

Gemeinde Panketal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: 07.06.2019

Bearbeitung: FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH



Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Planverfahren:

Im vorliegenden Fall kommt das Beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Schönower Straße 106 in Panketal. Mit der Umsetzung der Planung ist die Ergänzung des bereits umgesetzten kleinen Zentrums am S-Bahnhof Zepernick mit Wohnungen und einer Unterlagerung mit Geschäften und Dienstleistungsangeboten vorgesehen.

Die Gemeinde Panketal als zuständige Trägerin der Planungshoheit verfolgt im Wege einer nachhaltigen Stadtentwicklung für das Plangebiet insbesondere nachfolgend formulierten standortspezifischen Ziele:

- Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Verbesserung der gestalterischen Qualität,
- Ausnutzung der besonderen Lagegunst,
- Umnutzung von ursprünglich gewerblich genutzten Flächen in eine gemischte Nutzung in Abhängigkeit von umweltrelevanten Aspekten,
- Anpassung des öffentlichen Raums und seiner Wegebeziehungen.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Zepernick und ist bereits durch eine Vornutzung geprägt. Der Planungsansatz ist als Umnutzung und Neuorientierung der Liegenschaft zu verstehen. Auf der Grundlage vorliegender Stellungnahmen und im Rahmen der Bebauungsplanung erstellter Gutachten bestehen umfangreiche Erkenntnisse über die Umweltfaktoren im Plangebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt und in die Umweltprüfung integriert oder berücksichtigt:

- Potential- und Artenschutzrechtliche Bewertung "Fauna" B-Plan Nr. 26 Panketal, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; K&S – Büro für Freilandbiologie und Umweltgutachten; Berlin/Panketal; 19.10.2018
- Verkehrsgutachten für das Neubauvorhaben in der Schönower Straße 106, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin; 20.11.2018
- schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Gesellschaft für Immissionsschutz; Kaiserslautern, 20.11.2018 / Anpassung 29.01.2019
- Baugrundgutachten zum Wohnungsneubau Schönower Straße 106, Gemeinde Panketal,



Ortsteil Zepernick; Geo Technica GmbH; Borkheide; 12.09.2018

- Hydrologische Einschätzung zu geplanten Tiefbauarbeiten B-Plan Nr. 26P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Dr. Marx Ingenieure GmbH; Eberswalde, 20.11.2018 / Anpassung 8.3.2019

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung waren:

In der Umweltprüfung wurde eine Betrachtung der Ist-Situation, des Prognosenullfalls sowie der Auswirkungen durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen und Sachverhalte benannt sowie die entsprechenden Minderungsmaßnahmen formuliert.

Sachverhalt Geräusche

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper wird im Tagzeitraum am nördlichen, geplanten Gebäude der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Innerhalb des Plangebiets werden auf der der straßen- und bahnabgewandten Seite der geplanten Gebäude Freibereiche auf dem Niveau zwischen den Orientierungswerten von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten erreicht. An den der straßen- und bahnabgewandten Gebäudefassaden des südlichen, geplanten Gebäudes werden Beurteilungspegel berechnet, die den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) unterschreiten. An den der Schönower Straße zugewandten Gebäudefassaden des südlichen, geplanten Gebäudes werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 66 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird an diesem Fassadenabschnitt um bis zu 6 dB(A) überschritten. An den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden des westlichsten Gebäudekörpers betragen die Verkehrslärmeinwirkungen bis zu 64 dB(A) im lautesten Geschoss. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen wird um rund 4 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) an allen der Schönower Straße und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. An den der Lärmquellen abgewandten Fassaden wird der Orientierungswert eingehalten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete, insbesondere im Nachtzeitraum, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den der Schönower Straße und der Bahnstrecke zugewandten Fassadenteile als Festsetzung gefordert und Hinweise zu Balkonbrüstungen gegeben.

Sachverhalt Verkehr

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation und anhand des in der Prognose ermittelten Aufschlages von 5 % wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt.



Sachverhalt Artenschutz

→ Vögel

Bei der Gebietsbegehung wurden hinsichtlich Brutvögel, Reptilien und Amphibien folgende Vogelarten beobachtet: Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Nachtigall und Star.

→ Reptilien- oder Amphibienarten

Es wurden keine Reptilien- oder Amphibienarten entdeckt.

→ Fledermäuse

In keinem der Gebäude konnten Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen vorgefunden werden. Es wurden zudem auch keine Nester in dem Gebäude festgestellt. Es wurden in der Dämmerungsphase keine Ausflüge beobachtet. Die stationäre Aufzeichnungseinheit (Bat-corder), die im Gebäude platziert war, hat keine Aufnahmen aufgezeichnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass derzeit keines der Gebäude Fledermäusen als Quartier dient. Bei der Untersuchung der Bäume wurden zwei Baumhöhlenquartiere gefunden, die jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht besetzt waren. Das eine Quartier wurde in einem Spitzahorn, ein weiteres Quartier wurde in einer Birke vorgefunden.

Folgende Maßnahmen sind geplant oder müssen berücksichtigt werden:

- (V1) Beseitigung der Vegetationsstrukturen / Fällung von Bäumen nur außerhalb der Vegetationszeit
- (CEF 1) Installation von Fledermauskästen / Bei der Baumkontrolle wurden insgesamt zwei potentiell als Quartier geeignete Baumhöhlen gefunden. Einige Strukturen könnten von verschiedenen Arten genutzt werden. Um geeignete Ersatzhöhlen zur Verfügung zu stellen, sollen Fledermauskästen installiert werden.
- (CEF 2) Installation von Nistkästen für Vögel / Bei der Baumkontrolle wurden insgesamt zwei potentiell als Brutplatz geeignete Baumhöhlen gefunden. Darüber hinaus stellen die ungenutzten Gebäude potentielle Bruthabitats für Gebäudebrüter dar. Einige Strukturen könnten von verschiedenen Arten genutzt werden. Um allen Arten eine geeignete Ersatznisthöhle zur Verfügung zu stellen, sollen Kästen verschiedener Bauart installiert werden.

Für den Frühjahrs- Sommerzeitraum wird ein ergänzendes Monitoring der vorhandenen Arten durchgeführt. Die Bauphase wird durch eine ökologische Baubetreuung begleitet.

Bei Einhaltung bzw. Umsetzung der dargestellten Maßnahmen, Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Sachverhalt Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gewässerverlauf der Panke. Durch das Vorhaben wird nicht in den Gewässerkörper eingegriffen. Dennoch wird als Ausgleichsmaßnahme für die zukünftige Verdichtung im Umfeld des Gewässers ein finanzieller Beitrag zum Gewässerentwicklungskonzept Panke geleistet.

Das Vorhaben ist mit einer Tiefgarage geplant und erfordert daher eine Grundwasserabsen-



kung. Dies stellt einen Eingriff in den Grundwasserkörper des Wasserschutzgebietes Zepernick dar. Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Baukörper und die Grundwasserabsenkung werden als nicht wesentlich bewertet. Als dauerhafte Grundwassermonitoringmaßnahme wird eine neue Grundwassermessstelle im Wasserschutzgebiet Zepernick eingerichtet.

Beteiligung:

Im Rahmen einer Vorprüfung erfolgten umfängliche umweltrelevante Untersuchungen sowie ein Scoping-Termin am 5. November 2018 im Amtshaus der Gemeinde mit den betroffenen Umwelt- und Planungsbehörden.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 14.12.2018 bis 21.1.2019.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgt im Zeitraum vom 14.12.2018 bis 21.1.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ ortsüblich.

Anregungen und Hinweise erfolgten zu folgenden Punkten

- Obwohl denkmalrechtliche Belange nicht betroffen sind, gilt das „Pankschloß“ als ein wichtiger Bestandteil der lokalen Erinnerungskultur und ein wichtiger Identifikationsort, kann aber durch den Eigentümer nicht mehr gerettet werden und wird durch einen multifunktionalen Neubau ersetzt
- Der 5 m Gewässerrandstreifen zur Panke ist einzuhalten. Der Wasserhaushalt der Panke darf nicht gefährdet werden.
- Die vorhandene verrohrte Regenentwässerung ist zu sichern.
- Die Art der städtischen Bebauung passe sich nicht in den städtebaulichen Kontext der Gemeinde. Demgegenüber wird festgestellt, dass insbesondere im Umkreis des S-Bahnhofes und der bereits vorhanden zentralen Funktionen in der Plangebietsumgebung die geplante Bebauung verträglich ist.
- Die vorhandene ÖPNV Anbindung muss gesichert bleiben.
- Eine Mischnutzung gem. § 6 BauNVO ist nicht umsetzbar, dementsprechend Festlegung der Nutzung gemäß Grundflächenausweisung.

Gemäß des Abwägungsverfahrens ergaben sich aus den eingegangenen Hinweisen keine wesentlichen Planänderungen.

Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange:

In der Begründung wird beschreibend auf betroffene Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu erwartende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben eingegangen. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter gestört bzw. gefährdet sind und mindernde Maßnahmen festgesetzt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft ergeben sich hauptsächlich durch die geplanten geänderten Bauflächen, die teilweise zum Verlust von Biotopen führen. Zum Ausgleich erfolgen jedoch die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Gebiet bestehenden Vorbe-



lastungen (Lärm) werden mittels getroffener Planfestsetzungen zu den Lärm-schutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgut im Sinne möglicher Bodendenkmale sind nicht ausgeschlossen und erfolgen im Rahmen der generellen denkmalpflegerischen Gesetzgebung einschließlich möglicher flankierender Maßnahmen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Sinne des Grundwasser- und Gewässer-schutzes sind nicht wesentlich bzw. durch Einhaltung der Gewässerrandstreifen und Aus-gleichsmaßnahmen kompensiert.

Eine regional wichtige Regenwasserleitungstrasse wird gesichert. (-> GFL1)

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind aller-dings zeitlich befristet.

Panketal, den 18.06.2019

Bürgermeister
M. Wonke