

Bebauungsplan Nr. 30 P „Ladestraße - Elbestraße“



Lage und Geltungsbereich - Flur 3 und 4, in der Gemarkung Zepernick

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: Mai 2022

Bearbeitung: Jahn, Mack & Partner – architektur und stadtplanung



Inhalt

1	Verfahrensablauf	1
2	Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung.....	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
4	Ausgleichsmaßnahmen	5
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
6	Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6

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.

1 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Panketal hat auf der 5. öffentlichen Sitzung am 28.10.2019, fortgeführt am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 P „Ladestraße - Elbestraße“ im Ortsteil Zepernick gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15/2019 vom 30.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Anpassung des Geltungsbereiches erfolgte durch Beschluss PV-74-2019-02 der Gemeinde vom 28.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 am 30.11.2021 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 statt.

Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2021, fortgeführt am 15.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 P „Ladestraße - Elbestraße“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30P "Ladestraße - Elbestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 14.02.2022 während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. 13/2021 am 31.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.09.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 30P "Ladestraße - Elbestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen am 17.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Die am 17.05.2022 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30P "Ladestraße - Elbestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30P "Ladestraße - Elbestraße" durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06 für die Gemeinde Panketal am 31.07.2022 erneut ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirungen des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 31.07.2022 in Kraft getreten.

2 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan 30P „Ladestraße Elbestraße“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Grundschule und Kindertagesstätten sowie die Sicherung des Hochschulstandortes der Humboldt-Universität Berlin gesichert werden.

In der Gemeinde Panketal besteht ein hoher Bedarf an Grundschulplätzen, welcher aufgrund der kommunalen Entwicklung in vorhersehbarer Zeit noch zunehmen wird. Auf einer Gesamtfläche von ca. 52.227 m² sollen ebenso weitere kommunal angefragte Funktionen realisiert werden. Dazu gehören eine Kindertagesstätte, um dem gewachsenen Gemeindebedarf zu decken; Sport- und Spielflächen für schulische und außerschulische Nutzung; einen Jugendbereich für Freizeitnutzung; erforderliche Verkehrsflächen, Flächen für ruhenden Verkehr sowie sämtliche begleitende technische Anlagen. Die Funktion des Hochschulstandortes der Humboldt-Universität soll an die Schulnutzung angepasst und der verbleibende Standort planungsrechtlich gesichert werden.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche zur Versorgung der Gemeinde Panketal mit Schul- und Kitaplätzen als Angebotsplanung. Mit dem Bebauungsplanes 30P „Ladestraße - Elbestraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der Ziele des FNP
- Schaffung von Angeboten und Einrichtungen für die Allgemeinheit
- Sicherung von Erschließungsflächen für eine geordnete Schulwegeplanung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Anpassung und Sicherung der Hochschulnutzung im Plangebiet
- Minimierung geplanter Eingriffe in die Schutzgüter
- Aufwertung der Verkehrlichen Erschließung des städtischen Umfeldes
- die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft
- die Sicherung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen
- Sicherstellung einer verträglichen Ortsbildveränderung
- Renaturierung und Zugänglichmachung des Dransebachs

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche findet für die Schutzgüter Boden und Biotope ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Teil des Verfahrens ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, bei der die



voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans sind im Umweltbericht beschrieben. Die Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan insbesondere auf den bisher unbebauten Flächen planrechtlich ermöglichen soll, sind für alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB erheblich. Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan kann der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden. Dafür sind auch externe Maßnahmen erforderlich, die vertraglich gesichert werden.

Eine Untersuchung der Belange des Artenschutzes durch das IBE-Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH (September 2021) für den Teil A des Geltungsbereiches ermittelte, dass vor Ort weder eine bedeutende Beeinträchtigung von Brutvögeln, noch von Zauneidechsen nachgewiesen werden kann. Für Brutvögel werden baubegleitende Maßnahmen (Baufeldberäumung /Gehölzabwägung) nach §39 BNatSchG angeraten. Sollte eine Beeinträchtigung von Niststätten erfolgen, sind diese durch *continuous ecological functionality-measures* (CEF-Maßnahmen) wie Nistkästen zu kompensieren.

Habitatstrukturen von Zauneidechsen sind nicht vom Planvorhaben betroffen und von einer Besiedlung des Plangebiets ist gegenwärtig nicht auszugehen. Die Renaturierung des biologisch hochwertigen Dransegrabens dient insbesondere dazu die Umweltauswirkungen zu kompensieren. Die Ziele des Gewässerentwicklungskonzeptes Panke werden realisiert. Es verbleiben keine erheblichen Negativauswirkungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 30P wird unterteilt in Teil A und Teil B.

Teil A befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde Panketal zwischen dem S-Bahnhof Zepernick sowie dem Rathaus der Gemeinde Panketal im Westen und dem als Winkelanger angelegten historischen Ortskern im Osten. Er ist im Siedlungsgebiet eingebettet. Das Plangebiet Teil A liegt zwischen der Ladestraße im Nordwesten und der Elbestraße im Südosten, nach Nordosten schließt ein Friedhof an; im Südwesten befindet sich eine Wohnsiedlung.

Der Teilbereich A umfasst in der Flur 3 die folgenden Flurstücke:

- vollumfänglich: 334/7, 334/6, 334/5, 334/1
- Teilflächen: 315/11, 315/12, 4058, 341, 342, 1736

Teil B befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Panketal entlang des Dransebachs. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Thalestraße-/Schuhmannstraße und im Westen von der Gernroder-/Gluckstraße eingerahmt. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch rückwärtige Einfamilienhäuser begrenzt welche entlang des Dransebach angeordnet sind.

Der Teil B umfasst in der Flur 4 die folgenden Flurstücke:

- vollumfänglich: 1084,
- Teilflächen: 1091, 1092

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 7,4 ha. Davon entfallen 2,2 ha auf den Teil B während der Teil A 5,2 ha umfasst.

Teilflächen der Bebauungspläne „Am Pfingstberg“ (Flurstück: 1736) und 24P „Oderstraße-Neckarstraße“ (Flurstück: 342) werden durch den Bebauungsplan 30P „Ladestraße - Elbestraße“ überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weicht durch die Erweiterung um Teil B vom Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30P "Ladestraße - Elbestraße", OT Zepernick vom 18.09.2019 ab. Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist notwendig um einen Ausgleich von beabsichtigten baulichen Eingriffen in den Teilbereich A durchführen zu können. Die Renaturierung und Sicherung der Zugänglichkeit des Dransebachs kann in Verbindung mit der Schaffung des Schulstandortes als weiteres Planungsziel realisiert werden. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 28.9.2021 (Vorlage PV-74-2019-2) durch die Gemeindevertretung beschlossen und im Amtsblatt Nr. 12 am 30.11.2021, Jahrgang 18, ortsüblich bekannt gemacht.



Teil A des Plangebietes wird im Nordwesten von der Ladestraße und im Südosten von der Elbestraße eingerahmt. Im Nordosten und Norden grenzt das Plangebiet an die Flächen des Friedhofes der Kirchgemeinde Zepernick. Somit ist bei der Planung in unmittelbarer Nähe des Friedhofs die Wahrung der Totenruhe zu berücksichtigen.

Östlich der Elbestraße befindet sich das Gymnasium Panketal, das derzeit von ca. 240 Schülern besucht wird, mit zugehöriger Sportanlage. Das Gymnasium liegt eingebettet in einem allgemeinen Wohngebiet.

Zu den Vorgaben der Rahmenbedingungen zum Schulstandort gehörte eine Orientierung des Bildungscampus zur Elbestraße mit max. 4 Vollgeschoßen und einer abschottenden Wirkung zum Friedhof sowie zum angrenzendem Wohngebiet „Pfungstberg“. Des Weiteren wurden Vorgaben zu dem Nutzungskonzept im Plangebiet ausformuliert, sowie die Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung. Neben dem Schulstandort mit Hort sowie gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sind eine Kindertagesstätte und ein Freizeit- und Jugendbereich in der Planung vorzusehen. Hinzu kamen Vorgaben zur Art der internen verkehrlichen Erschließung, zu notwendigen Abstandsflächen, sowie zu den gesonderten Belangen der bestehenden Anlieger.

Auf Grundlage dieser Vorgaben, erfolgte die Erstellung mehrerer Planungskonzeptionen welche, sukzessiv zu einer Vorzugsvariante aufgearbeitet wurden, welche die Vorzüge aller Konzepte in sich vereint. Die finale Planungskonzeption verlagert den Großteil der Baukörper an die Elbestraße sowie an den östlichen Rand des Plangebietes. Zu Gunsten einer Entzerrung wird nur die Kitanutzung an der Ladestraße verortet. Alle notwendigen Schulbegleitnutzflächen (Schulhof, Sportanlagen, etc.) sind räumlich berücksichtigt und eine MIV-arme interne Erschließung wird sichergestellt. Abstandsflächen zu besonders schutzwürdigen Nutzungen werden ebenso in der Vorzugsvariante eingeräumt. Lärmintensive Nutzungen des Schulbetriebs, sowie außerschulischer Sportnutzung sind insbesondere von schutzbedürftigen Nutzungen baulich abgegrenzt. Die angedachten Flachdächer im Plangebiet sollen Platz für Retentionsflächen bieten und die Durchgrünung des Areales unterstützen. Besonders wertvolle Teile des Hochschulgartens auf dem Gelände des Bildungsstandortes werden erhalten und in die Nutzung integriert.

Wertvolle Baumstrukturen an den Rändern des Plangebietes fanden Berücksichtigung und wurden in die Plankonzeption aufgenommen. Stellplätze sollen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal (1. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.10.2021) für die geplanten Nutzungen geschaffen werden. Ein Kiss-and-ride System soll Anwendung finden um eine stellplatzarme Schulwegeplanung anzubieten, welche Stellplatzbedarf reduziert und das lokale Verkehrsnetz entlastet. Die Erschließung des Plangebietes und dessen Durchquerung durch Fuß- und Radverkehrs soll insbesondere begünstigt werden durch entsprechende Verkehrsflächen und Radstellplätze. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren 30P soll dazu dienen die Inhalte des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Im Zuge eines Ausgleiches der notwendigen Eingriffe in Grund und Boden werden externe Flächen des Dransegrabens in das Vorhaben mit einbezogen. Somit kann nicht nur die entstehende Neuversiegelung kompensiert, sondern ebenso eine Renaturierung einer ökologisch wertvollen Fläche im Siedlungsgefüge vollzogen werden.

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Vorfeld zu vermeiden, zu verringern oder zu kompensieren, wurden diesbezügliche Maßnahmen entwickelt. Bei Umsetzung der Maßnahmen kann die zu erwartende Boden- bzw. Flächenversiegelung vollständig und gleichwertig kompensiert und die Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter verringert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 30 P „Ladestraße - Elbestraße“, die negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden können.



4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche findet für die Schutzgüter Boden und Biotope ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Schulstandortes vorgesehen. Die Gemeinde Panketal beabsichtigt zudem eine Renaturierung des Dransebachs, um eine Aufwertung dieses wichtigen Biotopes zu erzielen. Der Naturraum soll zusätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Zuge eines Ausgleiches der notwendigen Eingriffe in Grund und Boden werden externe Flächen des Dransegrabens in das Vorhaben mit einbezogen. Somit kann nicht nur die entstehende Neuversiegelung kompensiert, sondern ebenso eine Renaturierung einer ökologisch wertvollen Fläche im Siedlungsgefüge vollzogen werden.

Der kompensationspflichtige Eingriff durch 23.097 m² zusätzliche Versiegelung (Schutzgut Boden) sowie der Verlust von 28.135 m² gärtnerisch geprägter Biotope, darunter 5.084 m² gehölzgeprägte Biotope (Schutzgut Biotope) kann

im Geltungsbereich Teil A durch

- die Entwicklung von Gras- und Staudenfluren innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf 5.221 m²
- Hecken- und Strauchpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf 3.480 m²,
- Baumpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mind. 46 Stck.,
- Dachbegrünung auf mind. 50% der Dachflächen (rund 2.812 m²) sowie im Geltungsbereich Teil B durch
- die Anlage und Entwicklung einer Sekundärraue auf 18.480 m²

vollumfänglich ausgeglichen und ersetzt werden.

Hinsichtlich der Baumverluste ist mit dem Verlust von rund 10 geschützten Einzelbäumen zu rechnen, der vollumfänglich durch die Baumneupflanzungen im Plangebiet kompensiert werden kann.

Durch die Versickerung der Niederschläge im Plangebiet und den Erhalt von Vegetationsflächen sind keine negativen Wirkungen für die Grundwasser- und Klimahaushaltsfunktionen zu besorgen.

Das Landschaftsbild verändert sich durch die Gebäude des Schulstandortes, fügt sich jedoch durch die randlichen Bepflanzungsmaßgaben und der Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets in das Landschaftsbild ein. Das HU-Gelände wird sich in seiner Gestalt und Nutzung nicht verändern.

Zusammenfassend sind die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet durch die empfohlenen Maßnahmen innerhalb der beiden Geltungsbereiche Teil A und B auszugleichen.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die durch die Planung erzeugten Eingriffe vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Im Ergebnis hat dies zu keiner wesentlichen Änderung der Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans 30 P geführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wurden jedoch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt bzw. geändert, die aber nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die Begründung wurde darüber hinaus in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung, bzw. den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden:



- Differenzierung der Festsetzung zur Geschossigkeit innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ der beiden Baufenster in III und I statt II.
- Textliche Festsetzung Nr. 6: Anpassung der Pflanzdichte (700 m² statt 750 m²) sowie eindeutigere Regelung der Pflanzqualität zu pflanzender Bäume (Entfall der Messhöhe des Stammumfangs und Anzahl der Verpflanzung),
- Textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7: Streichung der Regelung, dass die Zahl der vorhandenen Bäume auf die Ermittlung der Zahl der neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen ist
- Textliche Festsetzung Nr. 7: eindeutigere Regelung der Pflanzqualität zu pflanzender Bäume (Entfall der Messhöhe des Stammumfangs und Anzahl der Verpflanzung),
- Textliche Festsetzung Nr. 8: eindeutigere Regelung der Pflanzqualität zu pflanzender Bäume (Entfall der Messhöhe des Stammumfangs),
- Textliche Festsetzung Nr. 9: Klarstellende Formulierung zur Pflanzung innerhalb des Auenbereichs,
- Textliche Festsetzung Nr. 10: eindeutigere Regelung der Pflanzqualität zu pflanzender Bäume (Anzahl der Verpflanzung), Ergänzung der verbindlichen Anwendung der Pflanzliste
- Streichung innerhalb der Pflanzliste 1: Moorbirke („Betula pubescens“)
- Streichung innerhalb der Pflanzliste 2: Hainbuche („Carpinus betulus“)
- Ergänzung innerhalb der Pflanzliste 2: Vogelkirsche („Prunus avium“)

6 Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeindevertretung Panketal hat am 09.01.2019 den Beschluss P A 09/2018/3 zur Errichtung einer weiteren kommunalen Grundschule gefasst. Nach einer Standortuntersuchung mit einem Vergleich von neun verschiedenen potenziellen Schulstandorten wurde von der Gemeindevertretung Panketal am 25.03.2019 der Beschluss gefasst, dass der Standort Nr. 3 an der Elbestraße der Vorzugsstandort für die Errichtung einer weiteren kommunalen Grundschule ist.

Die zentrale Lage im bestehenden Siedlungsgebiet, sowie die ausgezeichnete verkehrliche Erschließung durch Automobilverkehr, sowie durch öffentlichen Nahverkehr, zeichnen den Standort Ladestraße / Elbstraße gegenüber alternativen Standorten aus.

Im Rahmen eines am 18.02.2019 durch den Beschluss PV 09/2018/4 beauftragten städtebaulichen Entwurfes für einen Schulstandort an der Ladestraße / Elbestraße, wurden durch eine Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung drei städtebauliche Varianten erarbeitet, welche Anfang 2021 öffentlich diskutiert wurden. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss PV-74-2019-1 am 23.03.2021 die vorliegende Variante als städtebauliche Vorzugsvariante beschlossen. Auf Grundlage der vorgelegten Varianten erfolgte die Erarbeitung eines finalen Konzeptentwurfes, welcher die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellt.

Panketal, den 30.6.2022

Bürgermeister
M. Wonke