu untersagen.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom 23. Mai 2001) stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf / Bergfelde“ dar. Gemäß dieser Zweckbestimmung kommen zur Wiederaufnahme der Nutzung an dem Standort insbesondere in Betracht:

- ein Einkaufs- oder Dienstleistungszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ähnlich der vorherigen Nutzung,
- ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb.

Im nördlichen Teil des HDZ wurden bereits ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt neu errichtet. Für weitere Einrichtungen des Einzelhandels oder sonstiger Handelsbetriebe war an dem Standort mit dem seit 2013 brach liegenden Gelände des ehemaligen Baumarkts kein Bedarf erkennbar. Dagegen deckt sich das Investitionsinteresse des Grundstückseigentümers mit den Vorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf, den Standort des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf umzustrukturieren und städtebaulich aufzuwerten. Dabei soll die Planung primär zum Zweck der baulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung erfolgen, für die auch auf der Grundlage eines Demographie-Gutachtens ein erhöhter Bedarf prognostiziert wird, insbesondere für die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Dem entsprechend wurde für die brachliegende Fläche ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Senioren-Wohnanlage mit ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen verbindet. Eine reine Handels- oder Dienstleistungsnutzung wurde damit ausgeschlossen.

Die Planung eines Wohngebiets wird aufgrund der standörtlichen Lage nicht als geeignete Alternative angesehen.