

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.03. bis 20.04.2018 - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

1) Keine Äußerung zu den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans

Die folgenden Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben mitgeteilt,

- dass sie keine (grundsätzlichen) Einwände gegen die Planung erheben,
- dass sie von der Planung nicht betroffen sind,
- dass auf eine weitere Beteiligung an der Planung verzichtet wird,
- Hinweise zur Realisierung der Planungen, ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

<u>Stellungnahme von</u>	<u>Datum des Schreibens</u>
MOL, Wirtschaftsamt	06.03.2018
MOL, Amt für Landwirtschaft und Umwelt	12.03.2018
50hertz	13.03.2018
e.dis	14.03.2018
Wasser- und Bodenverband Stöbber - Erpe	19.03.2018
MOL, Baudenkmalpflege	20.03.2018
MOL, Bodendenkmalpflege	20.03.2018
Bbg LA für Denkmalpflege, Bodendenkmalschutz	22.03.2018
Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft	22.03.2018
Gemeinsame Landesplanungsabteilung	03.04.2018
Deutsche Bahn	04.04.2018
MOL, Wirtschaftsamt	04.04.2018
MOL, Straßenverkehrsamt	09.04.2018
Landesbetrieb Straßenwesen	16.04.2018

<u>Nachbargemeinde</u>	<u>Datum des Schreibens</u>
Gemeinde Ahrensfelde	06.03.2018
Gemeinde Schöneiche	13.03.2018
Gemeinde Neuenhagen	15.03.2018
Stadt Altlandsberg	Bis zum 26.04.2018 keine Stellungnahme.
Bezirk Marzahn-Hellersdorf	Bis zum 26.04.2018 keine Stellungnahme.
Bezirk Treptow - Köpenick	Bis zum 26.04.2018 keine Stellungnahme.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten, haben aber bis zum 26.04.2018 nicht geantwortet:

Regionale Planungsgemeinschaft
EWE (Gasversorger)
Wasserverband Strausberg - Erkner
Deutsche Telekom
Forstamt

2) Stellungnahmen zu einzelnen in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1) Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinweise von MOL Fachdienst Wasserwirtschaft (UWB) im Schreiben vom 05.04.2018:

- Die Entwässerungslösung ist rechtzeitig mit der UWB abzustimmen.
- Versickerungsanlagen oder Ableitung in Gewässer bedürfen einer Genehmigung.
- Die bisher geltende Erlaubnis endete am 30.04.2016.

Der Wasser- und Bodenverband "Stöbber-Erpe" teilte im Schreiben vom 19.03.2018 mit:

- Westlich grenzt das Gewässer 2. Ordnung "Faule Lake" an.
- Das Gewässer darf nicht negativ verändert werden.
- Wird die Unterhaltung des Gewässers erschwert, trägt der Verursacher die Kosten.

Auswirkungen auf die Planung:

Die Hinweise werden bei der Realisierung des Vorhabens beachtet werden.

2.2) Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz hat mit Schreiben vom 09.04.2018 darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht und im Bebauungsplan die emissionsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen sind.

- Der Empfehlung, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, wurde nicht gefolgt.
- Hinweis auf den benachbarten VE-Plan "Lindenallee 4" und die dortige Planung eines WA. Eine für das Vorhaben erstellte schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass das neue WA keine Konflikte mit der Handelseinrichtung hervorruft.
- Das nächste neue Wohnhaus ist 40m vom Handelsstandort entfernt geplant. Eine schalltechnische Untersuchung soll klären, ob die Erweiterung des Handelsstandortes schädliche Auswirkungen auf das benachbarte Wohnprojekt hat.
- Maßnahmen zur Minderung der Schallemissionen sollen im UB dargestellt werden.
- Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Lichtwerbung darzulegen.
- Hinweise zum Umweltbericht.

Auswirkungen auf die Planung:

Der Empfehlung, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, wird nicht gefolgt. Begründung: Die Erweiterung der Verkaufsfläche und des Stellplatzangebotes führt nicht zwangsläufig zu einem erhöhten Immissionspegel in der Nachbarschaft. Das Gebäude der Handelseinrichtung befindet sich zwischen den Stellplätzen und dem Plangebiet des VE-Plans "Lindenallee 4" und stellt selbst eine abstandsbildende Schallbarriere dar.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Handelseinrichtung bedingt auch nicht eine Vermehrung des Anlieferverkehrs. Ansässig sind dort zwei Handelsbetriebe, die ihre Verkaufsflächen vergrößern wollen. Diese Betriebe werden von Lieferfahrzeugen über die Woche in regelmäßigem Rhythmus angefahren. Bringt die vergrößerte Verkaufsfläche den Bedarf nach mehr Warenanlieferung mit sich, so werden diese Waren in den gleichen Lieferfahrzeugen und im gleichen regelmäßigem Rhythmus angeliefert werden. Das bedeutet, dass die absehbaren Lieferverkehre gleich bleiben werden. Lediglich die Ladezeiten und die Beladungszeit mit

Leergut usw. werden sich etwas verlängern. Die Schallemissionen während der Ladezeiten haben aber nur einen geringen Lärmpegel.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem Handelsobjekt und dem benachbarten Plangebiet des VE-Plans "Lindenallee 4" ein erheblicher Höhenunterschied besteht. Die Geländehöhe im Bereich der Stellplätze vor der Handelseinrichtung beträgt rund 45,5m über DHHN 92. Das Gelände hinter der Handelseinrichtung steigt steil an; im Bereich der Grundstücksgrenze (= Plangebietsgrenze) wird eine Höhe bis zu 50 m über DHHN 92 erreicht. (Der Höhengsprung an der Grundstücksgrenze und das zerklüftete Gelände im Bereich des Plangebietes des VE-Plans "Lindenallee 4" sind im BrandenburgViewer des Landesvermessungsamtes sehr gut erkennbar.) Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude der Handelseinrichtung selbst und das ansteigende Gelände dahinter die Funktionen eines Lärmschutzbauwerkes erfüllen.

Die Höhe von Werbeanlagen im Plangebiet ist auf die Höhe des vorhandenen Werbepylons begrenzt. Hier ist keine Veränderung von Lichtemissionen zu erwarten.

Wenn das Immissionsgutachten zum VE-Plan "Lindenallee 4" in der bestehenden Situation keine immissionsrechtlichen Konflikte aufzeigt, kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten baulichen Veränderungen der bestehenden Handelseinrichtung auch in der Zukunft keine Konflikte hervorrufen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind weder durch die Planung verursachte erhöhte Schallemissionen noch sonstige Auswirkungen durch andersartige Emissionen (z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen) erkennbar.

Dem Vorschlag, eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, wird aufgrund der hier dargelegten Argumente nicht gefolgt. Die Notwendigkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erkennbar.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Der Hinweis, dass im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Lichtwerbung darzulegen ist, wird bei der Realisierung des Vorhabens beachtet werden.

2.3) Stellplätze im Plangebiet

Das Landkreis MOL, Fachdienst Tiefbau, hat in der Stellungnahme vom 21.03.2018 darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem vorhandenen B-Plangebiet anzuordnen sind.

Auswirkungen auf die Planung: Die Erweiterung der Handelsflächen wird Auswirkungen auf die Stellplatzsituation haben.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass wegen der Erweiterung von Gebäuden und der Veränderung von Anlieferungsbereichen einige Stellplätze entfallen müssen, für die an anderen Stelle im Plangebiet Ersatz geschaffen wird.

Im Bestand vorhanden sind derzeit 119 Stellplätze, davon 2 Behindertenstellplätze. Die Erweiterungsplanung erfordert rechnerisch den Bau von 174 Stellplätzen, da der rechnerische Stellplatzbedarf mit der Vergrößerung der Handelseinrichtungen wächst. Im Plangebiet, auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen können aber nur 157 Stellplätze realisiert werden. Hiervon werden 4 Stellplätze als Behinderten-Stellplätze und ebenfalls 4 als Mutter-Kind-Stellplätze in der Nähe der Zugänge der beiden großen Handelseinrichtungen vorgesehen.

2.4) Naturschutzfachliche Belange

Das Bauordnungsamt MOL regt in seiner Stellungnahme vom 18.04.2018 an, die Standorte der gem. TF 11 zu pflanzenden 33 Bäume festzusetzen.

Auswirkungen auf die Planung:

Müßte die Anordnung der Stellplätze aus bisher nicht bekannten Gründen geändert werden, könnte dies auch Auswirkungen auf zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte haben. Eine Änderung dieser Baumstandorte würde dann wieder ein arbeits- und kostenaufwendiges Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nach sich ziehen - dies soll vermieden werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Pflanzungen ist die Textliche Festsetzung ausreichend und bietet mehr Flexibilität für die Realisierung.

Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

2.5) Redaktionelle Änderungen

MOL, Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 18.04.2018:

Hinweise zu Aktualisierungen und Korrekturen in Planzeichnung und Begründung.

Auswirkungen auf die Planung:

Festsetzungen der Planung sind nicht betroffen.

Die Hinweise werden beachtet, die Änderungen werden durchgeführt.