Bebauungsplan 27P "Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz"

Frühzeitige Abstimmung mit relevanten TÖB am 11.4.2019

Teilnehmer siehe beigefügte Teilnehmerliste
Anlage:

- Powerpointpräsentation
- Stellungnahme Untere Wasserbehörde

Frau Kämke-Bartenbach, UWB hat sich kurzfristig entschuldigt und die Stellungnahme zugesandt (siehe Anlage).

Frau Jenichen:

Fachbehörden Bevölkerungsschutz, Denkmalschutz, Untere Naturschutzbehörde haben keine grundsätzlichen Bedenken.

Bodenschutzamt hat noch keine Zuarbeit geliefert

Grundsätzliche Anmerkung, dass die vorgesehene Bebauung zu einer deutlichen Verdichtung und damit urbanem Stadtbild führt, die den Dorf/Vorstadtcharakter nachhaltig beeinflussen wird. Verdichtung wird kritisch gesehen. Es ist ein gemeindeeigenes Grundstück, hier sollte nicht bis zum Maximalmaß verdichtet werden.

Gestalterische Festsetzungen wären sinnvoll, z.B. Dachform, Fassaden – allerdings muss dies auf einer fachlich fundierten Analyse erfolgen.

Grünordnerische Festsetzungen sollen im Hinblick auf Sicherung Baumstandort in Schönower Straße, Abgrenzung zu angrenzenden Garten/Ruhebereichen und Gründächern erfolgen.

Gemeinde sollte Vorbild in Bezug auf nachhaltige, naturnahe Gestaltung sein.

Die Tiefgarage führt zwar zu einem hohen Versieglungsanteil ist aber sinnvoll, um die Stellplatzbedarfe unterzubringen.

Die Rücksichtnahme des Vorhabens auf angrenzende private Gartenbereiche sollte bedacht werden. Die Nutzungsmischung und –dichte ist im Mischgebiet zulässig, jedoch werden die umliegenden bestehenden kleinteiligen Strukturen mit Ruhe-/Gartenbereich nachhaltig beeinflusst.

Die Schallimmissionen durch Schienenlärm sind in der Begründung ausführlich darzustellen.

Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt über den Geh- und Radweg auf die Schönower Straße. Dies kann zu Konflikten führen.

In weiteren Überlegungen zum Projekt sollten auch Details, wie z.B. die Standorte der Müllbehälter durchdacht werden. Zum einen um die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke (Rücksichtnahme) zu minimieren, aber auch wie der Ablauf der Müllabholung organisiert werden kann.

Rahmenkonzeption zur Schönower Straße wird befürwortet, der B-Plan sollte auf die Ergebnisse dieser warten.

Frau Nagel:

Schönower Straße ist im Umfeld des S-Bahnhof Zepernick die „1a-Lage“ im Ortsteil. Die wirtschaftliche Ausnutzung des Vorhabengrundstücks in einem Siedlungsbereich mit hoher Lagegunst (ÖPNV, MIV, Nahversorgung) im Segment des Geschoßwohnungsbau deckt die in der Gemeinde vorhandenen Bedarfe. Die Rahmenkonzeption soll grundsätzlich die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich thematisieren und politische Entscheidungen herbeiführen. Die Lage der Gemeinde im Spannungsfeld zwischen Berlin und Bernau führt zu erhöhtem Siedlungsdruck. Stadtplanerisch ist eine Verdichtung in den Bereichen mit hoher Lagegunst gewünscht, um andere Siedlungsbereiche vor zu hoher Nachverdichtung zu schützen.

Frau Zippel:

Die hohe Verdichtung wird kritisch gesehen, beeinflusst den dörflichen Charakter des Bereiches. Insbesondere die Dachform wirkt nachteilig auf die bestehende Ortsgestaltung.

Abwasserentsorgung ist generell gesichert. Abwasserschacht ist vorhanden. Abwasserleitung DN 150 sollte für das Vorhaben ausreichend sein.

Genauere Aussagen können erst getroffen, werden, wenn Abwassermengen vorgelegt werden.

Herr Puttlitz:

Trinkwasserleitung ist in der Schönower Straße vorhanden, konkrete Aussagen können erst auf der Grundlage konkreter Trinkwasserbedarfsmengen gemacht werden.

Die geplante Grundwasserabsenkung (GWA) für die Tiefgarage beeinflusst den Einzugsbereich des Wasserwerks Zepernick stärker als z.B. beim der GWA des Vorhabens Schönower Straße 106/Pankschloß.

Anmerkung Frau Nagel: Im B-Planverfahren können die benötigten konkreten Aussagen zu Abwasser-/Trinkwassermengen nicht gemacht werden, da dieser nur den Rahmen vorgibt. Die eigentliche Nutzungen und deren Bedarfe werden erst im Rahmen der Objektplanung festgestellt.

Herr Nowak:

Das Konzept sieht bisher vor, dass über Anleitern bzw. Ausbildung des 3. und 4. OG als Maisonette-Wohnungen erreicht wird, dass die Feuerwehr nicht bis auf das Grundstück fahren muss.

Im Bodengutachten ist mit 1m unter GOK ein sehr sicherer Grundwasserstand ermittelt worden. Die in der Umgebung bestehenden Grundwasserpegelmessstellen werden durch die Gemeinde ausgewertet. Bis her ist danach ein Grundwasserstand vom 4m unter GOK ablesbar.

Nagel, 11.4.2019

Bebauungsplan 27P "Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz"

Frühzeitige Abstimmung mit relevanten TÖB am 11.4.2019

Teilnehmerliste

Name	Behörde/Institution	Mailadresse
Frau Jenichen	LK Barnim, MH61	1860@kvbarnim.de
H. Nowak	GP	kl.nowak@panketal.de
Fr. Liebner	GP	a.liebner@panketal.de
Fr. Zippel	Eigenbetrieb Panketal	zippel@eigenbetrieb-panketal.de
Ho. Puttlitz	Eigenbetrieb Panketal / TW	puttlitz@eigenbetrieb-panketal.de
J. Nagel	GP	j.nagel@panketal.de

Gemeinde PANKETAL

BEBAUUNGSPLAN 27P „SCHÖNOWER STRAßE – EHEMALIGER KOHLEPLATZ“

Durchführung einer vorgezogenen Behördenbeteiligung

XX. April 2019

J. Nagel, Orts- / Regionalplanung

Themen

1. Planungsanlass / -ziel
2. Bodengutachten
3. Rahmenbedingungen Trinkwasserschutz
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5. Schallgutachten
6. B-Planentwurf
7. Information – Rahmenkonzeption Schönower Straße

LAGE

Schönower Straße 102

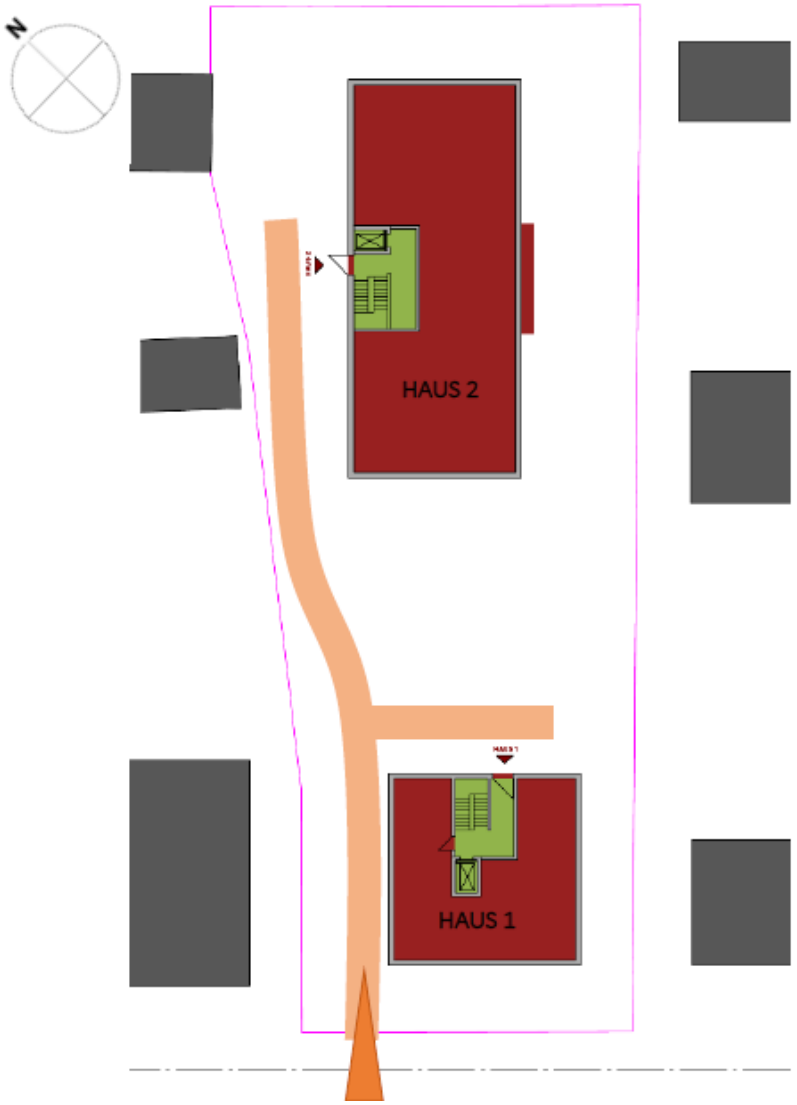
Zentrale Lage am S-Bahnhof Zepernick

Bisherige Nutzung

- Kohleplatz
- Temporäre Nutzungen (Zirkus, Parkplatz etc.)

VORHABEN

- Neubau Wohn- und Geschäftshaus
- 2 Gebäude
- 2/3 Wohnen und 1/3 Gewerbe
- Wohnen: 2-5 Zimmer-WE
- Gewerbe: Gastronomie, Praxen, Büronutzung



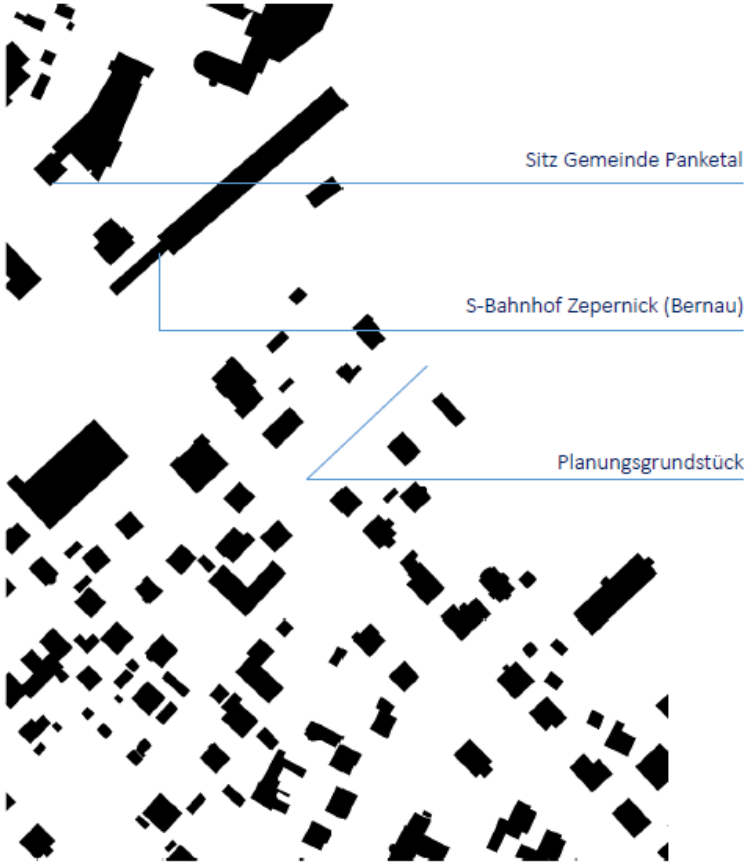
VORHABEN

- Grundstücksgröße: ca. 2.200qm
- Mischgebiet
- Tiefgarage unter beiden Gebäuden
- GRZ I = 0,33 (Entwurf) / B-Planfestsetzung = 0,6
- GRZ II = max. 0,8
- 4 Geschosse
- Firsthöhe max. 14,5m über Gelände

VERFAHREN

§13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung)

- Nachverdichtung
- Aktivierung innerörtlicher Brachflächen
- Wohnnutzung



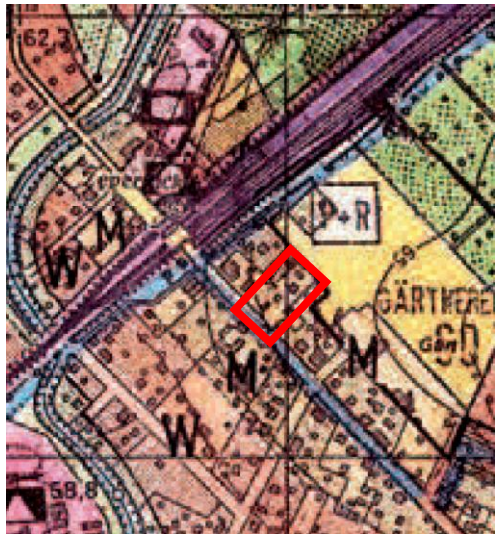
Blick von der Straße

Blick in Richtung Straße

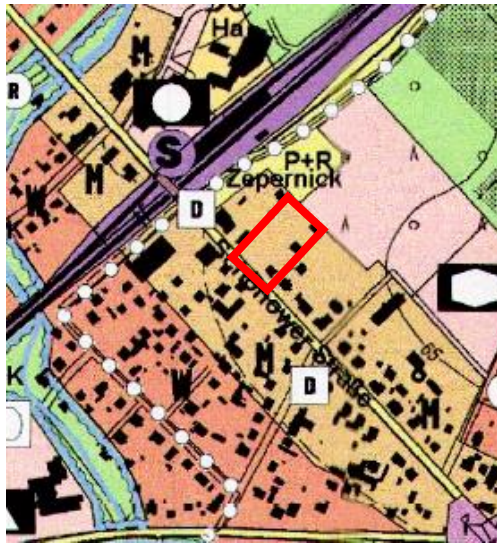
FNP

- Darstellung als gemischte Baufläche
- Gebietsart im Bebauungsplan = Mischgebiet
- Damit aus dem FNP entwickelt.

Ausschnitt FNP, OT Zepernick (2005)



Ausschnitt Entwurf FNP Panketal, 09/2018



Gemeinde PANKETAL

GEOTECHNISCHES GUTACHTEN, BRB PRÜFLABOR, BERNAU – 12.11.2018

- Angetroffene Bodenarten: Sande und Geschiebelehm
- Höchstgrundwasserstand ca. 1,0m unterhalb Geländeoberkante

Aufschluss	Bodenart	Bodengruppe nach DIN 18196	Fremdstoffe	Lagerungsver-hältnisse	Mächtigkeit gesamt (m v. GOK)
A 1	Sand, nicht bindig Sand, nicht bindig	SE SE	Schlacke keine	mitteldicht - dicht mitteldicht	0,50 **1,00**
A 2	Sand, nicht bindig Sand, schluffig	SE SU*	Schlacke keine	vw. mitteldicht	0,50 **1,30**
A 3	Sand, nicht bindig	SE	Ziegel	mitteldicht	**0,50**
A 4	Sand, schluffig	SU*	keine	mitteldicht - dicht	**1,40**
A 5	Sand, nicht bindig	SE	keine	mitteldicht	**0,50**
B 1	Sand, schluffig Geschiebelehm	SU* SU*-TL	Beton / Ziegel keine	mitteldicht-dicht formal dicht	0,90 **1,80**
B 2	Sand, nicht bindig Geschiebelehm	SE SU*-TL	Kohle keine	vw. mitteldicht formal mitteldicht	0,90 **1,30**
B 3	Sand, schluffig	SU*	Beton / Ziegel	mitteldicht	**0,90**
B 4	Sand, schluffig	SU*	Beton	mitteldicht - dicht	**1,70**
B 5	Sand, nicht bindig	SE	keine	mitteldicht - dicht	**1,30**

Gemeinde PANKETAL

GEOTECHNISCHES GUTACHTEN, BRB PRÜFLABOR, BERNAU – 12.11.2018

- Keine Altlasten / max. Z2

Misch-probe	Beprobungsbereich	Beprobungstiefe	Z-Klassifizierung nach LAGA Boden
MP 1 Boden	Bereich Achse 1 aus A 1 und B 1	0,0 m - 2,00 m von GOK	Z 1 wegen Überschreitung des Z 0 – Zuordnungswertes für TOC* (ohne TOC-Berücksichtigung Z 0)
MP 2 Boden	Bereich Achse 2 aus A 2 und B 2	0,0 m - 2,00 m von GOK	Z 2 wegen Überschreitung des Z 1 – Zuordnungswertes für TOC* (ohne TOC-Berücksichtigung Z 1.2)
MP 3 Boden	Bereich Achse 3 aus A 3 und B 3	0,0 m - 2,00 m von GOK	Z 1.2 wegen Überschreitung des Z 1.1 – Zuordnungswertes für Quecksilber im Eluat
MP 4 Boden	Bereich Achse 4 aus A 4 und B 4	0,0 m - 2,00 m von GOK	Z 1.2 wegen Überschreitung des Z 1.1 – Zuordnungswertes für pH-Wert im Eluat
MP 5 Boden	Bereich Achse 5 aus A 5 und B 5	0,0 m - 2,00 m von GOK	Z 0

WSG ZEPERNICK

- Geltungsbereich ist umfänglich Bestandteil der Trinkwasserschutzzone IIIA des WSG Zepernick
- § 4 Nr. 15 WSG-Verordnung greift für dieses Vorhaben nicht, da im 2012 (Inkrafttreten der WSG-Verordnung) gültigen FNP die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen war.

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (FEB.2019)

- Keine Hinweis auf Brutvögel
- Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse = sehr wenig wahrscheinlich

Fotos 1 und 2: Blick auf das B-Plangebiet von Süden

Fotos 3 und 4: Randliche Gehölzbestände

Fotos 5 und 6: Blick auf das B-Plangebiet von Norden

Gemeinde PANKETAL

SCHALLGUTACHTEN

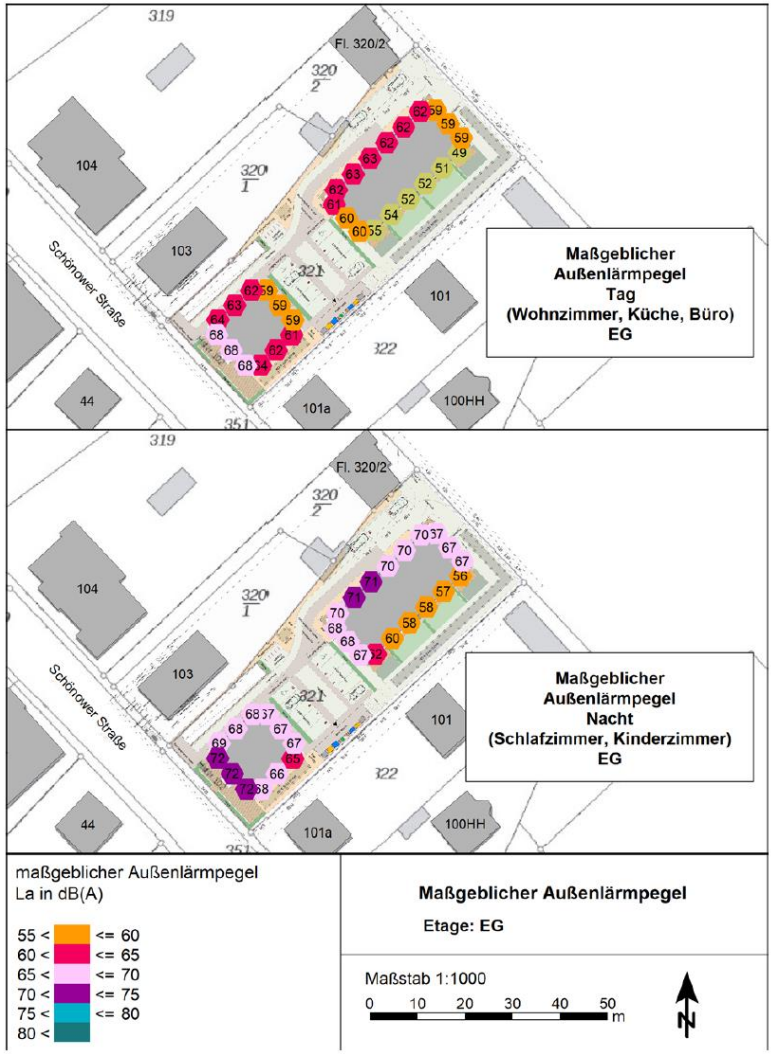
- Schienenlärm
- Verkehrslärm (Grundlage ist Verkehrsgutachten Büro Hoffmann-Leichter zu VEP 26P „Schönower Straße / Am Amtshaus“

Immissionsort	Nutzung	Orientierungswert in dB(A)	
		Tag	Nacht
geplante Bebauung Schönower Str. 102	MI	60	50

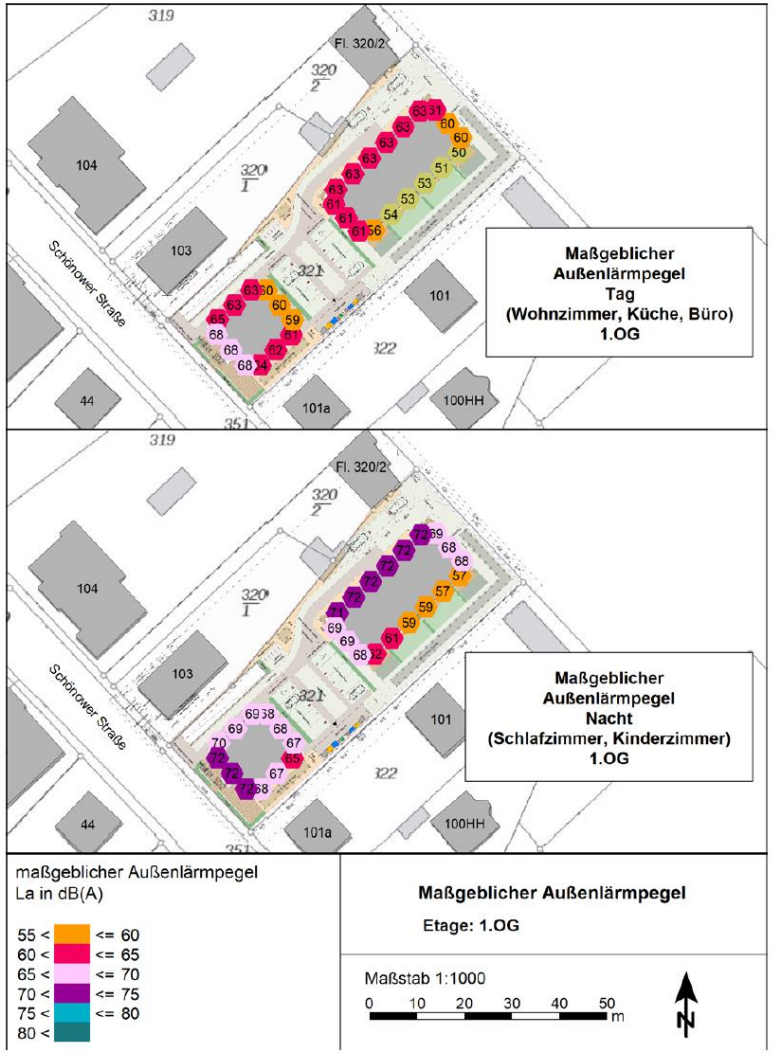
Tab. 2 Immissionsorte und Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Verkehrslärm)

5. Schallgutachten

Anhang 6.1 Gebäudelärmkarte - maßgeblicher Außenlärm - EG



Anhang 6.2 Gebäudelärmkarte - maßgeblicher Außenlärm - 1. OG

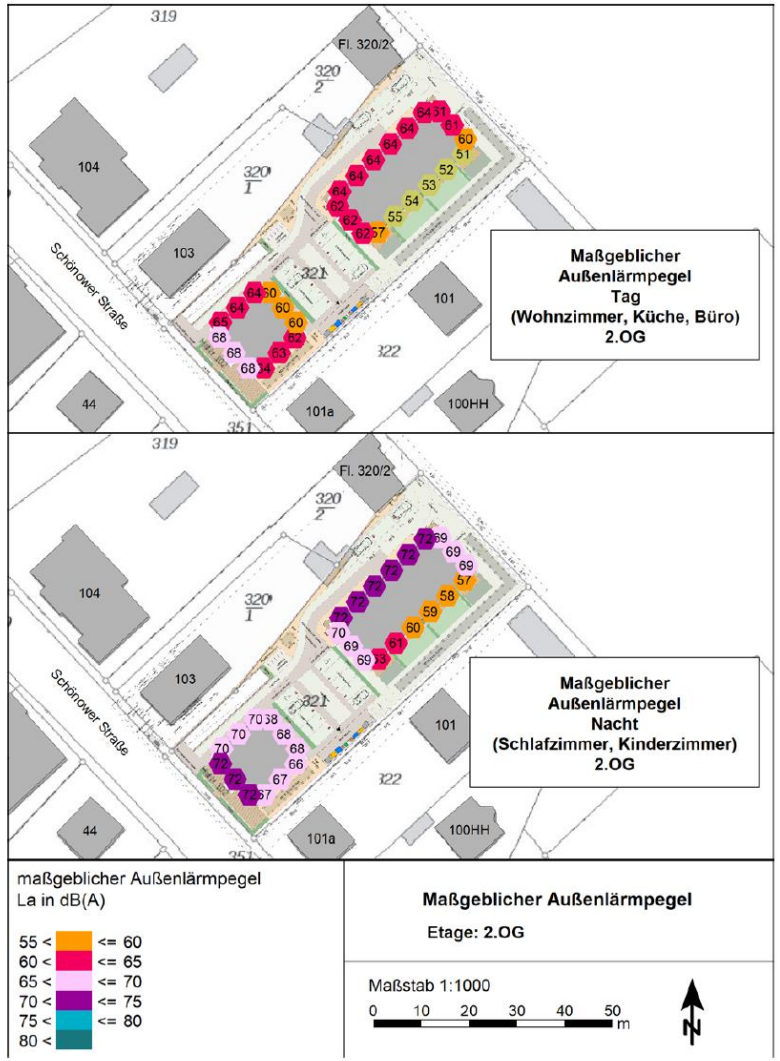


Immissionsort	Nutzung	Orientierungswert in dB(A)	
		Tag	Nacht
geplante Bebauung Schönower Str. 102	MI	60	50

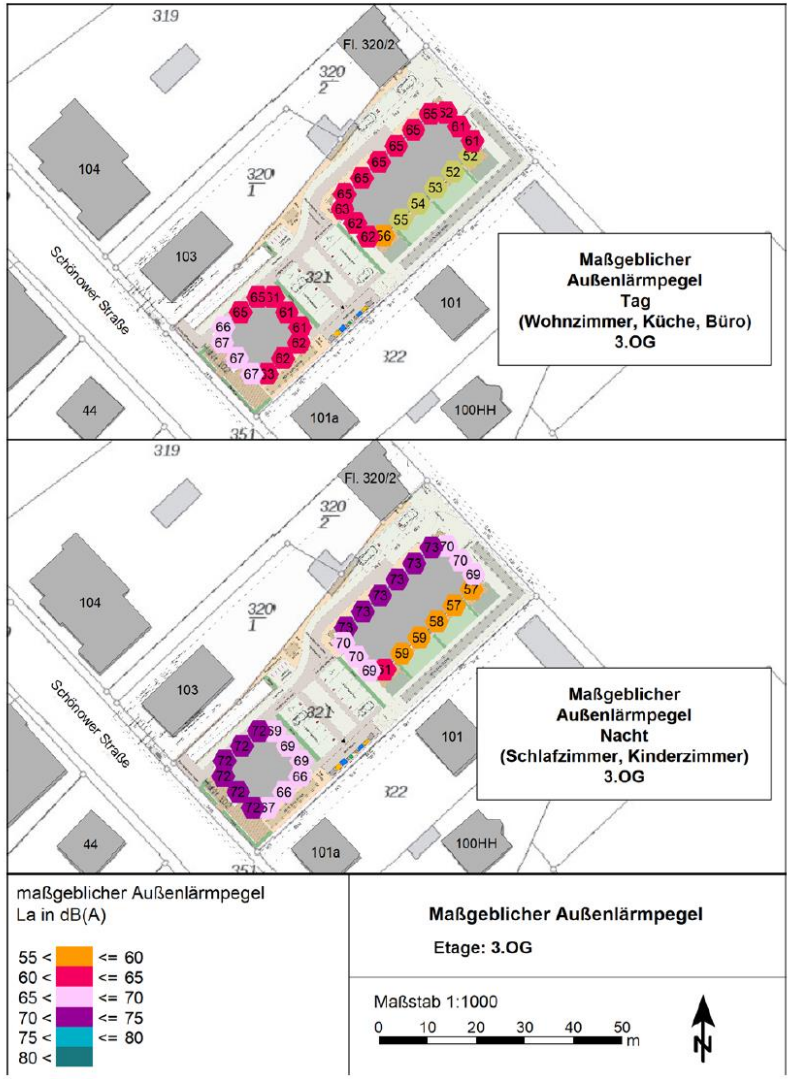
Tab. 2 Immissionsorte und Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Verkehrslärm)

5. Schallgutachten

Anhang 6.3 Gebäudelärmkarte - maßgeblicher Außenlärm - 2. OG



Anhang 6.4 Gebäudelärmkarte - maßgeblicher Außenlärm - 3. OG



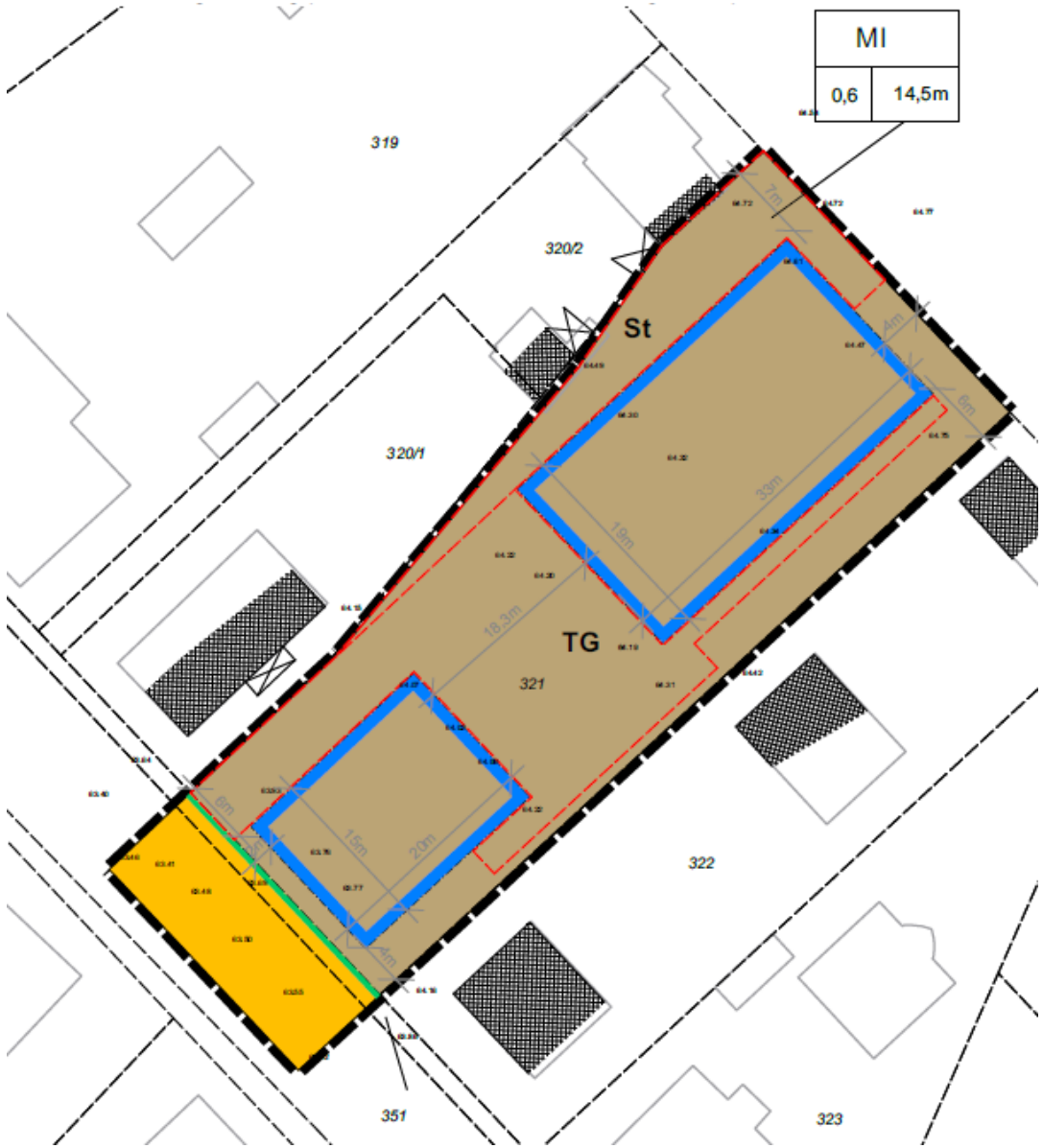
Immissionsort	Nutzung	Orientierungswert in dB(A)	
		Tag	Nacht
geplante Bebauung Schönower Str. 102	MI	60	50

Tab. 2 Immissionsorte und Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Verkehrslärm)

SCHALLGUTACHTEN

- Überschreitung der IRW nach DIN 18005
- Es werden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen
- Passive Lärmschutzmaßnahmen / Schutz vor Außenlärm ➔ textl. Festsetzung zu Schallschutz an Außenbauteilen bzw. Grundrißausbildung

6. B-Planentwurf



Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1
gem. § 6 BauNVO

0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl
gem. § 17 BauNVO

14,5m maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe über dem Gelände

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen

TG Tiefgarage und oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten

St Stellplätze und deren Zufahrten

Geltungsbereich

7. Information – Rahmenkonzeption Schönower Straße, gepl. 2019

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Interner Schriftverkehr			
von:	Bodenschutzamt, Untere Wasserbehörde, Frau Anke Kämke-Bartenbach	☎:	1521
über:	SGL Sefkow	✉:	
an:	Dez. III, Amt 61, Jenichen	✉:	
Rückfragen an:		☎:	
Datum:	11.04.2019		
Betreff/Bezug:	Zepernick - BP „Schönower Str. 102, ehem. Kohleplatz“ Zuarbeit Scoping-Termin		
Ihr / Unser Zeichen:	TöB-2019-71 / 481.044.681		
Mit der Bitte um:			

Antragsteller	**Grundstück**	Schönower Str. 102, 16341 Panketal
Gemeinde Panketal Schönower Str. 105 16341 Panketal	**Gemarkung**	Zepernick
	Flur	3
	Flurstück	321

- Registriernummer: ST-S IV-Za-11/19 -

I.
1. Einwendung - keine -
2. Rechtsgrundlage
3. Möglichkeiten der Überwindung

II. Eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren - keine -

III. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit

Das Vorhabengrundstück liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Zepernick (WSG). Der zum Zeitpunkt des in Kraft Tretens der zugehörigen Schutzgebietsverordnung gültige FNP weist den Bereich als Baufläche (Mischgebiet) aus, damit ist eine Bauleitplanung grundsätzlich schutzgebietskonform. Die Einhaltung der einschlägigen Restriktionen der Verordnung bei Planung und Umsetzung wird vorausgesetzt.
Für die fachliche Beurteilung des Vorhabens liegen der Wasserbehörde bisher nur eine grundsätzliche Aussage zu den geplanten Baukörpern sowie das geotechnische Gutachten (BRB vom 12.11.2018) vor. Danach bestehen wasserrechtlich und –fachlich keine Einwendungen. Besondere Aufmerksamkeit ist der nötigen Grundwasserabsenkung (Tiefgarage) und der Niederschlagsentwässerung zu widmen. Die dazu bereits in der E-Mail vom 05.12.2018 gegebenen Hinweise werden hier der Vollständigkeit halber nochmals wiederholt:

- Der Absenktrichter einer Grundwasserabsenkung reicht laut Gutachten bis in den Bahndamm. Damit sind die Vorgaben der DB AG für Absenkverfahren und –umfang zwingend, entsprechende Abstimmungen unentbehrlich. Die Anforderung eines Monitorings ist zu erwarten.
- Die im WSG vorgeschriebene großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone wird nur eingeschränkt und vermutlich nicht im nötigen Umfang möglich sein. Abhilfe können hier Retentionsanlagen (Retentionsgründach, Staukanäle, Zisternen o.ä. jeweils mit Drossel) und ein Notüberlauf in den vorhandenen R-Kanal Schönower Straße schaffen.

Anke Kämke-Bartenbach