

Teil D: Änderungen

D.1. Erste Änderung (Stand Mai 2017)

D.1.1. Planungsanlass

Planungsanlass ist die Erweiterung des Medizinischen Zentrums südlich des Verwaltungssitzes in der Lindenallee.

Der Beschluss zur 1. Änderung des FNP wurde am 08.05.2017 gefasst, weitere Unterlagen liegen aber z. Zt. noch nicht vor.

D.2. Zweite Änderung (Stand Sept. 2017)

D.2.1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 15.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht als Änderungsbebauungsplan für das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow" gelegene Plangebiet "Sondergebiet Hoppegarter Straße" gefasst.

Im Zuge des Planverfahrens wurde das ursprüngliche Konzept eines gemeinsamen Feuerwehr- / Einzelhandelsstandortes nicht mehr weiter verfolgt. Das Planungsziel umfasst jetzt den Rückbau des bestehenden Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 800 m² auf dem sonst unbebauten Grundstück sowie zunächst den Ersatzneubau mit einer erweiterten VK von ca. 1.750 m². Weiterhin soll in einer 2. Ausbaustufe eine ergänzende Neuansiedlung eines Fachmarktes mit max. 750 m² VK möglich sein.

In Ihrer Sitzung am 10.04.2017 bestätigte die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf und dessen erneute Offenlage, die zwischenzeitlich durchgeführt wurde.

Da die Darstellung im Flächennutzungsplan noch dem ursprünglichen Planungskonzept (Einzelhandel / Feuerwehr) entspricht und die gemeindlichen Bebauungspläne gem. §8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden müssen, ist eine entsprechende Änderung des FNP notwendig, die nun im Parallelverfahren am 04.12.2017 beschlossen werden soll.

D.2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren zur 2. Änderung des FNPs wurde am 10.07.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Mit gleichem Beschluss wurde die Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 beschlossen. Aus formalen Gründen wurde für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zunächst eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird dieses Verfahren nach §13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt. Gemäß Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 S. 3 und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen. §4c wird nicht angewendet.

Die 2. Änderung des FNP umfasst Flächen, die bereits innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes ("Siedlungserweiterung Hönow") liegen und dort bereits über einen Umweltbericht diskutiert wurden. Die daraus resultierenden Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Gleiches erfolgte nunmehr durch den o.g. Änderungsbebauungsplan "Sondergebiet Hoppegartener Straße". Auch hier wurde ein Umweltbericht erstellt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden Inhalt des B-Planes. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Somit haben die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zwei Umweltberichte bearbeitet.

Da sich die vorliegende 2. Änderung des FNP auf bereits früher als Bauflächen dargestellte Bereiche bezieht (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche, Feuerwehr), somit also im bisherigen Umweltbericht zum FNP bereits berücksichtigt wurde, und die Planung bereits im Zuge der beiden B-Plan-Verfahren zweimal offen lag und sich keine wesentlichen Bedenken ergaben, wird dieses Änderungsverfahren nach §13 BauGB geführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird in dieser Begründung ein eigener Abschnitt eingefügt.

D.2.3. Änderungsbereich und Auswirkungen auf den FNP

Der Änderungsbereich umfasst knapp 1,28 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Mahlsdorfer Straße (Kreisstraße K 6426),
- im Osten durch die Hoppegartener Straße (Landesstraße L 339),
- im Süden durch die Straße Am Weiher,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen privater Wohngrundstücke.

Er ist somit deckungsgleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow".

In der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, ist also grundsätzlich für eine Bebauung landesplanerisch vorgesehen.

Der Einzelhandelsstandort verfügt damit über eine in den Siedlungsbereich der Gemeinde integrierte Lage mit einer Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Wohngebiete der Hönow Siedlung sowie Hönow-Dorf.

Die nächste Bus-Haltestelle liegt etwa 150 m südlich, der U-Bahnhof Hönow (Linie U 5 Richtung Berlin Alexanderplatz) ca. 400 m südlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auch eine Standortverträglichkeitsstudie erstellt (dort als Anlage 2 im Anhang an die Begründung: Auswirkungenanalyse Erweiterung Lidl Lebensmittelmarkt und ergänzende Ansiedlung eines Fachmarktes in Hönow, Mahlsdorfer Straße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 08.12.2016), die insbesondere die räumliche Nähe zu den "Hönower Einkaufspassagen" (HEP) berücksichtigt. Im Ergebnis wird das Vorhaben befürwortet, soweit mind. 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.

Um die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich zu halten, wurden mehrere Empfehlungen ausgesprochen, denen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch gefolgt wurde.

Der Standort des Sondergebietes für die Feuerwehr ist derzeit in der kommunalen Diskussion. Es kommen mehrere Standorte in Frage.

In der Flächenbilanz ergeben sich folgende Veränderungen:

(Angaben in Hektar)

	Stand <u>vor</u> 2. Änderung	Stand <u>nach</u> 2. Änderung	Differenz
Mischgebiet	0,68	-	- 0,68
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	0,60	-	- 0,60
Sonderbaufläche Einzelhandel, täglicher Bedarf	-	1,28	+ 1,28

D.2.4. Umweltbelange

Die 2. Änderung des FNP weist eine "Sondergebietsfläche Einzelhandel" aus. Die einbezogenen Flächen von 1,3 ha, im Nordwesten an der Hoppegartener Straße der Hönower Siedlung gelegen, sind bisher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit etwa gleichen Anteilen als Mischgebietsfläche und Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Feuerwehr) vorgesehen. Der nördlich gelegene Anteil der Mischgebietsfläche wurde bereits während der Aufstellung des FNP im Bestand als Einzelhandelsfläche genutzt. Die erfassten Flächen wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP im Rahmen der Umweltprüfung der Eingriffsregelung unterzogen und sind in der Ausgleichsbilanzierung in dieser Arbeitsphase berücksichtigt worden.

Die 2. Änderung des FNP mit der Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel bezieht sich auf eine Überprüfung der Einwirkungen auf das "Schutzgut Mensch und seine Gesundheit".

Die Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als gleichartig und gleichwertig einzuschätzen und bereits berücksichtigt. Zusätzliche erhebliche Eingriffe treten nicht auf. Die Einbeziehung der südlichen, z. Zt. un bebauten Teilfläche in die Bauflächen des Sondergebietes, wurde somit bereits in der Gesamtbilanzierung der Eingriffe und ihres Ausgleichs im rechtskräftigen FNP abgearbeitet.

Eine Ausnahme bilden die Anforderungen des Artenschutzes, die auf der Grundlage des Kapitels 5 des Bundesnaturschutzgesetzes für den Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Eingriffsausübung zu aktualisieren sind.

Für die Gestaltung der Stellplatzanlagen und Abstandsflächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze einzusetzen. Der Baumbestand ist auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde zu schonen.

Schutzgut Mensch

Planungsrelevant sind bei der Errichtung einer Einkaufseinrichtung die Immissionen von Geräuschen und Luftverunreinigungen in der Nachbarschaft des Sondergebietes. Dies betrifft anlage- (v. a. Lüftung, Kühlaggregate) und betriebsbedingte Geräusche und Abgase von Anlieferungs- und Kundenfahrzeugen.

In Bezug auf den Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschen ist der Schutzanspruch der westlich und südlich ausgewiesenen Wohnbauflächen besonders zu berücksichtigen. Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sollen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags den Wert von 55 dB und nachts von 40 dB nicht überschreiten.

Es empfiehlt sich zu diesem Zweck, in der verbindlichen Bauleitplanung die Hochbauten des Marktgebäudes im südwestlichen Grundstücksteil auszuweisen, um seine abschirmende Wirkung für Immissionen in der Nachbarschaft auszunutzen.

Auch die für den Betrieb des Einzelhandelbetriebes erforderlichen Maschinen und Aggregate, z.B. Kühl- und Belüftungsanlagen, sind so auszuwählen und anzuordnen, dass die Orientierungswerte eingehalten werden und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft minimiert werden. Die durch Einkaufswagen verursachten Geräusche sind einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung der Nutzungen und des Schutzes der Nachbarschaft wird empfohlen, die Ein-/Ausfahrt auf die Funktionsflächen des Marktes an den nördlichen Teil der Hoppegartener Straße anzuschließen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Schallschutzes im Städtebau (DIN 18005) nachzuweisen; ggf. sind bauliche Anlagen des Schallschutzes vorzusehen (Abschirmungen).

Die für den Schallschutz o. g. vorteilhafte Anordnung der Flächennutzungen des Sondergebietes an der Hoppegartener Straße führt auch zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Abgasimmissionen in der Nachbarschaft. Zusätzlich sollte die Gestaltung baulicher Anlagen und Abstandsflächen auch eine Beschattung benachbarter Wohngrundstücke ausschließen.