

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß §10a Abs. 1 BauGB zum

Bebauungsplan Wohngebiet „Nahversorgung“ im Ortsteil Blumberg der Gemeinde Ahrensfelde

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer ca. 2,3 ha großen Fläche ein Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Blumberg zu entwickeln. Den Kern des Zentrums sollen ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt bilden, für die im östlichen Teil des Gebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt wird. Im westlichen Teil wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem sich kleinere Einzelhandelsbetriebe, ergänzende Dienstleistungsangebote, öffentlichen Einrichtungen, Praxen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Der geplante Standort ist durch die Nähe zum Regionalbahnhof Blumberg sowie die unmittelbare Lage am Kreuzungsbereich Freienwalder Chaussee (B158) / Eisenauer Straße (L31) / Berliner Straße verkehrlich sehr gut erschlossen. Der Landesbetrieb für Straßenwesen plant, den Kreuzungsbereich als Kreisverkehr umzubauen. Hierfür wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie der städtebaulich in den Siedlungszusammenhang integrierbaren Lage ist der Bereich in besonderer Weise für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet. Der Ahrensfelder Ortsteil Blumberg verfügt gegenwärtig über keine fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen. Es ist daher Ziel, am Standort ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, das auch vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungszuwächse die wohnortnahe Grundversorgung von Blumberg sichert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wurde bisher in verschiedener Weise landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil besteht die eingefriedete Lagerfläche eines Landwirtschaftsbetriebes mit zwei mobilen Hallen. Im Rest des Gebietes wird Ackergras angebaut, und es besteht eine ca. 1.000 m² große Weihnachtsbaumkultur. Weitere Baum- und Gehölzbestände sind vor allem am westlichen Rand der Lagerfläche sowie an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhanden.

Mit der Errichtung von Gebäuden sowie von Stellplatz- und Erschließungsanlagen ist eine Neuversiegelung des Bodens in Höhe von rund 16.900 m² verbunden. Möglichkeiten zum Ausgleich dieses Eingriffs durch Aufwertung von Bodenfunktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben. Es werden daher in ausreichendem Umfang Kosten für Maßnahmen der Fließgewässerrenaturierung von Abschnitten der Panke und Wuhle aus dem Flächenpool des Landkreis Barnim übernommen. Die Bodeneingriffe werden dadurch vollständig kompensiert.

Weiterhin kommt es durch die Überbauung von Vegetationsflächen sowie der vorhabenbedingten Rodung von Gehölzen zu einem Eingriff in Flächenbiotope und geschützte Einzelbäume sowie zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Zudem können Versiegelungen bisher offener Vegetationsflächen zu einer Beeinträchtigung des Lokalklimas in Form einer Aufwärmung führen. Die sich aus diesen Eingriffen ergebenden Auswirkungen werden neben der o.g. Gewässerrenaturierung durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen innerhalb des Plangebietes gemindert bzw. weitgehend ausgeglichen. Im Einzelnen sind folgende Pflanzungen vorzusehen:

- Eine flächige Gehölzpflanzung (290 m²) am östlichen Gehölzrand entlang der Eisenauer Straße,
- Pflanzung eines großkronigen bzw. von zwei kleinkronigen Bäumen je angefangene 1.400 m² Grundstücksfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet,
- Pflanzung eines Baumes je 6 Stellplätze auf Parkplätzen.

Daraus ergibt sich insgesamt die Pflanzung von mindestens 29 Bäumen.

Da eine nutzbare Regenwasserkanalisation im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden ist, wird das Regenwasser über oberflächliche Mulden versickert. Beeinträchtigungen des Grundwassers (Reduzierung der Grundwasserneubildung infolge von Versiegelungen) werden dadurch weitgehend vermieden bzw. gemindert. Zudem wird durch die mit der Versickerung verbundene Verdunstung auch eine Verbesserung des Micro-Klimas erzielt.

Im Plangebiet wurden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen nachgewiesen. Um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zum einen Nistkästen für Vögel an dem im Gebiet erhalten bleibenden Bäumen bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft anzubringen. Zum anderen wird ca. 2 km nördlich des Plangebietes auf einem Teil des Flurstücks 119, Flur 1 Gemarkung Blumberg ein rund 2.500 m² großer Ersatzlebensraum für Zauneidechsen hergestellt. In diesen sind vor Beginn der Beräumung des Baufeldes die vorkommenden Reptilien umzusiedeln.

Mit Blick auf die menschliche Gesundheit wurden die zu erwartenden Immissionsauswirkungen des Vorhabens gutachterlich untersucht. Im Ergebnis unterschreitet der Gewerbelärm, der durch die beiden Märkte sowie die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verursacht wird, an der umliegenden Wohnbebauung die Richtwerte der TA Lärm, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

Auf das Plangebiet selbst wirken die Verkehrslärmimmissionen der B158 der L 31 sowie der nördlich verlaufenden Bahntrasse Ahrensfelde-Werneuchen ein. Aus diesem Grunde wurde von der ursprünglich im westlichen Gebietsteil geplanten Entwicklung eines Mischgebietes, in dem auch Wohnungen zulässig wären, abgesehen. Die im eingeschränkten

Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen dürfen nur in einem Abstand von 50 m zur Bahntrasse errichtet werden und Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen sind zu der von der B158 abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Unverträgliche Immissionen durch Geräusche und Erschütterungen werden dadurch vermieden. Als weitere Maßnahme zum Schutz vor Außenlärm werden im Bebauungsplan Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 festgesetzt.

Zusammenfassend verbleiben mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die wesentlichen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Ziele der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) – hat zu Beginn des Verfahrens mitgeteilt, dass die Planung gegen das Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) verstoßen würde. Danach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Orte u.a. nur dann zulässig, wenn sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Zudem würde die Planung auch im Widerspruch zu Ziel 2.14 in Verbindung mit Begründung zu Ziel 2.6 LEP HR stehen, wonach einer Agglomeration nicht-großflächiger sowie kombinierter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Zusammenhang außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches entgegengewirkt werden soll.

Die Planungsabsicht sei nur dann mit den Zielen Z 2.12 und Z 2.14 LEP HR vereinbar ist, wenn die Gemeinde den Standort als einen Versorgungsstandort im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches bestimmen würde. Dieses soll im Rahmen des vorgesehenen FNP-Änderungsverfahrens erfolgen.

Um den von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung genannten Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das am 21.02.2022 von der Gemeindevertretung Ahrensfelde beschlossen wurde. Darin wird das in Blumberg geplante Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich in die Zentrenstruktur der Gemeinde Ahrensfelde eingeordnet. Auf dieser Grundlage erfolgte im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich.

Mit Schreiben vom 27.02.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nunmehr an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Eingrenzung des Einzelhandels im eingeschränkten Gewerbegebiet

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg angeregt, für das Gewerbegebiet Festsetzungen zu treffen, die weiteren Einzelhandel klarer eingrenzen oder ausschließen.

Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelbetriebe unterliegen bereits den generellen Beschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach sind Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen können, ausschließlich in für sie festgesetzten Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig, nicht jedoch in dem hier geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet.

Der Anregung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde jedoch insofern gefolgt, dass die Beschränkungen, die sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergeben, klargestellt werden.

Daher wurde die textliche Festsetzung 1.2 dahingehend ergänzt, dass die das Wohnen nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, sofern sich nicht nur unwesentlich auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden, auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Immissionsschutz

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2021 war im westlichen Teil des Plangebietes ursprünglich ein Mischgebiet festgesetzt.

Bei der frühzeitigen Beteiligung äußerte das Landesamt für Umwelt immissionsschutzrechtliche Bedenken, da innerhalb des Mischgebietes schutzwürdige Nutzungen in einem durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Bereich entwickelt werden, und den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht entsprochen wird.

Den vorgetragenen Bedenken wurde Rechnung getragen. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr wurde von schutzbedürftigen Wohnnutzungen abgesehen. Anstelle des Mischgebietes wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Wohnungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig sind.

Niederschlagswasser

Seitens der unteren Wasserbehörde wurde aufgrund der bindigen Böden empfohlen, ein Niederschlagsentwässerungskonzept mit einem ausreichend bemessenen Überflutungsnachweis zu erstellen.

Im weiteren Verfahren wurde ein Entwässerungskonzept angefertigt, in dem mit Hilfe einer hydrologischen Berechnung die erforderlichen Größen technisch und rechtlich möglicher Regenentwässerungsanlagen ermittelt wurden. Im Ergebnis wird das Niederschlagswasser über flache Mulden innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht.

Um ausreichende Freiflächen für die Herstellung der Versickerungsmulden zu sichern, wurde das ursprünglich im Nordosten des Sondergebietes geplante Ersatzhabitat für Zauneidechsen auf eine ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes befindliche Fläche verlagert. Zudem wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,75 begrenzt.

Gehölze entlang der Bahntrasse

In der Stellungnahme der Deutschen Bahn zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde für Gehölzpflanzungen die Einhaltung eines Mindestabstandes von 8 m bis 12 m zu den Gleisanlagen gefordert.

Da die entlang der Bahntrasse ursprünglich vorgesehenen Strauchpflanzungen diesen Mindestabstand unterschritten, wurde die Pflanzfläche in den Nordosten des Sondergebietes an die Elisenauer Straße verlagert. Sie liegt damit außerhalb der geforderten Mindestabstände.

4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Mit der Verwirklichung der Planung soll die bereits seit langem bestehende Nahversorgungslücke in Blumberg geschlossen und vor dem Hintergrund zu erwartender Einwohnerzuwächse, die Grundversorgung im Ortsteil auch langfristig gesichert werden.

Innerhalb des Ortskerns sind keine alternativen Flächenpotenziale für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums gegeben. Der vorgesehene Standort kann gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden, und weist somit eine hohe Eignung für die geplante Versorgungsfunktion auf. Dies ergibt sich insbesondere durch

- die an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Blumberg anschließende zentrale Lage,
- die fußläufige Erreichbarkeit (10-min-Gehzone) aus nahezu dem gesamten Kernort,
- die sehr gute verkehrliche Erschließung durch die B158 und die L31 sowie
- die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Blumberg und der auch dort gelegenen Bushaltestelle (200 m westlich).

Im Ergebnis einer Auswirkungsanalyse führt die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes nicht zu einer Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Um sicherzustellen, dass unverträgliche Auswirkungen vermieden werden, werden für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt die Größe der zulässigen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Warensortimente festgelegt.

Aufgrund der gegebenen Entfernung werden durch das geplante Nahversorgungszentrum keine störende Immissionsauswirkungen an den Wohnnutzungen in der Umgebung verursacht.

Auch werden innerhalb des Plangebietes trotz der hohen Verkehrsbelastung keine Immissionskonflikte hervorgerufen, da von der ursprünglichen Entwicklung eines Mischgebietes abgesehen wurde und stattdessen nur noch weniger stöempfindliche Nutzungen wie Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen zulässig sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Durchführung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe in Natur- und Landschaft vollständig kompensiert werden. Hiervon wesentlich abweichende und aus Sicht der Umweltprüfung günstigere Ausgestaltungen der Planung sind nicht erkennbar.

Da anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen bzw. planerische Konflikte hervorrufen würden, wird der Standort des Plangebietes für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums gewählt.