
Beschlussvorlage

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 11.08.2015

Beratung:	..x. Planungs- Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am:	08.09.2015
	..x. Ausschuss für Umwelt und kommunale Ordnung	Sitzung am:	17.09.2015
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am:	29.09.2015
Beschluss:	..x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am:	13.10.2015
		Beschluss-Nr.:	S 07/148/15

Betreff: **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dorfaue“**

Abwägungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbepark Dorfaue" in der Fassung vom 19.12.2014 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen haben die Stadtverordneten zur Kenntnis genommen, geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse der Auswertung des Beteiligungsverfahrens gemäß Anlage 1 werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dorfaue“ wird in der Fassung vom 19.08.2015 gebilligt. Die Entwurfsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung (Anlage 2) und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3).
3. Die Entwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der öffentlichen Sitzung am 09.12.2014 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet Dorfaue“ einen Bebauungsplan auf Antrag des Vorhabenträgers, der AHV GmbH, aufzustellen (Beschluss-Nr. S 03/69/14).

Der Vorentwurf i. d. F. vom 19.12.2014 wurde durch die Stadtverordneten in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2015 gebilligt (Beschluss-Nr. 04/82/15). Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 13.03.2015 bis einschließlich 14.04.2015 frühzeitig an der Planung beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung hat ein Bürger Einsicht in die Unterlagen genommen.

29 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Planungsbüros vom 12.03.2015 über die Planung informiert und zur Stellungnahme bis zum 14.04.2015

aufgefordert.

Im Ergebnis der Auswertung des Beteiligungsverfahrens ergeben sich folgende Änderungen:

- Nachrichtliche Übernahme und Darstellung der aktuellen Trinkwasserschutzzone III in der Planzeichnung,
- Konkretisierung der Begründung zu einzelnen Themen wie z. B. Flächennutzungsplanung, Löschwasserversorgung und Verkehrsflächen,
- kleinere Ergänzungen und Überarbeitungen von textlichen Festsetzungen in Planzeichnung und Begründung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Es liegen umweltbezogene Informationen zu den nachfolgend aufgeführten Themen vor:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Untere Naturschutzbehörde vom 14.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet entsprechend umzusetzen sind. Für die im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe müssen bereits im Planverfahren konkrete Maßnahmen und Flächen benannt werden, auf denen die Maßnahmen realisiert werden sollen. Die Flächenverfügbarkeit ist rechtlich zu sichern und zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Wasser:

- Stellungnahme des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes vom 10.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches in der Schutzzone III des Wasserwerkes Wildau befindet. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone hingewiesen.
- Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Untere Wasserbehörde vom 14.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet fast vollständig außerhalb der jetzigen Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Hoherlehme / Wildau (Beschluss Trinkwasserschutzzone Wildau / Hoherlehme gemäß Kreistagsbeschluss Nr. 5-20174 vom 03.01.1974) liegt. Mit der vorgesehenen künftigen Neuausweisung würde das Plangebiet dann in der Trinkwasserschutzzone III liegen, womit Nutzungsbeschränkungen, erhöhte Anforderungen bzw. Verbote hinsichtlich einer Gewerbenutzung sowie der Lagerung von Stoffen verbunden sein können.
- Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Untere Wasserbehörde vom 14.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, grundsätzlich die Versiegelung auf das notwendige Maß zu minimieren und das Niederschlagswasser vorrangig im Plangebiet zu versickern.
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Süd, Wasserwirtschaft vom 14.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung zu erhalten.

Altlasten:

- Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde vom 14.04.2015. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den Flurstücken 9, 10, 11 und 132 der Flur 6, dem Flurstück 23/1 der Flur 5 und dem Flurstück 36/1 der Flur 4 in der Gemarkung Wildau eine altlastverdächtige Fläche registriert. Bei der altlast-

verdächtigen Fläche handelt es sich um den Altstandort "LPG Stallanlage Wildau". Aufgrund der früheren langjährigen Nutzung ist bei Eingriffen in den Boden eventuell mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Wald:

- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde vom 20.03.2015. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 13 der Flur 6 von Wildau, Wald festgestellt wurde. Zum Ausgleich der Inanspruchnahme von Waldflächen ist ein flächiger Ersatz in Form einer Erstaufforstung zu erbringen.
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 09.04.2015. Es wird erwähnt, dass es sich bei dem Flurstück 13 um Wald handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 13 noch eine Flatterulme, *Ulmus laevis*, Rote Liste V = Vorwarnliste, vorzufinden sei.

Verkehr:

- Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 07.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld befindet.

Immissionsschutz:

- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Süd, Immissionsschutz vom 14.04.2015. Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Plangebiets eine baurechtlich genehmigte Kompostierungsanlage befindet. Aufgrund der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung, hier vorrangig durch die hervorgerufenen Gerüche, stellen Kompostierungsanlagen auch privilegierte Anlagen gemäß § 35 BauGB dar. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder gar schädlichen Umwelteinwirkungen sind auch hier entsprechende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten, da ansonsten die dauernd zum Aufenthalt vorgesehenen Räume, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Büros und Wohnräume/-häuser beeinträchtigt werden würden. Bei einer Begehung des Plangebiets am 13.07.2015 wurde festgestellt, dass geruchsseitige Belästigungen für die Teilfläche C und das Mischgebiet eher unwahrscheinlich sind, da die geruchsrelevanten Anlagenbereiche der Kompostierung sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans befinden. Die exponierten Baufenster liegen nicht in Hauptwindrichtung der Kompostierungsanlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Verfahrens werden durch die Projektbeteiligten, die AHV Agrar-, Handels- und Verwertungsgesellschaft Wildau mbH und Herrn Siegfried Behnke (Eigentümer des Flurstücks 13) übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Wildau nicht belastet wird. Zur Übernahme der Kosten wurde eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Wildau und den Projektbeteiligten abgeschlossen.

Mit dem Planverfahren wurde das Planungsbüro SR Stadt- und Regionalplanung Sebastian Rhode, Maaßenstraße 9, aus Berlin beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen: <input checked="" type="checkbox"/>
abgelehnt:
zurückgezogen:
überwiesen an den Ausschuss:
beschlossen mit den Änderungen:

Vermerk:

Es war(en)0..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Angela Homuth

Angela Homuth
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

