

Gemeinde Schönefeld
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 02/22

„Gewerbepark am Airport – Teilgebiet Ost“

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: Januar 2023

- Entwurf -

INHALT

I	EINLEITUNG	4
1.	Planungsanlass	4
2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Planart und Verfahren	6
4.1	Bebauungsplan nach §§ 2 bis 10a BauGB	6
4.2	Verfahrensschritte	6
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesentwicklungsplanung	8
5.2	Flächennutzungsplanung	13
5.3	Standortentwicklungskonzept für den regionalen Wachstumskern „Schönefelder Kreuz“	14
5.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
5.5	Bebauungsplan 04/93 „Gewerbepark am Airport“	15
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	16
6.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	16
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	19
6.3	Verkehrsinfrastruktur	19
6.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	21
6.5	Altlasten, Kampfmittel	22
6.6	Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken	22
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN	23
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	23
7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	24
7.2	Art der baulichen Nutzung	24
7.3	Maß der baulichen Nutzung	27
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	31
7.5	Immissionsschutz	33
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	41
7.7	Örtliche Bauvorschriften	49
7.8	Verkehrsflächen, Stellplätze	50
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	52
8.	Nachrichtliche Übernahmen	52
8.1	Bodendenkmäler	52
8.2	Bauschutzbereich BER	52
9.	Alternativen	52

10. Städtebaulicher Vertrag	54
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	56
11. Auswirkungen der Planung	56
11.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	56
11.2 Bevölkerung	56
11.3 Verkehr	56
11.4 Lärmemissionen und -immissionen	59
11.5 Weitere Emissionen	59
11.6 Bodenschutz, Klimaschutz	60
11.7 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz	60
11.8 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung	60
12. Flächenbilanz	61
V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	62
13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	62
13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	62
13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	62
13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	62
13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	62
14. Schlussabwägung	62
VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	63
ANLAGE	64
1. Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach TF 8 Abs. 1	64
1.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel (aus Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm mit 5 dB Frequenzbonus für Schienenlärm) für Büroräume o.ä. und Unterrichtsräume	65
1.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel (aus Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm mit 5 dB Frequenzbonus für Schienenlärm) für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	66

I EINLEITUNG

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Waßmannsdorf ist seit 1995 der Bebauungsplan 4/93 „Gewerbepark am Airport“ rechtsverbindlich; dieser setzt ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Berlin-Schönefeld fest. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden sich die Länder Berlin und Brandenburg, den künftigen Großflughafen Berlin-Brandenburg International am bestehenden Flughafen Schönefeld zu realisieren. In der Folge wurden die notwendigen Planverfahren eingeleitet und Planfeststellungs- sowie Planänderungsbeschlüsse gefasst. Auch die notwendige Infrastruktur wurde hergestellt: die S-Bahn-Strecke wurde verlängert und u.a. um den Haltepunkt Waßmannsdorf ergänzt. Zudem wurde die Bundesstraße B96a ausgebaut. Diese Entwicklungen führten 2012 zur 1. Änderung des Bebauungsplans 4/93, der u.a. die bestehenden Planfeststellungsbeschlüsse berücksichtigt hat.

Trotz der attraktiven Rahmenbedingungen mit der Nähe zum Flughafen, dem Anschluss an die S-Bahn sowie die Bundesstraße B96a und der bereits erfolgten verkehrlichen Erschließung hat sich bislang keine Entwicklung in dem Gewerbegebiet eingestellt. Das soll sich jetzt ändern: Der Eigentümer mehrerer Gewerbeflächen will mit dem NXT Airport Collaboration Village einen Innovations-Campus mit Hochschul-, Büro- und Tagungsnutzungen, einem Hotel, Einzelhandel und Gastronomie errichten. Parallel soll auf der gegenüberliegenden Seite der Waßmannsdorfer Allee mit dem Testa-Campus ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt werden.

Dieses angestrebte Nutzungskonzept lässt sich nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts realisieren. Zudem ist durch die parallele Entwicklung des Testa-Campus der Umbau von Knotenpunkten notwendig, die sich ebenfalls nicht im bestehenden Planungsrecht abbilden lassen. Aus diesen Gründen soll für das ca. 6 ha große östliche Teilgebiet des Gewerbeparks am Airport ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden (B-Plan 02/22 „Gewerbepark am Airport – Teilgebiet Ost“). Der neue B-Plan 02/22 basiert auf dem geltenden B-Plan 4/93 sowie dessen erster Änderung und ändert diesen nur soweit, wie es für die Umsetzung des Innovations-Campus oder aufgrund rechtlicher Vorgaben erforderlich ist.

Mit Beschluss Nr. 31/2022 vom 11. Mai 2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 02/22 „Gewerbepark am Airport – Teilgebiet Ost“ eingeleitet, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Innovations-Campus zu schaffen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Die Gemeinde Schönefeld befindet sich südlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald des Landes Brandenburg. Zentral innerhalb der Gemeinde befindet sich der Flughafen Berlin-Brandenburg International (BER), um den herum sich die einzelnen Ortsteile gruppieren. Der Ortsteil Waßmannsdorf befindet sich nordwestlich des BER unmittelbar nördlich der B96a. Er wird von der Regional- und S-Bahntrasse zentral durchlaufen und ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung, die v.a. in den Randbereichen von Gewerbebauten durchsetzt ist, geprägt.

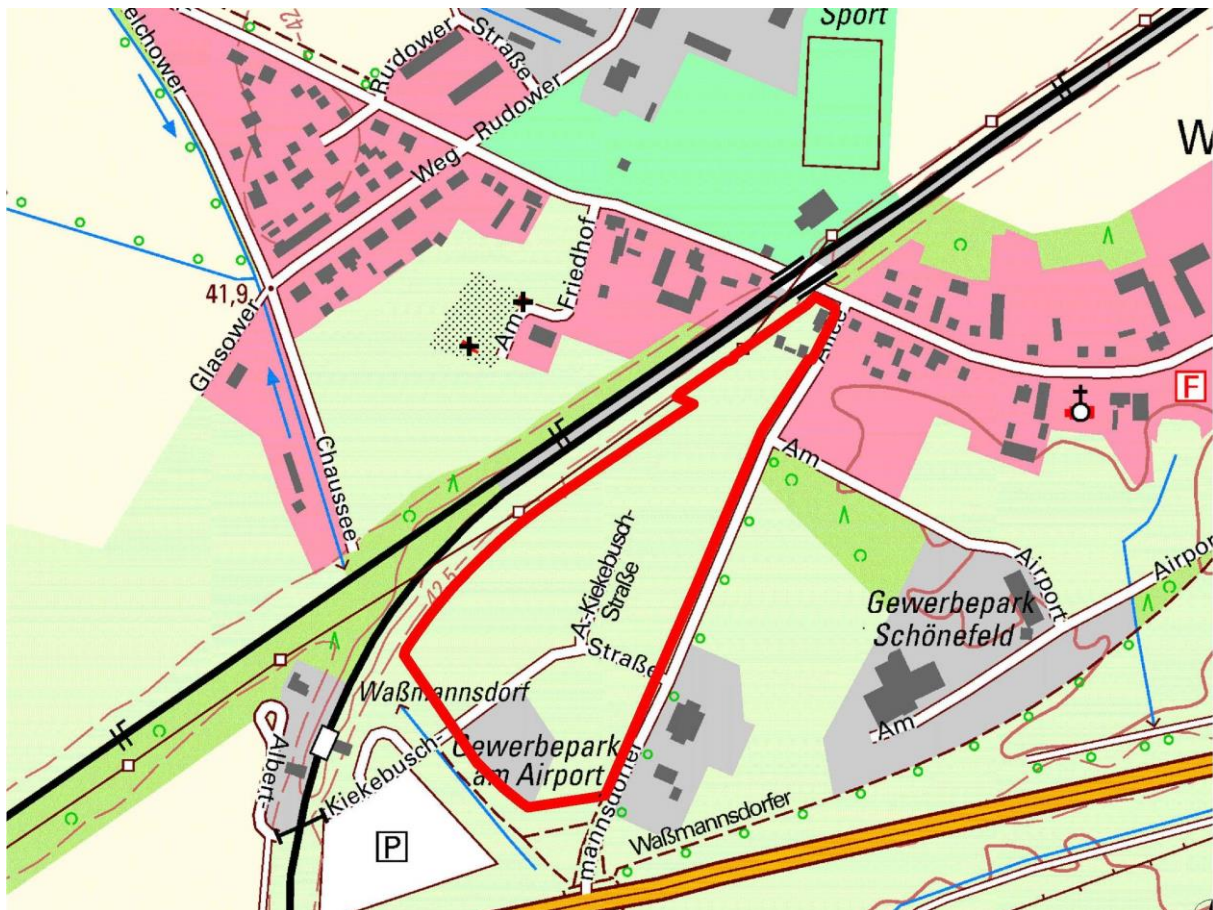


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 02/22 (ohne Maßstab; Quelle: DTK 10 vom 11.05.2022 © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0)

Das Plangebiet befindet im südlichen Bereich des Ortsteils Waßmannsdorf. Es umfasst ca. 6 ha, die mit Ausnahme einer Erschließungsstraße (Albert-Kiekebusch-Str.) ungebaut sind. Nördlich und westlich des Plangebiets verläuft die S-Bahntrasse. Südlich und östlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Waßmannsdorfer Allee begrenzt, in seiner nördlichen Spitze durch die Dorfstraße Waßmannsdorf. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich v.a. Gewerbeflächen sowie nördlich angrenzend einige Wohnhäuser.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbegebiet soll als Innovations-Campus entwickelt werden. Als Ankermieter fungiert eine private Hochschule. Ziel der Hochschule ist es, lebenslanges digitales Lernen und vernetztes Arbeiten zu ermöglichen. Das Nutzungskonzept des Campus sieht darüber hinaus Gebäude für Büro-, Verwaltung und Forschung, z.B. als Coworking-Spaces, Gastronomie, Einzelhandel, Tagungs- und Konferenzflächen sowie ein Apartmenthotel vor. In einem untergeordneten Umfang soll sich auch produzierendes Gewerbe ansiedeln. Durch die Campus-Angebote soll nicht nur ein qualifizierter Gewerbestandort entwickelt werden, es soll auch ein funktionaler Mehrwert für den Ortsteil Waßmannsdorf geschaffen werden.

Das Vorhaben besteht aus insgesamt neun Häusern in drei Baufeldern. Der zentrale Campus mit fünf Häusern wird sich östlich der Albert-Kiekebusch-Straße erstrecken. Die Häuser begrenzen den Campus-Platz (derzeit u.a. Planstraße B) mit einer vier- bis fünfgeschossigen Bauweise. Der Campus-Platz selbst soll verkehrsberuhigt sein. Generell sollen im inneren Campusbereich keine oberirdischen Stellplätze entstehen. Stattdessen sollen die Häuser süd-

lich des Campus-Platzes durch eine Tiefgarage unterbaut werden und ein als Parkhaus genutztes Gebäude für die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Campus sorgen.

Nordwestlich des Campus schließen sich das Parkhaus sowie das viergeschossige Haus 1 an. Den Auftakt des Teilgebiets von der B96a kommend bildet ein viergeschossiges Gebäude (Haus 8), den nördlichen Abschluss das dreigeschossige Haus 9.

Die Gebietsentwicklung soll vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägt sein: Dachbegrünungen und Holz-Hybridbauweise sind ebenso vorgesehen wie regenerative Energiekonzepte. Ein umweltschonender Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und verwendeten Baumaterialien soll ebenfalls sichergestellt werden. Zudem ist für die Gebäude eine LEED-Nachhaltigkeits-Zertifizierung angestrebt.

Die Erschließung des Gebiets soll zusätzlich über eine Privatstraße erfolgen, die zwischen der Bahntrasse und der Bebauung an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets entlanglaufen wird. Sie geht zwischen Haus 1 und dem Parkhaus von der Albert-Kiekebusch-Straße ab und trifft am bereits bestehenden Knotenpunkt Waßmannsdorfer Allee/Am Airport wieder auf öffentliche Verkehrsflächen. Zudem ist der Umbau des Knotenpunkts Albert-Kiekebusch-Straße/Waßmannsdorfer Allee geplant, um ihn mit einer Lichtsignalanlage und zwei Abbiegestreifen auszustatten.

4. Planart und Verfahren

4.1 Bebauungsplan nach §§ 2 bis 10a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltprüfung.

4.2 Verfahrensschritte

Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit einer zweistufigen, d.h. frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld (Beschluss Nr. 31/2022) Bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Schönefeld (Jahrgang 20, Nr. 5) am 24.05.2022	11.5.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	3.6.2022 – 1.7.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen Bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Schönefeld (Jahrgang 20, Nr. 5) am 24.05.2022	13.6.2022 – 15.7.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- wird ergänzt -

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	- wird ergänzt -
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	- wird ergänzt -

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in Abschnitt V „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Für das Plangebiet sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) maßgeblich. Weiterhin enthält der Landesentwicklungsplan der Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 maßgebliche landesplanerische Vorgaben, die nachfolgend erörtert werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)/Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Der Landesentwicklungsplan konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion. Er enthält zeichnerische und textliche Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.



Abb. 2: Zeichnerische Festlegungen des LEP HR

Die Karte des LEP HR legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Gestaltungsraum Siedlung fest. Da diese Festlegung ausweislich Z 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP HR nur für die

Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen Relevanz entfaltet, entfällt eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Inhalten des Bebauungsplans. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der zeichnerisch festgelegten „Planungszone Siedlungsbeschränkung“, die aus dem LEP FS übernommen wird.

Die Hauptstadtregion soll als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden. Die Voraussetzungen für grenzübergreifende Kooperationen sollen verbessert werden. (§ 1 Abs. 4 LEPro 2007)

Die Planung dient der Ansiedlung eines Innovationscampus mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, u.a. Fortbildungs- und Tagungsräumen. Als Ankermieter ist eine private Hochschule vorgesehen. Somit stärkt das Vorhaben die Gemeinde Schönefeld als Wirtschafts- und Wissensstandort. Der Standort zwischen der Hauptstadt Berlin und dem Flughafen BER nutzt die standortspezifischen Potenziale und steht auch im Kontext des Wissenschaftsstandorts Berlin-Südost inkl. des Umlands.

Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld. (§ 2 Abs. 1 LEPro 2007)

Die Planung soll eine Entwicklung des Gewerbegebiets nach über 20 Jahren ermöglichen. Das Nutzungskonzept ist auf das Vorhabenumfeld, insbesondere den Flughafen BER, abgestimmt und stärkt den Wirtschaftsstandort Schönefeld.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. (G 2.2 LEP HR)

Die allgemeine Nachfrage nach Gewerbeflächen insgesamt wie auch das konkret hinter der Planung stehende Vorhaben zeigen, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen in Schönefeld besteht. Durch die Lage nahe der Bundesstraße B96a und der S-Bahn sowie in der Planungszone Siedlungsbeschränkung des LEP FS handelt es sich um einen Standort, der vorzugsweise einer gewerblichen Nutzung zuzuführen ist. Zwar schließt das Plangebiet im Norden an das Ortszentrum Waßmannsdorf an, jedoch reagiert der Bebauungsplan mit einschränkenden Regelungen zur Art der Nutzung auf die Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen. Nutzungskonflikte sind daher nicht erkennbar.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt. (Z 3.1 LEP HR)

Mittelzentren im Berliner Umland sind (...) Schönefeld-Wildau (...). (Z 3.6 Abs. 2 LEP HR)

Die geplante Hochschule als Bildungsangebot gehört zur Daseinsvorsorge. Diese soll vor allem in den zentralen Orten gesichert werden – Schönefeld ist ein Mittelzentrum in Funktioneinteilung mit Wildau.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden. (G 5.1 LEP HR)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets des Ortsteils Waßmannsdorf. Die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur wird genutzt. Daher dient die Planung dem Grundsatz der Innenentwicklung. Innerhalb des Gewerbegebiets werden die Funktionen Arbeiten, Versorgung und Bildung ausgewogen entwickelt durch die vorgesehenen Büro-, Tagungs- und Hochschulnutzungen.

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen (Z 5.2 LEP HR).

Das Plangebiet schließt an den Ortsteil Waßmannsdorf an. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der daraus folgenden Verträglichkeit mit den Nutzungen in der Umgebung ist keine Ausnahme erforderlich.

Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007)

Die Gemeinde Schönefeld ist als Mittelzentrum in Funktionsteilung ein Zentraler Ort i. S. d. LEP HR. Sowohl der Metropolraum Berlin-Südost als Wissenschaftsstandort (u. a. Berlin-Adlershof, Königs Wusterhausen) wie auch die sehr positive wirtschaftliche Entwicklung des Flughafenumfelds sollen fortgeführt werden. Zu beidem trägt die Planung durch das avisierte Nutzungskonzept bei.

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007)

Das Plangebiet liegt zwischen der Dorflage Waßmannsdorf und dem S-Bahnhof innerhalb des Siedlungskörpers. An bestehende verkehrliche und technische Infrastrukturen wird angeschlossen. Zudem bildet die Gemeinde Schönefeld als Zentraler Ort mit Wildau ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (G 6.1 LEP HR)

Da die Straßen in Umgebung bereits existieren und gebaut wurden, berührt die vorliegende Planung den Freiraumschutz nicht.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. (G 8.1 LEP HR)

Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Waßmannsdorf trägt die Planung zur Stärkung des ÖPNV und damit zur Vermeidung von klimawirksamen Treibhausgasen bei.

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitze- folgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innen-städten, durch Maß- nahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Land- schafts-wasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. (G 8.3 LEP HR)

Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept zu Grunde, das die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken durch ein Bündel verschiedener Maßnah- men nachweist. Zudem werden die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ausreichend dimen- sioniert und mit Notüberläufen versehen, um auch bei einem Starkregenereignis kein lokales Hochwasser zu verursachen. Schließlich sind die Dächer teilweise zu begrünen, sodass die Planung insgesamt der Klimaadaptation dient.

Fazit

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR bzw. des LEPro 2007 überein. Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 4.7.2022 ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen, die Planungsab- sicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der LEP FS legt zeichnerisch im Bereich des Plangebiets einen Korridor für Schienen- und Straßenanbindung fest. Gemäß Z 6 LEP FS ist die bedarfsgerechte Verkehrsanbindung des Flughafens über die dargestellten Korridore bis zur Inbetriebnahme des Flughafens sicherzu- stellen. Durch die bereits erfolgte Erweiterung der S-Bahntrasse sowie der B96a ist die Anbin- dung im Umfeld des Plangebiets abgeschlossen. Die Festlegung entfaltet somit keine Auswir- kungen mehr auf das gegenständliche Bebauungsplanverfahren.

Zur Gewährleistung der Standortsicherung ist eine Planungszone Bauhöhenbeschrän- kung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, in der keine Vorhaben geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsi- cherheit beeinträchtigen können. (Z 3 LEP FS)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans legt der LEP FS folgende Bauhöhenbeschrän- kung zeichnerisch fest:

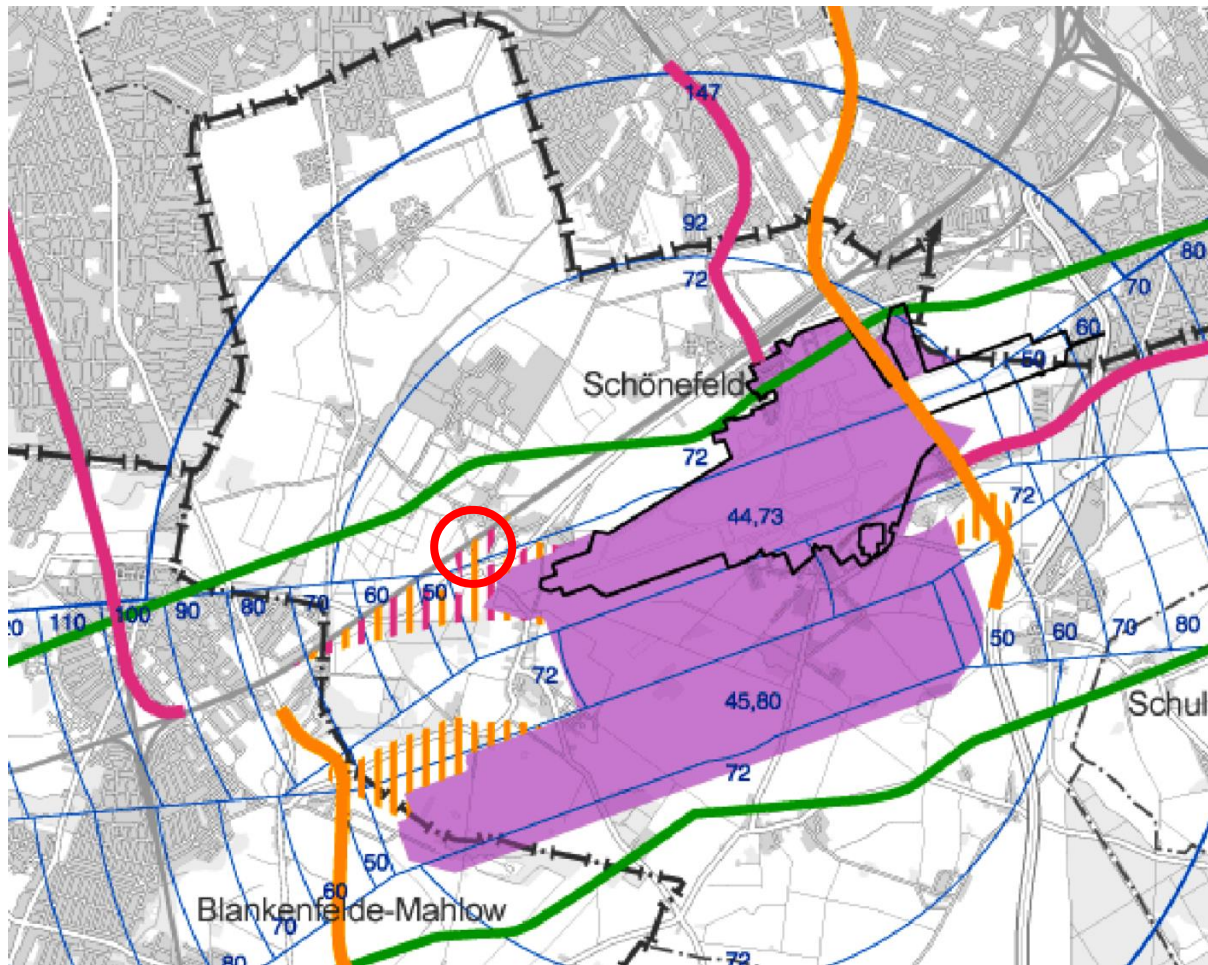


Abb. 3: Zeichnerische Festlegungen des LEP FS für das Plangebiet

Die Bauhöhenbeschränkung liegt für weite Teile des Plangebiets bei 72,0 m ü. NHN. Der Bebauungsplan setzt als maximal zulässige Oberkante der Gebäude eine Höhe von 65,0 m ü. NHN fest und entspricht somit für den überwiegenden Teil des Plangebiets den Vorgaben des LEP FS. Lediglich ein schmaler Teilbereich im Süden des Baufelds 4 weist eine Bauhöhenbeschränkung von 44,73 m ü. NHN auf. Ziel der Bauhöhenbeschränkung ist die Gewährleistung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebs. Die Stellungnahme des Bundesamts für Flugsicherung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat ergeben, dass durch die Planung keine Belange des Schutzes ziviler Flugsicherungseinrichtungen berührt sind. Auf weitere Nachfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg konnte geklärt werden, dass luftverkehrsrechtliche Regelungen Vorrang genießen, da der LEP FS ursprünglich nur die noch nicht vollständig abgeschlossene Planfeststellung zum Flughafen BER planerisch sichern sollte.

Nach § 12 LuftVG sind für Flughäfen Bauschutzbereiche auszuweisen, innerhalb derer gewisse Restriktionen nach § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG gelten. Für den Flughafen Berlin-Schönefeld wurden am 27.3.2012 die Bauschutzbereiche durch eine Änderung und Neufassung des Planfeststellungsbeschlusses festgelegt. Stellungnahmen des Bundesamts für Flugsicherung sowie der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung haben ergeben, dass von einer Beeinträchtigung der Flugsicherheit durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auszugehen ist. Dessen ungeachtet wird die Bauhöhenbeschränkung im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zur Gewährleistung der Standortsicherung ist eine Planungszone Siedlungsbeschränkung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, in der neue Flächen und Gebiete für

Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. (Z 5 LEP FS)

Die Planung wird keine Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftigen Nutzungen zulassen. Für die Definition besonders lärmschutzbedürftiger Nutzungen ist auf § 5 Abs. 1 FluLärmG abzustellen: Hierzu zählen u. a. Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen und in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans stimmen mit diesen Vorgaben überein: private Hochschulräume, Tagungs- und Seminarräume werden von Erwachsenen nur kurzzeitig aufgesucht. Das gilt umso mehr, seit sich digitale Lehr- und Lernangebote vermehrt durchsetzen. Kindergärten, Schulen und vergleichbare Einrichtungen hingegen werden mit Ausnahme von Ferien und Schließzeiten dauerhaft von Kindern besucht. In Anlehnung an das dauerhafte Wohnen einerseits, das nach § 5 FluLärmG ebenfalls unzulässig ist, und die tageweise Übernachtung z.B. in einem Hotel andererseits, das auch in der Planungszone Siedlungsbeschränkung eine zulässige Nutzung darstellt (s. Stellungnahme der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH vom 7.6.2022), ist insofern eine Differenzierung vorzunehmen. Nach alledem handelt es sich weder bei der privaten Hochschulnutzung noch bei den Tagungs-, Seminar- und sonstigen Fortbildungsräumen um in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 Satz 2 FluLärmG.

Die Erläuterungen des Z 5 LEP FS sehen ausdrücklich vor, dass die Neuplanung gewerblicher Bauflächen gemäß BauNVO grundsätzlich möglich ist, soweit die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – ggf. durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen – gegeben ist. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt, sodass kein Konflikt mit dem LEP FS besteht.

Des Weiteren sind für den gemeindeübergreifenden „Handlungsschwerpunkt Flughafenentwicklung“ in Brandenburg insbesondere die Handlungsgründe und Handlungsziele der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung maßgeblich. (G 11 LEP FS)

Der Bebauungsplan sichert vorhandene Gewerbeflächen und entwickelt sie weiter. Er entspricht somit dem Grundsatz des LEP FS, der diese Aufgabe spezifisch dem engeren Wirkbereich des Flughafens zuweist.

Fazit

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des LEP FS überein. Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 4.7.2022 ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen, die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Genehmigung des aktuellen Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönefeld in der Fassung der 2. Änderung wurde am 15. März 2019 bekanntgemacht. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet als Art der Nutzung dar (vgl. Abb. 4). Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

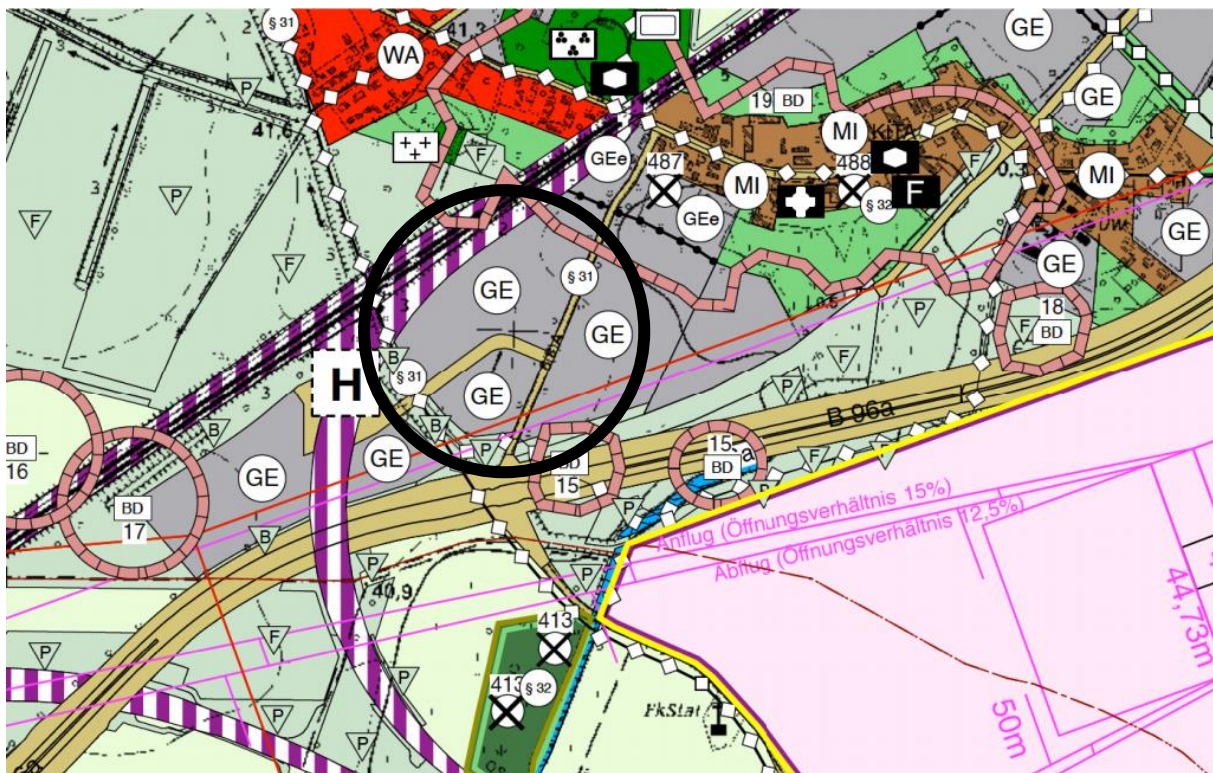


Abb. 4: Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönefeld für das Plangebiet

5.3 Standortentwicklungskonzept für den regionalen Wachstumskern „Schönefelder Kreuz“

Das Standortentwicklungskonzept wurde 2006 für die Gemeinden Schönefeld, Königs Wusterhausen und Wildau aufgestellt. Das Konzept dient der interkommunalen Abstimmung und soll die Entwicklungsziele der drei Kommunen in den wichtigsten Politikfeldern definieren sowie Handlungsfelder und Maßnahmen festlegen.

Für den Bereich des Plangebiets wird die Maßnahme V02 „Einrichtung S-Bahnhof Waßmannsdorf“ mit dem Ziel festgelegt, den Ortsteil Waßmannsdorf mit flughafenaffinen Gewerbeflächen an den öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Die Planung unterstützt dieses Ziel, indem sie bewusst den zwischenzeitlich gebauten S-Bhf Waßmannsdorf in ihr Erschließungskonzept integriert.¹

5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Gemeinde Schönefeld verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das am 9.5.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 32/2012). Es soll helfen, die Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Im Fokus steht dabei der Schutz und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Großziethen sowie die Entwicklung eines Zentrums in Schönefeld. Weiterhin sollen u.a. die Sicherung und Stärkung einer integrierten und zentralen Nahversorgung erreicht sowie ergänzende Standorte bereitgestellt werden.

Die Analyse der Nahversorgungsstruktur ergibt, dass die Gemeinde Schönefeld in diesem Bereich über eine geringe quantitative Ausstattung verfügt, die erheblich unter dem Referenzwert

¹ Vgl. Kapitel 6.3.3.

des Landes Brandenburg von 0,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt. Für den Ortsteil Waßmannsdorf liegt kein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² in fußläufig erreichbarer Nähe. Auch deshalb empfiehlt das Konzept, in den kleineren Ortsteilen optional alternative Versorgungsmöglichkeiten, z.B. Nahversorgungsläden, zu etablieren. Als Nahversorgungsläden werden kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche zwischen 150 m² und 800 m² definiert, die überdies spezielle Charakteristika und Funktionen aufweisen können. Zum Ortsteil Waßmannsdorf selbst enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Aussagen.

Schließlich definiert das Konzept über die „Schönefelder Liste“ die zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets grundsätzlich auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Da es sich um einen nicht-zentralen Standort handelt, können Widersprüche zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept drohen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch der bisherige Bebauungsplan Einzelhandel uneingeschränkt zugelassen hat. Dennoch haben sich in den vergangenen Jahren keine Einzelhändler angesiedelt, sodass nicht von einem unmittelbaren Ansiedlungsdruck und einem daraus resultierenden Steuerungsbedarf ausgegangen werden kann. Durch die fehlende Nahversorgung in Waßmannsdorf und die zu erwartende Frequentierung des NXT Airport Collaboration Village ist die Ansiedlung zumindest eines Nahversorgungsladens oder kleinteiliger Nutzungen (Backshop etc.) zu erwarten und seitens der Gemeinde auch erwünscht².

Zudem ist daran zu erinnern, dass trotz des mittlerweile zehnjährigen Bestehens des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein tatsächliches Zentrum in Schönefeld nicht entstanden ist. Das wird auch im derzeit laufenden Aufstellungsprozess des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) eingeräumt und das Erfordernis eines neuen City-Konzepts geprüft.³

Aus diesen Gründen soll auch der künftige Bebauungsplan nicht einschränkend wirken. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Lage, des näheren Einzugsbereichs und des bereits lange bestehenden, aber nicht für zentrenrelevante Nutzungen umgesetzten Baurechts auch weiterhin keine Konflikte mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergeben. Sofern es wider Erwarten doch zur Beantragung sich auf die Einzelhandelsstruktur negativ auswirkender Nutzungen kommen sollte, kann die Gemeinde Schönefeld immer noch bauleitplanerisch reagieren (z.B. Änderungsbeschluss i.V.m. einer Veränderungssperre). Derzeit wird dafür aber kein Erfordernis gesehen.

5.5 Bebauungsplan 04/93 „Gewerbepark am Airport“

Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach dem Bebauungsplan 04/93 in der Fassung seiner 1. Änderung vom 19.12.2012. Er setzt für den Geltungsbereich des jetzt aufzustellenden Bebauungsplans ein Gewerbegebiet, das teilweise eingeschränkt ist, fest. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind:

- Lagerplätze,
- Gewerbebetriebe, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen und Wohnheime,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,

² Vgl. Zusammenfassung des Ortsteil-Meetings Waßmannsdorf vom 25.2.2022, S. 15f., https://www.gemeinde-schoenefeld.de/tl_files/Aktuelles/INSEK/2.%20Buergerbeteiligung_neu_Dokumentation/220309_zweitesOrtsteilMeeting_Wa%C3%9Fmannsdorf_Zsfg.pdf, letzter Abruf am 7.9.2022.

³ Vgl. ebd., S. 12.

- Vergnügungsstätten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind überdies nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig und Tankstellen unzulässig.

Das Maß der Nutzung wird durch eine GRZ von 0,8 (GEe: 0,6), eine GFZ von 2,0 (GEe: 0,6), maximal vier Vollgeschosse (GEe: drei Vollgeschosse) sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 65 m ü. NHN (GEe: 55 m ü. NHN) bestimmt. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ergänzend werden weitere Festsetzungen u.a. zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur zulässigen Geschossigkeit von Tiefgaragen, zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen oder zu Pflanzbindungen getroffen.

Der Bebauungsplan 02/22 übernimmt die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 04/93 so weit wie möglich und passt sie lediglich dort an, wo es für die Umsetzung des avisierten Nutzungskonzepts oder aus rechtlichen Gründen geboten ist. Sofern bisherige Festsetzungen, z.B. aufschiebend bedingte zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, nicht mehr erforderlich sind, werden diese nicht übernommen. Sofern bestehende Festsetzungen übernommen, aber geändert werden, wird darauf in Kapitel 7 im Rahmen der Begründung der einzelnen Festsetzungen eingegangen.

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topographie und Baugrundverhältnisse

Topographisch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans eben. Die festgestellten Höhen der Geländeoberkante bewegen sich zwischen 40,00 und 41,50 m ü. NHN. Ein Bestandsgraben zerteilt das Baufeld 2, zudem befindet sich zwischen den Baufeldern 2 und 3 ein weiterer, nicht Wasser führender Graben.⁴

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch auf der so genannten Teltow-Hochfläche, einer von Grundmoränen geprägten Landschaft im Süden bzw. südlich von Berlin. In die Grundmoränensedimente sind hier immer wieder periglaziale Tal- und Beckenfüllungen, so dass hier ein lateraler Wechsel von Geschiebelehm- bzw. -mergel und Sanden zu beobachten ist. In morphologischen Tieflagen wurden auch nacheiszeitlich anmoorige Sedimente abgelagert. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch periglaziale bis flurivative Ablagerungen und Grundmoränenbildungen unterschiedlicher Charakteristika geprägt (vgl. Abb. 5).⁵

Aufschlussbohrungen und Rammsondierungen im Baufeld 3 haben einen Grundwasserstand zur Geländeoberkante (GOK) von ca. 1,5 m ergeben, im Baufeld 2 divergiert dieser zwischen 1,7 und 2,9 m unter GOK. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist auf einer Höhe von 39,6 m ü. NHN anzusetzen, der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bei 38,5 m ü. NHN. Da außerhalb von Wasserschutzgebieten der zeMHGW zu berücksichtigen ist, wurde der Bemessungsgrundwasserstand auf 38,6 m festgelegt.⁶ Weiterhin zeigt sich ein schneller Wechsel zwischen rolligen (sandigen) und bindigen (lehmig-mergeligen) Sedimenten.⁷ Z.T. konnten schlecht tragfähige Schichten in relevanter Mächtigkeit

⁴ Vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hrsg.): Regenentwässerungskonzept, S. 3.

⁵ Vgl. Geoteam GmbH (Hrsg.): Baugrundgutachten, S. 5.

⁶ Vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hrsg.): Regenentwässerungskonzept, S. 9.

⁷ Vgl. Geoteam GmbH (Hrsg.): Baugrundgutachten, S. 8.

und Höhe festgestellt werden. Prinzipiell ist der Baugrund aber für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet.⁸

Da in der Umgebung des Plangebiets keine Vorflut existiert, in die eingeleitet werden kann, ist das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu entwässern. Zusätzlich zu den Sondierungsbohrungen wurden daher 15 Versickerungsversuche unternommen. Die Schluckversuche zeigten insgesamt eine Schwankungsbreite der kf-Werte zwischen $4,5 \times 10^{-7}$ m/s und $4,9 \times 10^{-6}$ m/s. Vom Süden des Haus 7 über den Campusplatz bis zum nördlichen Bereich des Haus 5 durchzieht ein Bereich mit sehr geringer Sickerfähigkeit das Gebiet (kf-Werte von $4,3 \times 10^{-7}$ m/s bis $7,2 \times 10^{-7}$ m/s), der auch außerhalb des nach DWA-A 138 entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs von 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s liegt. In den übrigen Bereichen liegen die Werte zwischen $1,3 \times 10^{-6}$ m/s und $4,9 \times 10^{-6}$ m/s, sodass hier eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.⁹

⁸ Vgl. ebd., S. 10f.

⁹ Vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hrsg.): Regenentwässerungskonzept, S. 4.

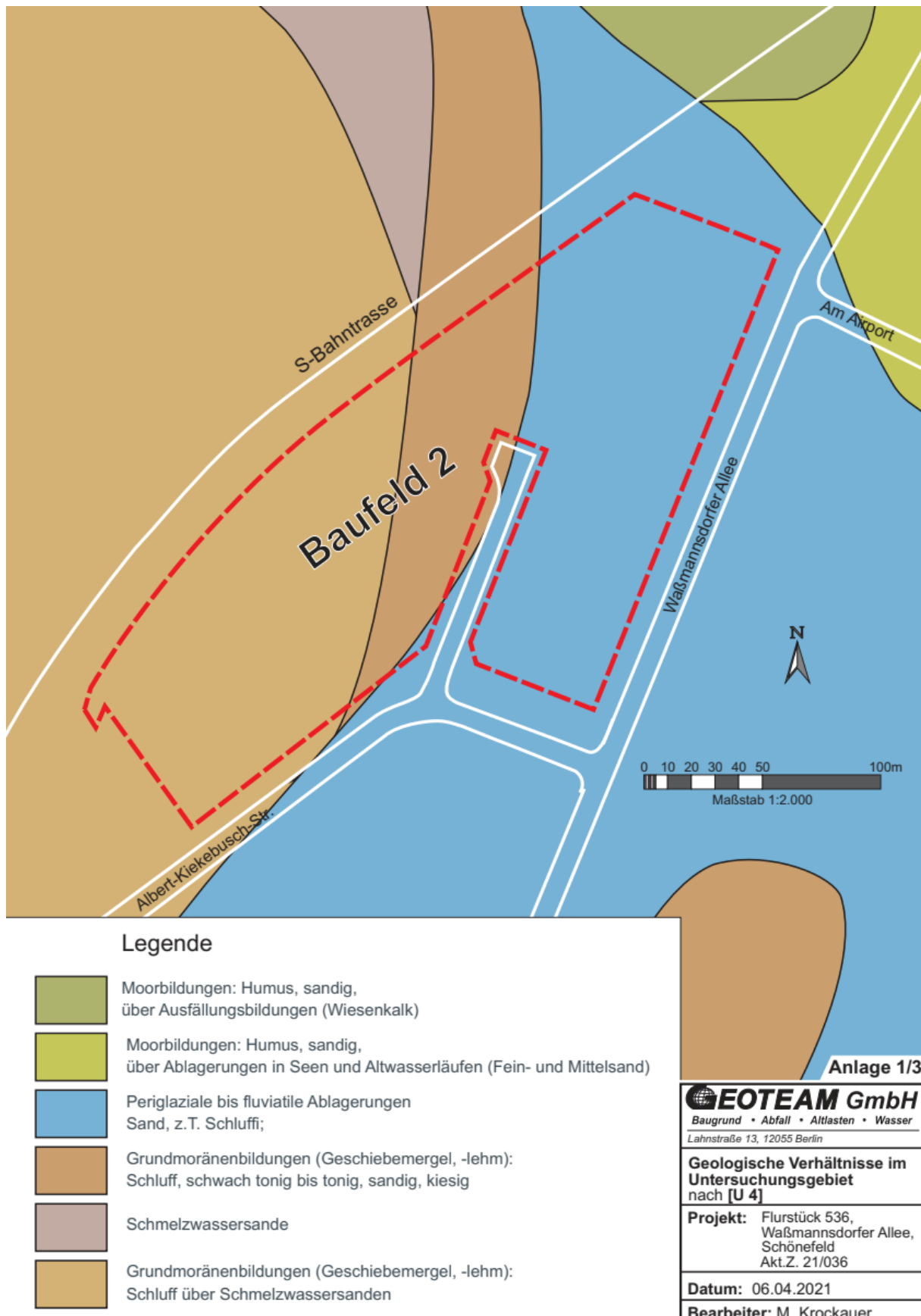


Abb. 5: Geologische Verhältnisse im Plangebiet (Quelle: Geoteam GmbH, orientierende Baugrunderkundung)

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine Gebäude. Die einzigen existenten baulichen Anlagen sind die Verkehrsflächen der Albert-Kiekebusch-Straße sowie der Planstraße B. Das Gebiet liegt derzeit brach.

Im Umfeld befinden sich vereinzelt bauliche Anlagen, z.B. eine Tankstelle sowie mit der Hurricane Factory Berlin GmbH eine Vergnügungsstätte auf der östlichen Seite der Waßmannsdorfer Allee.

6.3 Verkehrsinfrastruktur

6.3.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Der KfZ-Verkehr wird überwiegend über die B96a an das Gebiet herangeführt. Die B96a bietet in östlicher Richtung eine unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn A113, die ab dem Schönefelder Kreuz als A13 Berlin und Dresden verbindet. In westlicher Richtung kreuzt die B96a die B96, die wiederum über die Zufahrt Rangsdorf einen Anschluss an die A10 bietet.

Von der B96a kommend erfolgt die Erschließung über die Waßmannsdorfer Allee, die östlich am Plangebiet vorbei in Richtung Ortskern Waßmannsdorf führt. Von der Waßmannsdorfer Allee zweigt zwischen den Baufeldern 2 und 4 in westlicher Richtung die Albert-Kiekebusch-Straße ab, die zum S-Bahnhof Waßmannsdorf führt. Kurz hinter dem Knotenpunkt Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße führt die Planstraße B als Erschließungsstich in das Baufeld 2 und endet mit einem Wendehammer. Entlang der Albert-Kiekebusch-Straße und der Planstraße B befinden sich öffentliche Stellplätze. Nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst ist ein großer Park & Ride-Parkplatz am S-Bahnhof Waßmannsdorf.

Der bisherige Knotenpunkt ist für die prognostizierten Verkehrsmengen des NXT Airport Collaboration Village leistungsfähig. Durch die neu entwickelte Erschließung des Testa-Campus ist bei der Zugrundelegung der prognostisch ermittelten Verkehrsmengen ein Ausbau des bislang dreiarmligen Knotenpunkts Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße zu einem vierarmigen, lichtsignalisierten Knotenpunkt erforderlich. Damit einhergehend sind Fahrspuren im Bereich des Knotenpunkts aufzuweiten bzw. neu zu schaffen (vgl. Abb. 6). Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung haben ergeben, dass der Knotenpunkt für die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig ist.

Weiterhin ist durch die Umfeldentwicklung auch eine Erweiterung des Knotenpunkts B96a/Waßmannsdorfer Allee erforderlich, auf die u.a. der Landesbetrieb Straßenwesen in seiner Stellungnahme vom 28.6.2022 hinwies. Das betrifft sowohl die nördliche Einfahrt von der Waßmannsdorfer Allee auf die B96a – hier ist eine Aufweitung des Knotenarms auf zwei Fahrspuren erforderlich – sowie die Verlängerung der Fahrspur für Linksabbieger auf dem westlichen Knotenarm der B96a. Zudem ist eine verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage notwendig. Diese Umbau- und Steuerungsmaßnahmen vorausgesetzt, ist der Knotenpunkt B96a/Waßmannsdorfer Allee als leistungsfähig einzustufen. Entsprechende Planungen wurden seitens der Gemeinde Schönefeld bereits aufgenommen.

Die gebietsinterne Erschließung soll zukünftig nicht nur über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auch über eine als Einbahnstraße ausgeführte Privatstraße parallel zum Bahndamm erfolgen. Die Straße soll im Zu- und Abfahrtsbereich der Tiefgarage in eine zweispurige Straße aufgeweitet werden und auf Höhe der Straße „Am Airport“ in die Waßmannsdorfer Allee münden. Die Privatstraße wird nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt,

sondern ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung des NXT Airport Collaboration Village.¹⁰

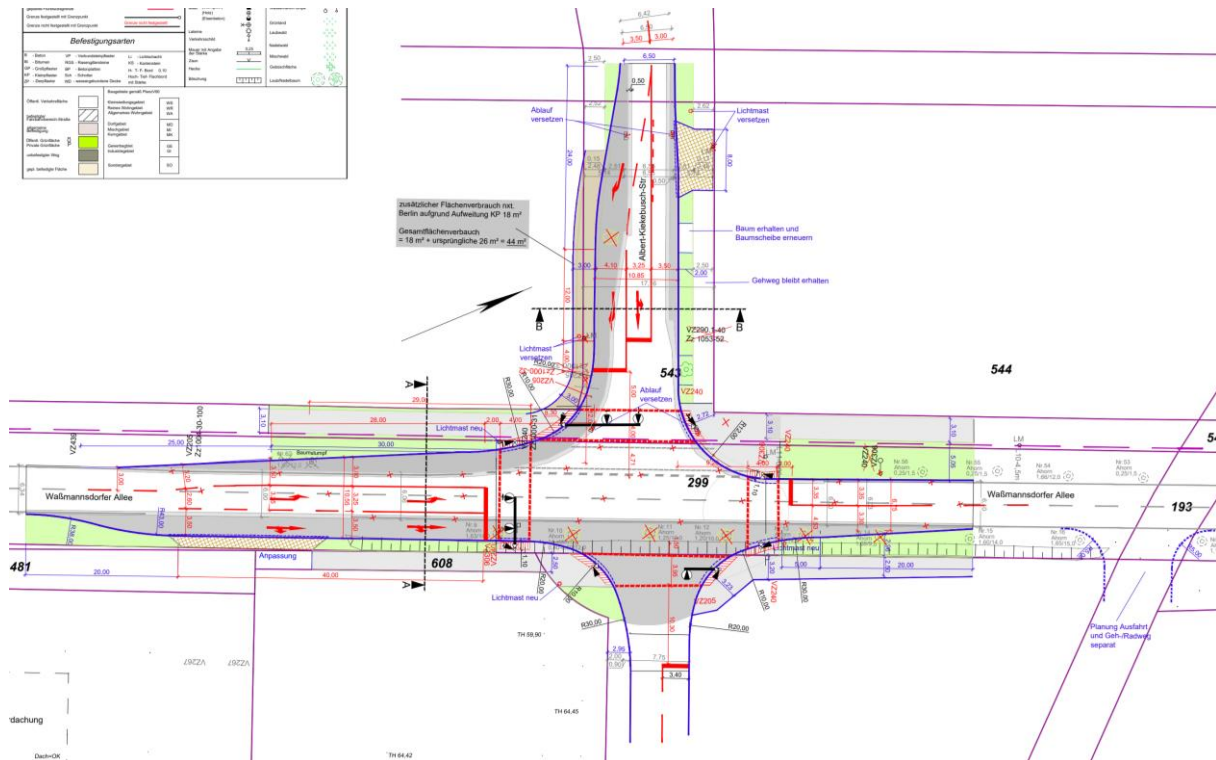


Abb. 6: Vorentwurf eines LSA-Knotenpunkts Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße (Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH)

6.3.2 Erschließung für den nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV)

Entlang der Waßmannsdorfer Allee existiert ein Fuß- und Radweg, der den Ortsteil Waßmannsdorf mit dem Ortsteil Selchow verbindet. Sowohl die Albert-Kiekebusch-Straße als auch die Planstraße B sind mit Fußwegen ausgestattet und bieten somit eine direkte Verbindung zum S-Bahnhof Waßmannsdorf. Fahrradstellplätze befinden sich am dortigen Bahnhofsvorplatz.

6.3.3 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der S-Bahnhof Waßmannsdorf, der von den Linien S9 und S45 bedient wird. Die S9 verbindet den Flughafen BER mit dem Zentrum Berlins (Alexanderplatz, Hauptbahnhof, Zoologischer Garten) und endet in Berlin-Spandau. Die S45 stellt einen Anschluss an die Ringbahn sowie den Fernbahnhof Berlin-Südkreuz her.

Weiterhin wird die Haltestelle S-Bahnhof Waßmannsdorf von vier Buslinien bedient, die z.T. die übrigen Ortsteile Schönefelds, z.T. aber auch die weiter westlich gelegenen Städte Teltow und Ludwigsfelde anbinden. Im Plangebiet selbst befindet sich keine Bushaltestelle. Die nächstgelegenen Haltepunkte nach dem S-Bahnhof Waßmannsdorf sind „Waßmannsdorf, Dorfstr.“ ca. 200 m östlich bzw. „Waßmannsdorf, Stadtgut“ ca. 300 m westlich des Geltungsbereichs, jeweils in der Ortslage Waßmannsdorf (vgl. Abb. 7).

¹⁰ Vgl. Kapitel 11.3

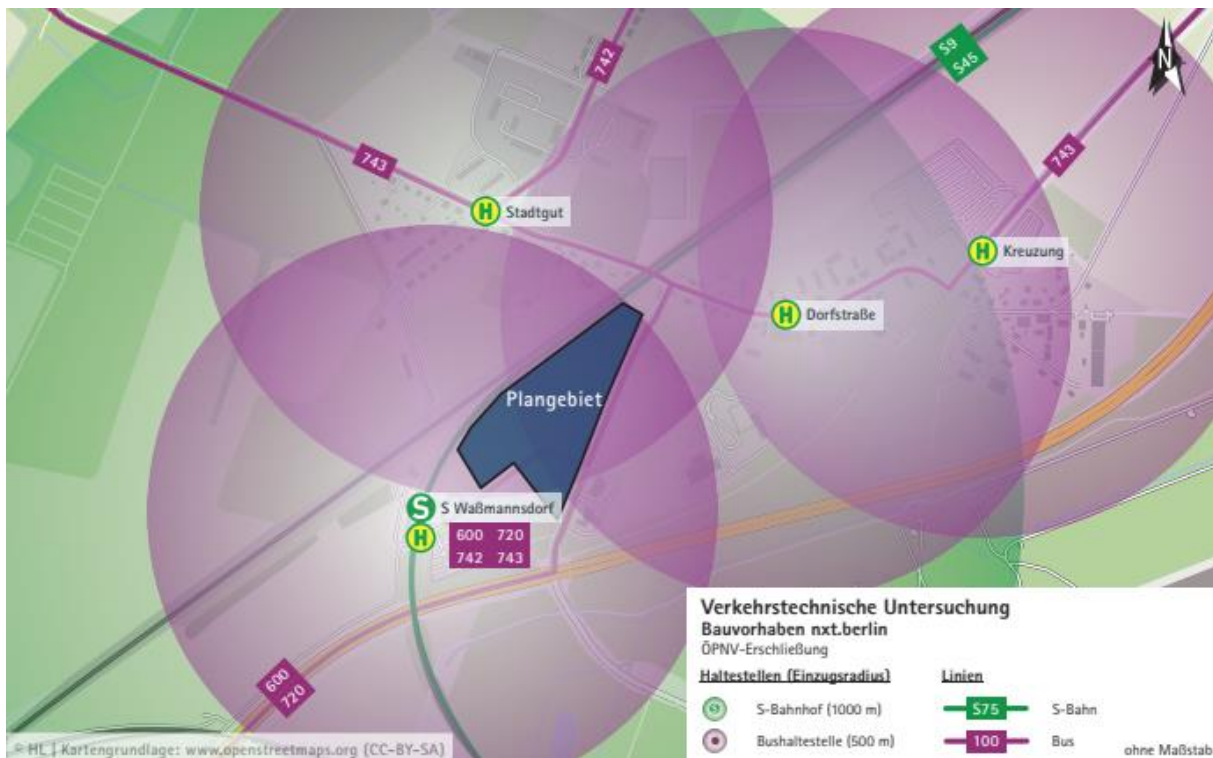


Abb. 7: Erschließung durch ÖPNV mit Einzugsradien (Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „nxt.berlin“ in der Gemeinde Schönefeld, S. 8)

6.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

6.4.1 Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Trinkwasser und Abwasser

In den öffentlichen Verkehrsflächen sowie westlich des Plangebiets befinden sich Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen sowie weitere Abwasserleitungen.

Niederschlagswasser

Derzeit bestehen auf den privaten Grundstücksflächen keine Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß durch einen Schmutzwasserkanal.

6.4.2 Energieversorgung

In den öffentlichen Verkehrsflächen liegen Strom- und Gasleitungen an.

6.4.3 Telekommunikationsmedien

In den öffentlichen Verkehrsflächen liegen Kabel- und Kabelrohrtrassen der Deutschen Telekom sowie der E.DIS Netz GmbH und der EWE Netz GmbH an.

6.4.4 Abfallentsorgung

Nach der Stellungnahme des südbrandenburgische Abfallzweckverbands (SBAZV) vom 27.6.2022 bestehen hinsichtlich der Abfallentsorgung keine Bedenken. Die Behälterstandplätze und Zuwegungen sind entsprechend der Regelungen und Festsetzungen nach § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen.

6.5 Altlasten, Kampfmittel

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass die im Zuge der orientierenden Abfalluntersuchungen ermittelten Gehalte eine Auswaschung von Schadstoffen durch eine konzentrierte Beaufschlagung mit Wasser nicht erwarten lassen. Nach Auskunft der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming befinden sich für das Plangebiet im Altlastenkataster keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

6.6 Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken

Der überwiegende Teil der Grundstücke (Baufeld 2 und Teilbereiche der Baufelder 3 (Flur 1, Flurstück 536, Gemarkung Waßmannsdorf) und 4 (Flur 1, Flurstück 545, 548 und 551, Gemarkung Waßmannsdorf)) befinden sich im Eigentum von Projektgesellschaften, die dem Vorhabenträger des NXT Airport Collaboration Village zuzuordnen sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die nördliche Teilfläche des Baufelds 3 (Flur 1, Flurstück 195, Gemarkung Waßmannsdorf) befinden sich im Besitz der Gemeinde Schönefeld. Ein Teil des Baufelds 4 (Flur 1, Flurstücke 183, 185 und 624, Gemarkung Waßmannsdorf) befinden sich im Privatbesitz.

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Festsetzung	Kapitel	Art der Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7.1	zeichnerisch
Art der baulichen Nutzung		
- Gewerbegebiet	7.2	zeichnerisch,
- Eingeschränktes Gewerbegebiet		TF 1, 2 und 3
Maß der baulichen Nutzung	7.3	
- Grundflächenzahl		zeichnerisch
- Zahl der Vollgeschosse		
- Geschossflächenzahl		
- Höhe baulicher Anlagen		
- Begrenzung der Geschossigkeit von Tiefgaragen		TF 4
- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche nach § 21a Abs. 5 BauNVO		TF 5
Überbaubare Grundstücksfläche	7.4	
- Baugrenzen	7.4.1	zeichnerisch
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen in Teilflächen		TF 6 und 7
Immissionsschutz	7.5	
- Parabolischer Schutzstreifen	7.5.1	zeichnerisch
- Lärmschutz	7.5.2	TF 8
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	7.6	
- Begrünung und Bepflanzung		zeichnerisch, TF 9 und 10
- Beschränkung von Pflanzungen in Teilflächen		TF 11
- Dachbegrünung		TF 12
- Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Erschließungsflächen		TF 13
- Versickerung von Niederschlagswasser		TF 14
- Erhaltung eines Grabens		zeichnerisch, TF 15
Örtliche Bauvorschriften	7.7	
- Gestaltung baulicher Anlagen		TF 16, 17 und 18
- Werbeanlagen		TF 19
- Ordnungswidriges Handeln		TF 20
Verkehrsflächen, Stellplätze	7.8	
- Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		zeichnerisch
- Notwendige Stellplätze		TF 21
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7.9	
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten		zeichnerisch TF 7 TF 11

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Baufelder 2, 3 und 4 sowie die zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplans 04/93 in der Fassung seiner 1. Änderung. Die nicht dem Vorhabenträger gehörenden Grundstücke in den Baufeldern 3 und 4 wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, um ein „Auseinanderfallen“ der Baufelder in verschiedene Bebauungspläne zu verhindern.

Der Fuß- und Radweg entlang der Waßmannsdorfer Allee ist zur Erschließung der Baugrundstücke teilweise mit Überfahrten zu überbauen. Zudem ist am Knotenpunkt Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiebusch-Straße eine Aufweitung der Verkehrsflächen erforderlich. Aus diesem Grund wurden auch die öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplans 04/93 einbezogen, soweit die Umsetzung des Vorhabens NXT Airport Collaboration Village betroffen ist. Die im Bebauungsplan 05/10 zur Erhaltung festgesetzten Baumstandorte der Waßmannsdorfer Allee werden hingegen nicht in den Geltungsbereich einbezogen, um eine Überlagerung verschiedener Bebauungspläne zu vermeiden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird in Teilgebiete mit den Bezeichnungen BF 2.1, BF 2.2 und BF 4 gegliedert, die durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. unterschiedliche Nutzungsmaße voneinander abgegrenzt werden. Dessen ungeachtet handelt es sich um ein einheitliches Baugebiet. In der Planzeichnung wurde die Nutzungsschablone für das BF 2.1 zweimal eingefügt. Es handelt sich dennoch um ein zusammenhängendes Teilgebiet. Die doppelte Nutzungsschablone dient lediglich der besseren Lesbarkeit, da die bestehende Verbindung durch das eingefügte BF 2.2 in der Planzeichnung nur schwer zu erkennen ist.

Für das nördliche Teilgebiet BF3 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

TF 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet (BF 2.1, 2.2 und 4)

- 1.) Im Gewerbegebiet (GE) – bestehend aus den Teilgebieten BF 2.1, 2.2 und BF 4 – sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Tankstellen,
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - e) Anlagen für kulturelle Zwecke.
- 2.) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 3.) Unzulässig sind:
 - a) Lagerplätze,
 - b) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - c) Vergnügungsstätten,

d) Gewerbebetriebe, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Wohnheime und Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Begründung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans hält die Gemeinde an dem grundsätzlichen Ziel zur Entwicklung eines Gewerbegebietes in der Nähe des S-Bahnhofs Waßmannsdorf fest. Das Gewerbegebiet soll sich entsprechend seiner Lagegunst in der Nähe des Flughafens BER sowie der guten Anbindung an den MIV sowie ÖPNV entwickeln. Ziel des Bebauungsplans ist es daher, eine auch in ihrer Außenwirkung hochwertige Nutzung des Gewerbegebiets zu ermöglichen.

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan 04/93 sind Anlagen für kulturelle Zwecke nunmehr allgemein zulässig. Der Masterplan des NXT Airport Collaboration Village sieht als Ankermieter eine private Hochschule vor, die planungsrechtlich als Anlage für kulturelle Zwecke zu qualifizieren ist.¹¹ Dem steht auch nicht entgegen, dass die Hochschule in Trägerschaft einer juristischen Person des Privatrechts ist. Voraussetzung für eine Qualifizierung als Anlage für kulturelle Zwecke ist lediglich, dass die Anlage einem uneingeschränkten Teil der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.¹²

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Zulässigkeit der Anlagen für kulturelle Zwecke zu erreichen, wird die Zulässigkeit bewusst nicht nur auf eine Hochschule bzw. Universität beschränkt. Auch andere Formen von solchen Anlagen sind denkbar, v.a. da es sich um einen offen angelegten Begriff handelt, der einer Anpassung im Wandel der Zeiten zugänglich ist.¹³ Das ändert nichts daran, dass eine bestimmte Nutzung nicht mit der Eigenart des Gebiets verträglich und daher nach § 15 BauNVO unzulässig sein kann. So sind aufgrund der im Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Festlegungen des LEP FS und des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen Schönefeld i.V.m. § 5 Abs. 1 FluLärmG Schulen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.¹⁴ Da die Inhalte der Fachplanung und -gesetze sich aber ändern können, soll der Bebauungsplan diese flexibel berücksichtigen. Daher wird keine weitere Einschränkung festgesetzt.

Der Ausschluss von Lagerplätzen dient der Sicherung eines hochwertigen Gewerbegebiets und wird aus dem bestehenden Bebauungsplan 04/93 in der Fassung der 1. Änderung übernommen.

Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und soziale Zwecke gehen im Gegensatz zu Anlagen für kulturelle Zwecke, zu denen z.B. auch eine Konzerthalle oder ein Kino gehören können, mit einem deutlich höheren Ruhebedürfnis einher. Da gemäß Z 5 des LEP FS besonders lärmenschutzbedürftige Nutzungen in der Planungszone Siedlungsbeschränkung nicht geplant werden dürfen, ist ein Ausschluss aus Sicht des Plangebers geboten. Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, die im Gegensatz z.B. zu einem Hotel über die reine Beherbergung als Dienstleistung inklusive ergänzender Serviceleistungen hinausgehen und einer wohnartigen Unterbringung

¹¹ Vgl. Vietmeier, in: Bönker/Bischopink (Hrsg.): BauNVO, Kommentar, 2. Aufl. 2018, § 4, Rn. 44; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, Kommentar, 145. EL Februar 2022, § 4 BauNVO, Rn. 86; Ziegler, in: Brüggemann (Hrsg.): BauGB, Kommentar, 122. EL April 2022, § 2 BauNVO, Rn. 123.

¹² Vgl. BVerwG, Urt. v. 2.2.2012 – 4 C 14/10, NVwZ 2012, 825 (826).

¹³ Vgl. ebd.

¹⁴ Vgl. zur Differenzierung zwischen Schulen i.S.d. § 5 Abs 1 FluLärmG und Hochschulen Kap. 6.1 „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung“.

von Personen dienen. Dazu zählen insbesondere Wohnheime sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO.

Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Vergnügungsstätten ermöglichen im Regelfall nicht die hochwertige Nutzung, die für den vorliegenden Gewerbebestandort vorgesehen ist. Einzelne Arten von Vergnügungsstätten können sich sogar negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken. Dem soll durch einen Nutzungsausschluss entgegengewirkt werden

Textliche Festsetzung:

TF 2 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet (BF 3)

- 1.) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) – bestehend aus dem Teilgebiet BF 3 – sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - a) Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - d) Anlagen für kulturelle Zwecke.
- 2.) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 3.) Unzulässig sind:
 - a) Lagerplätze,
 - b) Tankstellen,
 - c) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - d) Vergnügungsstätten,
 - e) Gewerbebetriebe, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Wohnheime und Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Begründung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet liegt im Norden des Geltungsbereichs und grenzt unmittelbar an die Ortslage Waßmannsdorf an. Aufgrund der dort vorhandenen Wohnbebauung ist durch die heranrückende Gewerbenutzung eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Bereits der bestehende Bebauungsplan setzt daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, das nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässt. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan 02/22 übernommen und erfasst neben den Gewerbebetrieben auch die Anlagen für sportliche Zwecke. Im Ergebnis sind somit lediglich Gewerbebetriebe bzw. sportliche Anlagen zulässig, die auch in einem Baugebiet nach den §§ 5 bis 7 BauNVO typischerweise zulässig sind.

Aufgrund der Nähe zur Ortslage Waßmannsdorf sollen auch Tankstellen als potenziell störende Nutzung in diesem Bereich unzulässig sein. Zwar sind Tankstellen nach der BauNVO eine grundsätzlich mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsart. Dennoch ist aufgrund der indu-

zierten Verkehrsströme sowie der potenziell auftretenden Störungen (Nachtbetrieb, Türenschlagen, Anfahrgeräusche, Geruchsemissionen) an dieser Stelle eine Tankstellennutzung städtebaulich nicht erwünscht und wird daher ausgeschlossen.

Zu den übrigen ausnahmsweise bzw. ausgeschlossenen Nutzungen wird auf die Begründung zu TF 1 verwiesen.

Textliche Festsetzung:

TF 3 Ausschluss von gewerblichen Stellplätzen ohne gebietsinternen Bedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unzulässig:

- Eigenständige Parkplätze, Parkgaragen und Tiefgaragen,
- die gewerbliche Vermietung von Stellplätzen,

soweit sie nicht im Zusammenhang mit einer im Gewerbegebiet zulässigen Nutzung stehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, §1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

Begründung

Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans lastet eine Dienstbarkeit zugunsten der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH zwecks einer Betriebsbeschränkung für gewerbliche Parkhäuser und Parkanlagen (Stellplätze).¹⁵ Aufgrund der Nähe zum Flughafen BER sollen abseits der Stellplatzflächen am Flughafen selbst keine weiteren gewerblichen Parkhäuser und Parkanlagen betrieben werden, die durch Fluggäste genutzt werden. Da es sich bei Parkhäusern grundsätzlich um eine zulässige Nutzungsart in einem Gewerbegebiet handelt, ist eine Einschränkung erforderlich. Gleichzeitig muss dem Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzungen am Planstandort nachgekommen werden.

Die Festsetzung steht dem im Rahmen des Vorhabens NXT Airport Collaboration Village geplanten Parkhaus (Haus 2) sowie den Tiefgaragen nicht entgegen. Diese Stellplatzanlagen dienen der Unterbringung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 21 notwendigen Stellplätze¹⁶ und sind den jeweiligen Nutzungen zugeordnet. Zwar können die Stellplätze von Dritten gegen Gebühr genutzt werden, z.B. von Kunden eines Nahversorgungsmarktes oder Studenten bzw. Dozenten der privaten Hochschule. Die Stellplatznutzung steht dann aber in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb bzw. der Einrichtung und somit mit einer im Gewerbegebiet ansässigen Nutzung.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden für die Teilgebiete BF 2.1, 2.2 und 4 des Gewerbegebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 65 m über NHN festgesetzt.

Für die Teilgebiete BF 2.1 und BF 4 wird zudem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt, für das Teilgebiet BF 2.2 wird keine GFZ festgesetzt.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH vom 6.7.2022.

¹⁶ Vgl. Kapitel 7.6.

Für das Teilgebiet BF 2.1 werden fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für das Teilgebiet BF 4 werden vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, das Teilgebiet BF 2.2 enthält keine Festsetzungen zur Geschossigkeit.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (BF 3) wird mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen, einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 55 m über NHN, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

Begründung

Zur GRZ und GFZ:

Die Maßfestsetzungen für das Gewerbegebiet orientieren sich an den in § 17 BauNVO empfohlenen Werten. Lediglich die GFZ wird auf 2,0 (Orientierungswert nach § 17 BauNVO: 2,4) herabgesetzt und folgt somit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans 04/93. Somit wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf aufgrund eines höheren Nutzungsmaßes (im Vergleich zum bisher zulässigen) generiert, für das städtebaulich ohnehin keine Anforderlichkeit besteht.

Eine Ausnahme stellt lediglich die Teilfläche BF 2.2 dar, für die keine GFZ festgesetzt wird. Die Notwendigkeit für den Verzicht auf eine GFZ-Festsetzung ergibt sich aus der geplanten Nutzung als Parkhaus mit sieben Garagen-Geschossen plus nicht überdachtem Garagen-Obergeschoss. Die Flächen der Parkhausgeschosse sind nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vollumfänglich bei der GFZ-Berechnung einzustellen; da es sich um ein reines Parkhaus handeln soll, können nach Auffassung des Landkreises die Vergünstigungen des § 21a BauNVO für die Nichtanrechnung von Garagengeschosse nicht angewendet werden. Die Errichtung eines Parkhauses für den Innovationscampus ist jedoch städtebaulich sinnvoll und soll daher nicht durch Festsetzungen zum Nutzungsmaß eingeengt werden. Zur Freihaltung des Campusplatzes von oberirdischen Stellplätzen bei gleichzeitig sehr hohen Anforderungen an die Zahl herzustellender Stellplätze ergibt sich eine entsprechend hohe Geschossfläche für das Parkhaus. Daher ist in dem Teilgebiet, in dem das Parkhaus entstehen soll, eine Abweichung vom sonstigen Nutzungsmaß des Gewerbegebiets erforderlich.

Zur Würdigung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO wird unterstellt, dass innerhalb der zulässigen Höhe baulicher Anlage von ca. 25 m ein achtgeschossiges Gebäude errichtet werden könnte. Rechnerisch ergibt sich aus der zulässigen GRZ von 0,8 und der Höhenbeschränkung eine maximal zulässige GFZ von 6,4. Dieser Wert liegt über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4, ist hier aber abwägungsgerecht: Durch die hohe Verdichtung auf einer ca. 3.523 m² großen Teilfläche werden wesentliche städtebauliche Qualitäten im übrigen Gewerbegebiet gesichert. Es ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da z.B. die Entwässerung gesichert ist (vgl. Entwässerungsstudie). Schließlich sichert der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Dachbegrünung auch mikroklimatische Qualitäten, die eine real leicht erhöhte Nutzungsdichte im BF 2 (BF 2.1 und BF 2.2 addiert) von 2,48 ausgleichen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortsteil Waßmannsdorf eine niedrigere GRZ und GFZ festgesetzt. Somit soll das Teilgebiet nicht nur in der Höhenentwicklung, sondern auch im Bauvolumen einen harmonischen Übergang vom Ortsteil zum übrigen Gewerbegebiet ermöglichen.

Zur Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen greift die bestehende Höhenentwicklung des Ortsteils Waßmannsdorf auf und entwickelt sie angemessen weiter. Daher ist für das BF 3, das unmittelbar an die Bestandsbebauung grenzt, eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt als für das übrige Plangebiet. Ausgehend vom mittleren Geländeniveau bei ca. 40,75 m über NHN¹⁷ ergeben sich somit maximale Gebäudehöhen von ca. 14,25 m (BF 3) bzw. 24,25 m (BF 2.1, 2.2 und 4).

Die Geschossigkeit im Teilgebiet BF 2.1 wird gegenüber den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan 04/93 um ein Vollgeschoss heraufgesetzt. Somit wird die Umsetzung des Vorhabens NXT Airport Collaboration Village ermöglicht. Aus städtebaulichen Gründen ist die Erhöhung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen unbedenklich, da mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der GFZ wesentliche Determinanten des Maßes der baulichen Nutzung unverändert bleiben. Da es sich um eine noch nicht entwickelte Fläche handelt, lässt sich auch aus der städtebaulichen Umgebung kein Erfordernis einer bestimmten Geschossigkeit ableiten.

Das Teilgebiet BF 2.2, innerhalb dessen das Parkhaus realisiert werden soll, wird nicht durch eine maximale Geschossigkeit begrenzt. Es ist damit zu rechnen, dass das Parkhaus acht Geschosse haben wird. Eine derart hohe Geschossigkeit soll nicht für das gesamte BF 2 gestattet werden, um eine harmonische Entwicklung auch mit dem Umfeld (der Bebauungsplan 05/10 setzt ebenfalls für Teilgebiete eine Viergeschossigkeit fest) zu gewährleisten. Das Teilgebiet BF 2.2 grenzt zwar direkt an die Albert-Kiebusch-Straße an. Der Großteil des öffentlichen Verkehrs wird allerdings von der Waßmannsdorfer Allee aufgenommen bzw. wird die Tiefgaragen nutzen. Eine negative Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes durch eine ggü. der Umgebung heraufgesetzten Geschossigkeit im Teilgebiet BF 2.2 ist daher nicht zu befürchten. Zugleich reicht die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet BF 2.2 aus, um das Gebäude in seiner Höhenentwicklung zu begrenzen.

Textliche Festsetzung:

TF 4 Begrenzung der Geschossigkeit von Tiefgaragen

- 1.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche auf ein Geschoss begrenzt.
- 2.) Ausnahmsweise können im Teilgebiet BF 4 des festgesetzten Gewerbegebiets bis zu zwei Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand auch für betroffene Nachbarn ausgeschlossen sind.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, §1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO*

Begründung

Die textliche Festsetzungen 4 trägt den Boden- und Grundwasserverhältnissen im Plangebiet Rechnung. Zugleich wird der Genehmigungslage im Zeitpunkt der Planaufstellung entsprochen.

Aufgrund des z.T. kaum versickerungsfähigen Untergrunds sowie des Bemessungsgrundwasserstands von 38,6 m über NHN¹⁸ (entspricht ca. 1,5 bis 2,5 m unter der Geländeoberkante)

¹⁷ Vgl. Kapitel 6.1.

¹⁸ Vgl. Kapitel 6.1.

ist für den Grundwasserspiegel beeinflussende bauliche Anlagen besondere Sorge zu tragen. Eine eingeschossige Tiefgarage ist bei den bestehenden Bodenverhältnissen realisierbar, ggf. ist eine gesonderte Untersuchung zur Verdrängung anstehenden Grundwassers in diesen Bereichen vorzunehmen. Bei einer angenommenen Gründungstiefe der Tiefgarage von 3 m ist von einer Betroffenheit des Grundwassers auszugehen.

Ein zweites Tiefgaragengeschoss ist hingegen aufgrund der deutlich tiefergehenden Beeinflussung der Bodenverhältnisse nicht erwünscht und nach den Erkenntnissen des Baugrundgutachtens auch nicht ohne weiteres umsetzbar. Im Bereich der geplanten Tiefgaragen des BF 2 stehen weiche Schichten teilweise in Gründungstiefe an, sodass das Einbringen grobkörnigen Materials (Schotter) erforderlich ist.¹⁹ Für das BF 3 sind die den Stellplatzschlüssel maßgeblich mitbestimmenden Nutzungsmaße und -arten so eingeschränkt, dass die Notwendigkeit einer zweigeschossigen Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze nicht besteht.

Eine Ausnahme wird lediglich für das Baufeld 4 getroffen, in dem der Eigentümer des westlichen Teilstücks eine Genehmigung für eine zweigeschossige Tiefgarage erhalten hat. Daher ist von einer grundsätzlichen Realisierungsmöglichkeit auch einer zweigeschossigen Garage in diesem Bereich auszugehen. Aufgrund der erwähnten Baugrundverhältnisse ist aber ein Nachweis zu erbringen, dass keine für betroffene Nachbarn nachteiligen Auswirkungen z.B. in Form von einem lokal höheren Anstehen des Grundwassers zu besorgen sind.

Textliche Festsetzung:

TF 5 Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Fläche von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche
--

Im Teilgebiet BF 2.1 ist die zulässige Geschossfläche um 50% der Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

<i>Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 5 BauNVO</i>

Begründung

Mit der Festsetzung nach § 21a Abs. 5 BauNVO soll den Bauherren ein Anreiz gegeben werden, die Stellplätze unterirdisch und somit außerhalb des Sichtfelds der Öffentlichkeit unterzubringen. Entschließt sich ein Bauherr zu dieser verhältnismäßig teuren Möglichkeit des Stellplatznachweises, wird er mit einer erhöhten zulässigen Geschossfläche für sein übriges Vorhaben belohnt. Das gilt allerdings nur für bauordnungsrechtlich erforderliche und somit notwendige Stellplätze.²⁰

Diese vom Bundesgesetzgeber eröffnete Gestattung eines „Tiefgaragenbonus“ soll im vorliegenden Planfall für das Baufeld 2.1 Anwendung finden. Dies begründet sich wie folgt: Nach dem gebilligten Vorentwurf gestattet der B-Plan 02/22 für das ca. 30.374 m² große Bau Feld 2 (bestehend aus den Teilflächen 2.1 und 2.2) durch die festgesetzte GRZ 0,8 eine zulässige Geschossfläche von 60.748 m² und das Parkhaus.

Mit der vorgeschlagenen Heraustrennung der Parkhausfläche (BF 2.2 = 3.523 m²) reduziert sich die maßgebliche Bezugsgröße für die GFZ und in der Folge die zulässige Geschossfläche: Neben dem Parkhaus würde nur noch eine Geschossfläche von 53.702 m² gestattet. Das

¹⁹ Vgl. Geoteam GmbH (Hrsg.): Baugrundgutachten, S. 11.

²⁰ BVerwG, Urt. v. 27.2.1992 – 4 C 43/87.

bedeutet eine nicht gewollte Geschossflächenreduktion für die gewerblichen Nutzungen von ca. 7.000 m².

Durch die Festsetzung nach § 21a Abs. 5 BauNVO kann Abhilfe geschaffen werden. Die Fläche der Tiefgaragen unter den Häusern 5 bis 7 würde zu 50% auf die zulässige Geschossfläche in BF 2.1 angerechnet werden. Die Stellplätze in den Tiefgaragen sind ebenfalls notwendig, um den gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönefeld notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen. So kann über diese Festsetzung der Verlust an Geschossfläche, der durch die Nichtanrechnung des BF 2.2 bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche entsteht, kompensiert werden.

Hinweis: Mit der Festsetzung des Tiefgaragenbonus im Teilgebiet BF 2.1 werden im Ergebnis weiterhin die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für GRZ und GFZ eingehalten. Die unterirdische Tiefgarage darf nur eingeschossig sein und muss die GRZ von 0,8 einhalten. Da nur 50 % der Tiefgaragenfläche für die Erhöhung der Geschossfläche gestattet wird, kann sich die festgesetzte GFZ 2,0 allenfalls um 0,4 erhöhen. Somit ergibt sich eine maximale GFZ von 2,4.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche:

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Baugrenzen festgesetzt, die überbaubare Grundstücksflächen unterschiedlicher Tiefe ergeben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Begründung

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen in Form von großen Baufenstern wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Gebäude überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen setzen einen großzügigen Rahmen für die Verortung der künftigen Gebäude auf den Grundstücken. Innerhalb der festgesetzten Baufenster können sich die Baukörper flexibel bewegen. Diese entspricht den Maßgaben des B-Plans 04/93.

Die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster halten im Regelfall den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von drei Metern zur Grenze des Geltungsbereichs bzw. den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Der Abstand kann punktuell auch höher sein, z.B. entlang des Fuß- und Radwegs der Waßmannsdorfer Allee oder im Bereich der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Weitere Einschränkungen sind jedoch nicht notwendig und sollen daher auch nicht erfolgen. Sofern im Sinne der Angebotsplanung auch andere Vorhaben umgesetzt werden sollen, würde dies durch auf den Masterplan abgestimmte Baugrenzen unnötig erschwert.

Textliche Festsetzung:

TF 6 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Die Bestimmungen des Satzes 1 gelten nicht für Stellplätze nach § 12 BauNVO.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO)

Begründung

Das Plangebiet wird im Norden durch die S-Bahntrasse begrenzt, die den Flughafen BER an den Berliner Nahverkehr anbindet. Unmittelbar an der Trasse anliegende Flächen sind planfestgestellt und sollen die Stromversorgung der Bahntrasse mittels einer 110 kV Bahnstromleitung sichern. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss „110 kV Bahnstromanlage Genshagener Heide – Grünauer Kreuz“ wurde am 4. Oktober 2006 gefasst. Die Freileitung wurde unmittelbar nördlich der Geltungsbereichsgrenze errichtet.

Gegenstand der Planfeststellung ist ein von den Freileitungen ausgehender parabolischer Schutzstreifen. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest, die den parabolischen Schutzstreifen sowie einen zusätzlichen Sicherheitsabstand von mindestens drei Metern umfassen. Eine Überbauung innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig, sodass dieser folgerichtig nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. An diesem grundsätzlichen Ausschluss von Bebauung, der bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans 04/93 festgesetzt wurde, soll auch der Bebauungsplan 02/22 festhalten. Allerdings soll zumindest die Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich zugelassen werden, um den Entfall von Stellplätzen in öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten des im Masterplan vorgesehenen Campus-Platzes zu kompensieren. Daher wird als Zusatz aufgenommen, dass Stellplätze nach § 12 BauNVO nicht mit zu den ausgeschlossenen Nebenanlagen zählen sollen.

Das ist auch vor dem Hintergrund, dass vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Elektrofreileitung geschützt werden soll, vertretbar: Zum einen hält der Bebauungsplan, wie dargelegt, einen erweiterten Schutzabstand ein. Stellplätze in ihrer üblichen Dimensionierung lassen sich problemlos innerhalb dieses „Zuschlags“ von mindestens drei Metern gegenüber dem planfestgestellten Parabol-Schutzstreifen realisieren. Zudem führt der Planfeststellungsbeschluss selbst aus, dass nicht von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist, da die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden. Insofern ist der kurzzeitige Aufenthalt von Menschen innerhalb der Schutzflächen zum Ein- und Aussteigen aus dem Fahrzeug abwägungsgerecht; erheblich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzung:

TF 7 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Innerhalb der Flächen A1 und A2, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (Gas) zu belasten sind, ist die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung

Die im Teilgebiet BF4 verlaufenden Gasleitungen der EWE Netz GmbH sowie der sich aus in den öffentlichen Verkehrsflächen anliegenden Leitungen ergebende Schutzstreifen im BF 4 sowie BF 2.1 (entlang der Waßmannsdorfer Allee) sollen nicht mit Gebäuden überbaut werden. Da noch keine Dienstbarkeit eingetragen ist, ist die Freihaltung dieser Flächen über den Bebauungsplan zu sichern. Die Festsetzung untersagt ausdrücklich nur die Überbauung mit Gebäuden. Die Überbauung dieser Flächen mit anderen baulichen Anlagen, z.B. Zufahrten zu den Grundstücken oder Tiefgaragen u.ä., ist hingegen ausdrücklich zulässig. In diesen Fällen hat im Rahmen der Ausführungsplanung eine enge Abstimmung mit dem Netzbetreiber zu erfolgen.

Hinweis: Die Festsetzung TF 7 selbst begründet die Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht. Hierzu bedarf es zusätzlich einer Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Durch die textliche Festsetzung wird die erforderliche Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Baulastenverzeichnis lediglich vorbereitet und die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen.

7.4.2 Bauweise

Die mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind allein mittels zeichnerisch festgesetzter Baugrenzen bestimmt. Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise fest. Mögliche Abstände ergeben sich daher ausschließlich aus dem Abstandsflächenrecht nach § 6 BbgBO.

7.5 Immissionsschutz

7.5.1 Parabolischer Schutzstreifen

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung

Entlang der Bahnstrecke wird eine oberirdische Elektroleitung zur Stromversorgung der Bahntrasse mittels einer 110 kV Bahnstromleitung geführt. Die Elektroleitung selbst ist planfestgestellt durch Beschluss vom 4. Oktober 2006 („110 kV Bahnstromanlage Genshagener Heide – Grünauer Kreuz“). Die Freileitung wurde unmittelbar nördlich der Geltungsbereichsgrenze errichtet. Gegenstand der Planfeststellung ist u.a. ein von den Freileitungen ausgehender parabolischer Schutzstreifen. Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest, die den parabolischen Schutzstreifen sowie einen zusätzlichen Sicherheitsabstand von drei Metern umfassen (vgl. auch Begründung zu TF 6).

7.5.2 Lärmschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Diese betrachtet die unterschiedlichen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie von ihm ausgehenden Emissionen, differenziert nach den jeweiligen Lärmarten.

Gewerbelärm

Die Auswirkungen des Gewerbelärms wurden für insgesamt 11 Immissionsorte in der bestehenden Ortslage Waßmannsdorf, im östlich der Waßmannsdorfer Allee angrenzenden Bebauungsplan (Testa-Campus) sowie innerhalb des Plangebiets berechnet. Die Immissionsorte wurden so gewählt, dass bei Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an diesen Orten, die Anforderungen auch an allen anderen denkbaren Immissionsorten erfüllt werden.²¹

Als Vorbelastung wurden die Emissionen des Park-and-Ride-Parkplatzes am S-Bahnhof Waßmannsdorf sowie die zulässigen Emissionen des Bebauungsplans 05/10 der Gemeinde Schönefeld (Testa-Campus) eingestellt. Unter Zugrundelegung von angenommenen Lärmemissionskontingenten, die mit Werten von teilweise weit über 70 dB(A) tagsüber bzw. zwischen 55 und 60 dB(A) nachts ein typisches Gewerbegebiet ohne Einschränkungen simulieren, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.²² Dieser Befund gilt erst recht für den Masterplan des NXT Airport Collaboration Village, da hier vor allem weniger emissionsintensive Dienstleistungen inklusive der Hochschulnutzung realisiert werden sollen. Insofern ist es abwägungsgerecht, möglicherweise verbleibende Konflikte auf die Genehmigungsebene zu verlagern. Das schließt nicht aus, dass sich bei der Planrealisierung im Einzelfall eine beantragte Nutzung als rücksichtslos erweisen und somit nach § 15 BauNVO unzulässig sein kann.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm durch den Straßen- als auch den Schienenverkehr ein. Für den Prognose-Planfall wird die geplante Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße berücksichtigt. Die Untersuchung zum Schienenverkehrslärm berücksichtigt gemäß Forderung des Landesamts für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz²³ neben den von der Deutschen Bahn übermittelten Bestandsdaten für 2022 auch die Prognose 2030. Diese lässt eine deutliche Erhöhung des Güterverkehrsaufkommens von 13 Bewegungen tagsüber und einer nachts auf 87 tagsüber und 41 nachts erwarten. Weiterhin wurden Zuschläge für Kurvengeräusche berücksichtigt.

Die ermittelten Beurteilungspegel für die kombinierte Betrachtung von Straßen- und Schienenverkehrsemissionen liegen tagsüber zwischen 64 dB(A) und 73 dB(A) sowie nachts zwischen 62 dB(A) und 72 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) tagsüber bzw. 55 dB(A) nachts werden bei freier Schallausbreitung und ohne Schallschutzmaßnahmen flächendeckend überschritten (vgl. Abbildungen 8 und 9).²⁴

²¹ Vgl. Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Hrsg.): B-Plan 02/22 „Gewerbe am Airport – Teilgebiet Ost“ – Schalltechnische Untersuchung [im Folgenden: Schalltechnische Untersuchung], S. 9.

²² Vgl. ebd., S. 16.

²³ Vgl. Stellungnahme vom 29.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

²⁴ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 25 f.

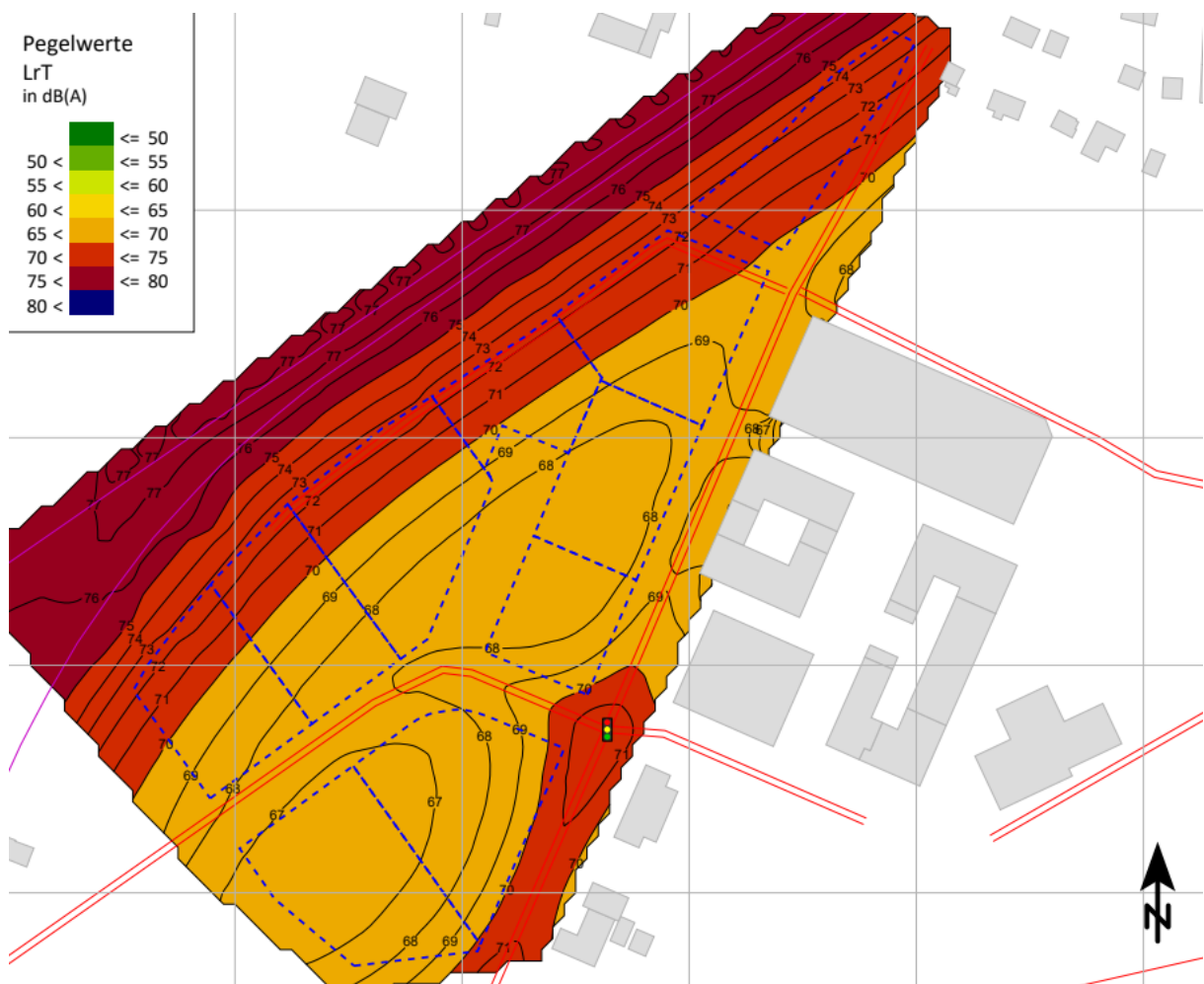


Abb. 8: Straßen- und Schienenverkehr - Beurteilungspegel Tag in 14 m Höhe (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Anlage 7.5)

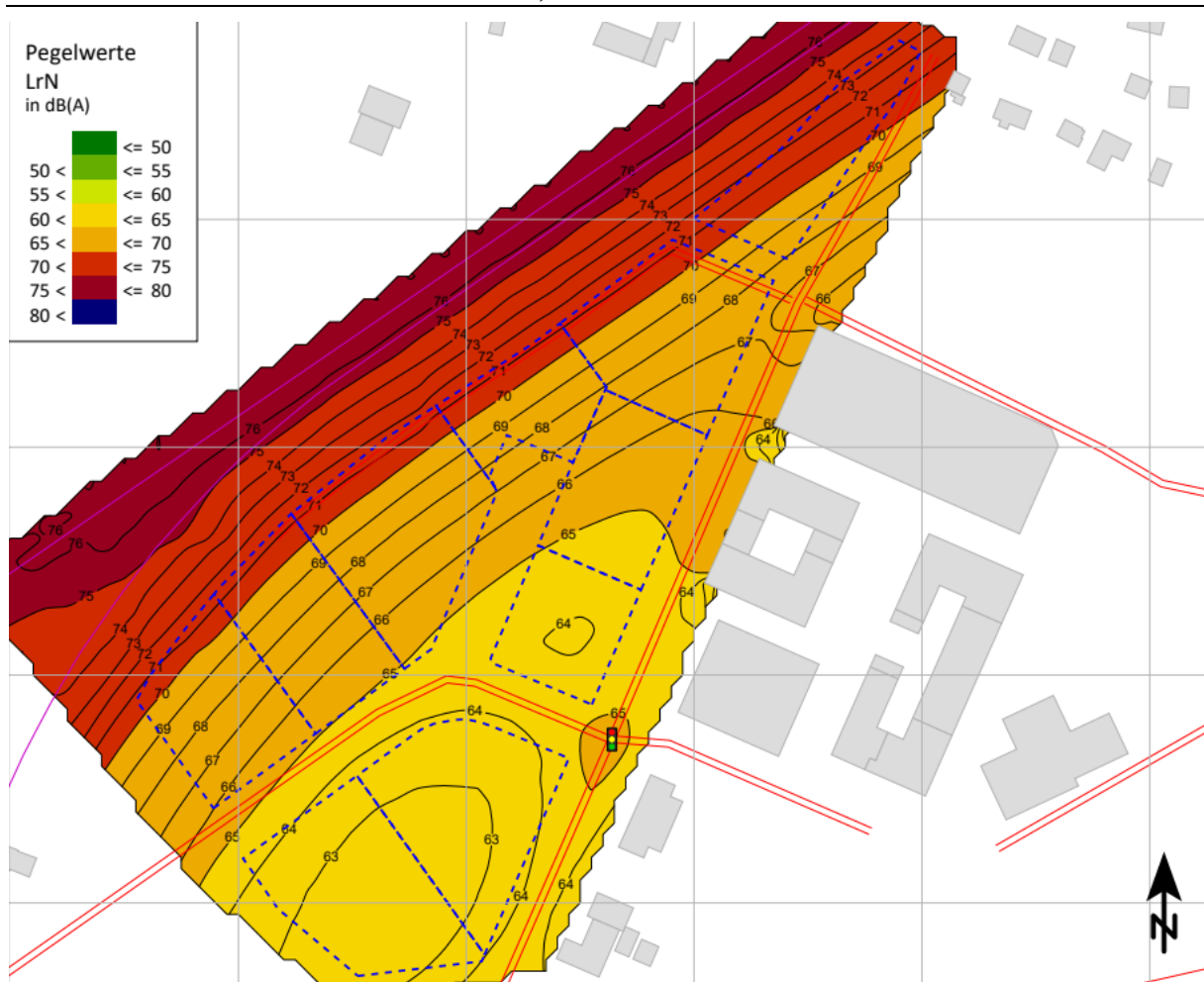


Abb. 9: Straßen- und Schienenverkehr - Beurteilungspegel Nacht in 14 m Höhe (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Anlage 8.5)

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Lärmschutzbereichen gemäß § 2 und 4 FluLärmG i.V.m. FlugLärmSBBbgV²⁵: Es ist der Tag-Schutzzone 2 sowie der Nacht-Schutzzone zuzuordnen, sodass hier Fluglärmpegel $L_{Aeq\,Tag}$ zwischen 61 und 64 dB(A) bzw. $L_{Aeq\,Nacht}$ zwischen 52 und 56 dB(A) zu berücksichtigen sind (vgl. Abbildungen 10 und 11). Aufgrund dieser Pegel tritt der Fluglärm gegenüber dem Verkehrslärm in den Hintergrund und wird nur in den vom Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen relevant.

²⁵ Brandenburgische Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg (FlugLärmSBBbgV) vom 7. August 2013 (GVB. II/13, Nr. 61).

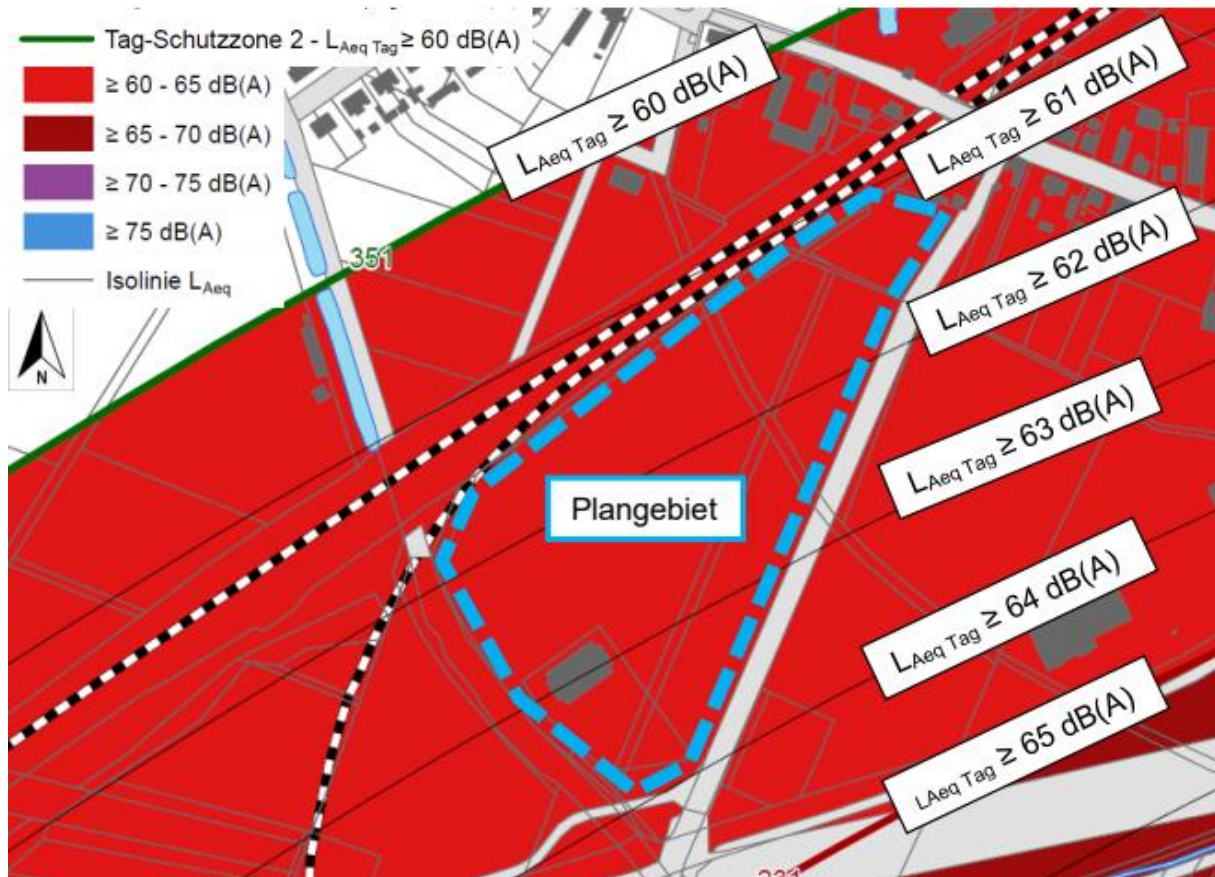


Abb. 10: Detailkarte Tag-Schutzzone (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 6)

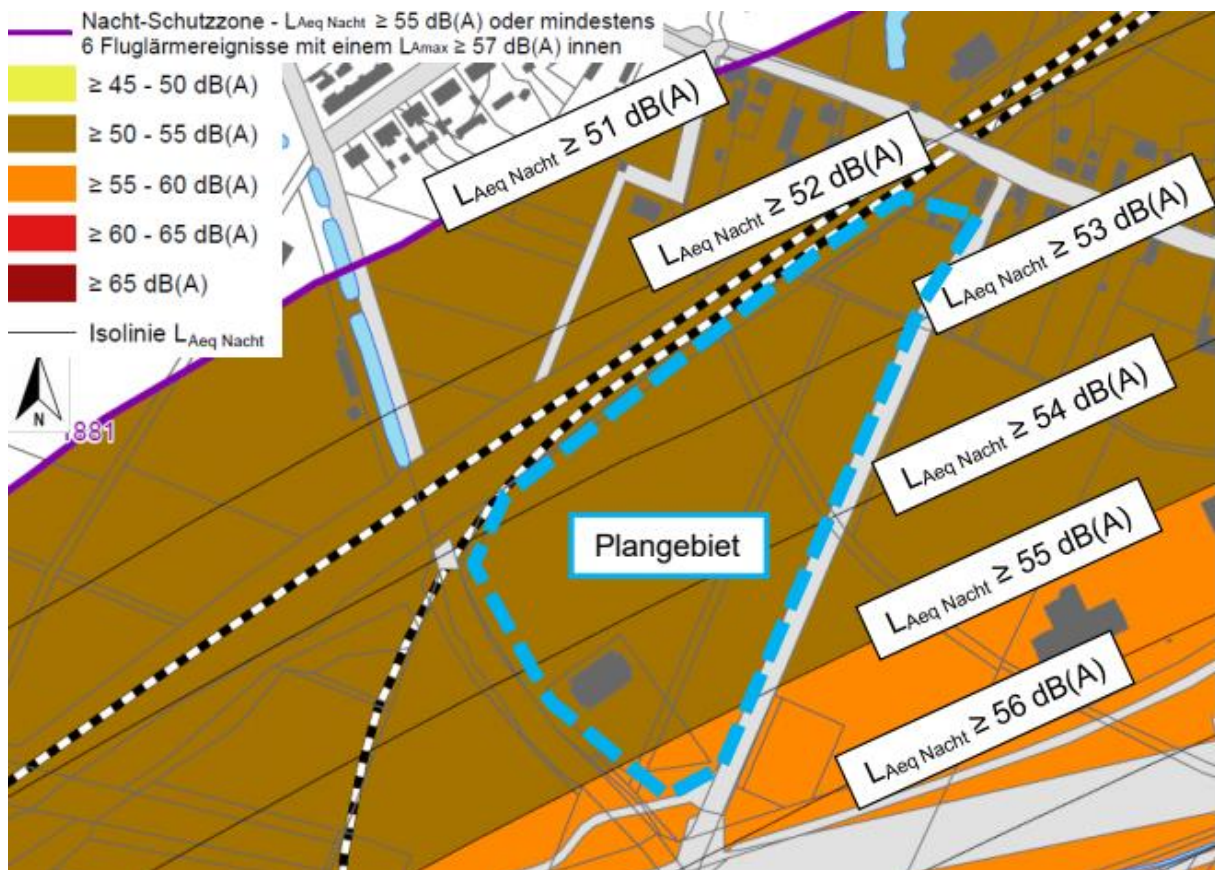


Abb. 11: Detailkarte Nacht-Schutzzone (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 6)

Zusammenfassung

Aufgrund der vorherrschenden Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehr tagsüber, Schienenverkehr nachts, Fluglärm), dem Höhenniveau der Einwirkungen – die höchsten Beurteilungspegel sind in den obersten Stockwerken zu erwarten – sowie aus städtebaulichen Gründen werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen angestrebt.²⁶ Stattdessen soll durch die Festsetzung von Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 eine Lösung des Immissionskonflikts erfolgen. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen (s.o.) bedarf es in der vorliegenden Planung keiner Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm. Daher ist die Konfliktlösung mittels passiver Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Textliche Festsetzung

TF 8 Lärmschutz

- 1.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$	= $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	= 30 dB für Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä. = 35 dB für Büroräume u.ä.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind in der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans dargestellt.

- 2.) Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
- 3.) Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel als nach Abs. 1 Satz 3 nachgewiesen wird, sind Außenbauteile mit einem entsprechend geringeren Gesamt-Schalldämm-Maß zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung

Die Festsetzung orientiert sich an der Empfehlung aus dem Handbuch für Bauleitplanung des Landes Brandenburg und stellt sicher, dass unter Anwendung der DIN 4109 in ihrer aktuellen Fassung verträgliche Innenraumpegel erreicht werden.

Durch die Festsetzung von erforderlichen Schalldämm-Maßen gemäß der DIN 4109 kann sowohl den Immissionen des Verkehrs- als auch des Fluglärms begegnet werden. Um die tatsächlich angestrebten Innenraumpegel zu erreichen, sind die Schallquellen energetisch zu addieren. Für den Schienenverkehrslärm, der in seiner Ausprägung im Vergleich zum Straßenverkehrslärm keine dauerhafte, sondern nur kurzzeitige, wiederkehrende Schallquelle darstellt, kann gemäß DIN 4109 ein sog. Frequenzbonus in Ansatz gebracht werden. Dieser wirkt sich unmittelbar auf die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel aus. Die Abbildungen 12 und 13 zeigen die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels tagsüber und nachts unter Berücksichtigung des Frequenzbonus.

²⁶ Vgl. zur Alternativenprüfung Kapitel 9.

Die Anwendung des Frequenzbonus bedingt allerdings, dass in Übernachtungsräumen unter Umständen keine Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht werden. Dabei handelt es sich allerdings um einen üblichen Standard für Beherbergungsstätten, dessen Einhaltung allein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht für jeden Raum gewährleistet werden kann. Letztlich ist es der Ausführungsplanung bzw. den späteren Nutzern überlassen, ob dieser Standard eingehalten werden soll oder nicht. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Mindestanforderungen an den Schallschutz fest, darüber hinausgehender Schallschutz ist jederzeit möglich.

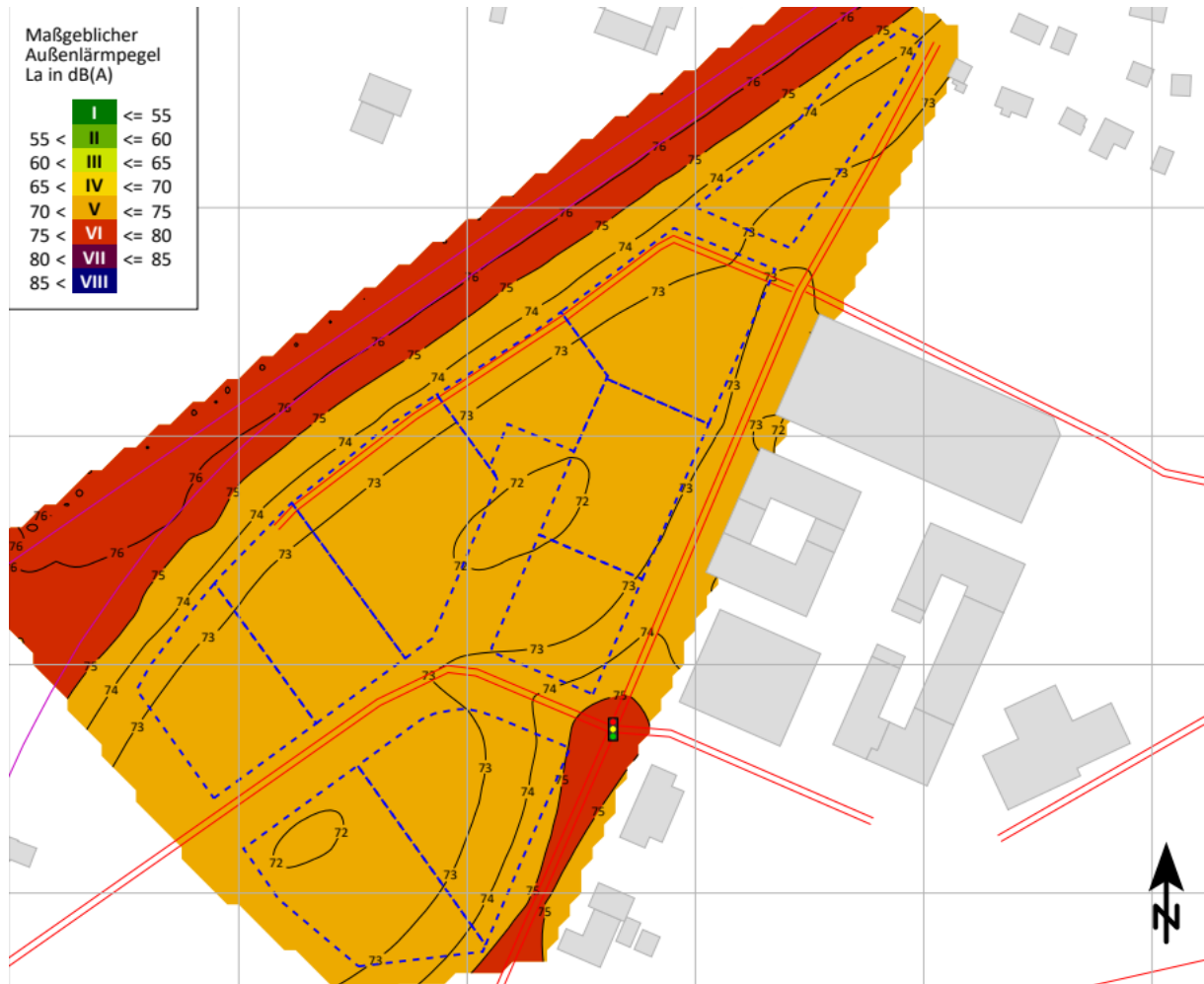


Abb. 12: Maßgebliche Außenlärmpegel für Büroräume o.ä. (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Anlage 9.1)

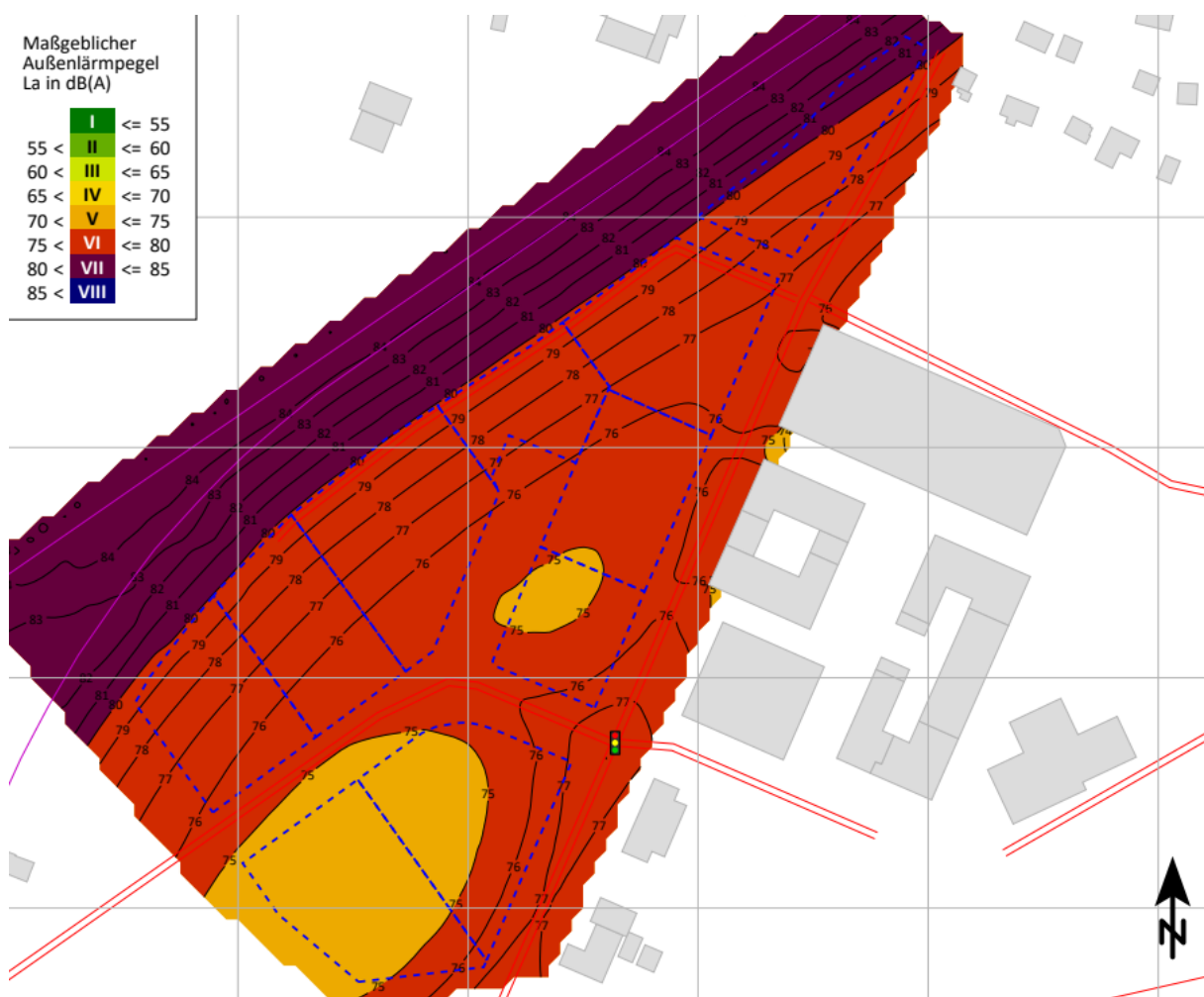


Abb. 13: Maßgebliche Außenlärmpegel für Übernachtungsräume o.ä. (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Anlage 9.2)

Bei Büroräumen u.ä. Nutzungen ist lediglich von einer Nutzung tagsüber auszugehen, sodass tags und nachts die gleiche Schutzbedürftigkeit anzunehmen ist. Übernachtungsräume in Hotels werden hingegen auch nachts genutzt, sodass hier für die Festlegung der Lärmpegelbereiche die höheren Außenlärmpegel nachts in Ansatz gebracht werden. Somit werden automatisch auch die niedrigeren Außenlärmpegel tagsüber eingehalten. Insgesamt sind bei freier Schallausbreitung je nach Nutzungsart der schutzbedürftigen Räume Schalldämm-Maße von 39 dB(A) bis 44 dB(A) zu realisieren. Der Nachweis hat gemäß Abs. 2 der Festsetzung im Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Die so ermittelten Schalldämm-Maße bewegen sich knapp unterhalb dessen, was der bisherige Bebauungsplan (Bürräume: 40 dB(A), Übernachtungsräume: 45 dB(A)) vorgesehen hat.

Nach Abs. 3 der Festsetzung darf von den ermittelten Schalldämm-Maßen abgewichen werden, wenn z.B. durch die Eigenabschirmung einzelner Fassaden oder durch die Abschirmung anderer Gebäude tatsächlich niedrigere Außenlärmpegel im Vergleich zur freien Schallausbreitung nachgewiesen werden. Der Nachweis hat ebenfalls im Genehmigungsverfahren durch gesonderte Berechnungen zu erfolgen. Sofern der Nachweis erbracht wird, besteht ein Anspruch darauf, entsprechend niedrigere Bau-Schalldämm-Maße realisieren zu müssen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Eingriffs- und Ausgleichskonzept

Grundsätzlich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan 02/22 überplant in seinem Geltungsbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan 04/93 in der Fassung seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan 02/22 lässt nur minimal neue Eingriffe zu, indem er den bisher als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzten Graben zwischen BF 2.1 und BF 3 künftig als Gewerbegebiet festsetzt. Die Festsetzung zur Erhaltung des Grabens wird als überlagernde Festsetzung zeichnerisch sowie ergänzend textlich getroffen (vgl. TF 15). Der so zugelassene Eingriff ist nicht bereits vorher erfolgt oder zulässig gewesen, sodass dafür ein Ausgleich zu schaffen ist. Das geschieht durch eine Erhöhung der zu pflanzenden Bäume nach TF 10.

Für die übrigen Eingriffe wird das Ausgleichskonzept des bisherigen Bebauungsplans übernommen. Zwar ist die Übernahme der zum Ausgleich getroffenen Festsetzungen nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben. Bei einer späteren Änderung oder gar Aufhebung von Festsetzungen, die dem Ausgleich dienen, wird jedoch das planerische Gesamtkonzept der vorherigen Planung berührt. Die nachfolgende Planung muss die gesamte Abwägungslage erneut betrachten und darf kein Ausgleichsdefizit begründen.²⁷ Sofern der Ausgleich reduziert werden soll, braucht es dafür aber abwägungsgerechte Gründe. Daher übernimmt der Bebauungsplan 02/22 das Ausgleichskonzept der Vorgängerbauungspläne und sichert es über textliche Festsetzungen sowie den städtebaulichen Vertrag ab. Details zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zur Zuordnung der im Bebauungsplan 04/93 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.²⁸

Sofern auf planexternen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, wird deren Durchführung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Voraussetzungen dafür liegen vor: Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Schönefeld und dem Vorhabenträger soll und muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.²⁹ Die öffentlichen Grünflächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind im Besitz der Gemeinde Schönefeld. Diese kann als Vertragspartnerin daher über die Flächen verfügen und die Durchführung von Maßnahmen gestatten. So sollen auf einer südwestlich an das Plangebiet anschließenden Grünfläche 3.600 m² unter vorheriger Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts aufgewertet werden.

7.6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung ist zwischen den Baufeldern BF 2.1 und BF 3 eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang eines Grabens festgesetzt.

Entlang der Waßmannsdorfer Allee werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

²⁷ Vgl. zu alledem Gierke/Schmidt-Eichstaedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung, Rn. 2329.

²⁸ Vgl. Umweltbericht, Kapitel II.5.

²⁹ Vgl. Kapitel 10.

Begründung

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) dient der genauen Lokalisierung der Bestimmungen von TF 15. Für weitere Einzelheiten wird auf die Begründung zu TF 15 verwiesen.

Die Flächen mit Pflanzbindungen weisen eine Breite von 5 m auf und sind Bezugspunkt mehrerer textlicher Festsetzungen. Durch ihre Verortung entlang der Waßmannsdorfer Chaussee soll – in Verbindung mit weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans 04/93 – eine ausreichende Durchgrünung sowie Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild erreicht werden. Teilweise werden die Flächen mit Pflanzbindungen von einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (Gas) zu belastende Fläche überlagert. Notwendige Hinweise zu dieser Konstellation finden sich in den Festsetzungen TF 9 und TF 11.

Textliche Festsetzung:

TF 9 Begrünung und Bepflanzung

- 1.) In den Gewerbegebieten sind die Grundstücksflächen außerhalb der zulässigen Grundfläche zu mindestens 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro 1,5 qm ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) der Pflanzliste C zu pflanzen. Das Anpflanzen von nach TF 10 Abs. 1 erforderlichen Bäumen innerhalb dieser Flächen ist zulässig.
- 2.) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mehrreihige Hecken der Pflanzliste C mit Baum-Überhältern der Pflanzliste B zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind pro 1,5 qm ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) und je angefangene 100 qm ein Baum (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12- 14 cm) oder ein Heister (Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 200-250 cm) zu pflanzen.
- 3.) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mehrreihige Hecken der Pflanzliste C zu pflanzen. Es ist pro 1,5 qm ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.
- 4.) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können bei der Ermittlung der Flächengröße für die Gehölzpflanzungen nach Absatz 1 angerechnet werden.
- 5.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen durch Zufahrten zu den Gewerbegebieten BF 2.1, BF 3 und BF 4 überbaut werden. Die Anforderungen der Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung

Das Ausgleichskonzept basiert auf dem Bebauungsplan 04/93 und wird nur geringfügig angepasst. Nach bisherigem Planungsrecht ist je ein qm Fläche ein Strauch zu pflanzen. Diese Anforderung ist mittlerweile fachlich überholt, da durch eine so hohe Pflanzdichte die Entwicklung der Sträucher beeinträchtigt wird. Daher wird diese Dichte auf einen Strauch je 1,5 qm in den Absätzen 1 bis 3 aufgelockert, um letztlich eine bessere Pflanzqualität zu sichern. Der quantitative Verlust an Pflanzungen von Sträuchern wird zudem durch eine höhere Anzahl zu pflanzender Bäume nach TF 10 Abs. 1 kompensiert. Weiterhin ist im Vergleich zum Bebauungsplan 04/93 die Herstellung mehrschichtiger Gehölze u.a. aufgrund der Einhaltung von

Abständen zur Bahn, Leitungen, Grenzen nicht im vollen Maße möglich, die Anzahl der Baumpflanzungen in Summe wird jedoch erhöht. Ebenso ist in Abs. 1 klargestellt, dass nach TF 10 Abs. 1 erforderliche Baumpflanzungen innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig sind, sodass mehrschichtige Gehölzpflanzungen ermöglicht werden können.

Nach Absatz 1 sind 50% der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die zulässige Grundfläche ist mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, sodass im Ergebnis 50% der verbleibenden Flächen bzw. 10% (ca. 4.670 m²) der Gewerbegebiete insgesamt zu bepflanzen sind. Flächen, die einer Pflanzbindung unterliegen, sind nach Abs. 4 auf diesen Flächenumfang anzurechnen.

Das Planungskonzept sieht eine Erschließung der Gebäude in den Teilgebieten BF 2.1 und 2.2 nicht nur über die öffentlichen Verkehrsflächen vor, sondern auch über eine Privatstraße. Die Einmündung dieser Privatstraße in die Waßmannsdorfer Allee durchquert notwendigerweise die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Gleiches gilt für die Erschließung des Teilgebiets BF 3: Diese ist anderweitig gar nicht möglich, da eine Überbauung des Grabens der Festsetzung TF 15 entgegensteht. In Abs. 5 wird deshalb klargestellt, dass eine Überbauung der Flächen mit Pflanzbindungen durch Zufahrten ausdrücklich zulässig ist. Auch ohne diese Festsetzung sind die Flächen mit Pflanzbindung dem Baugebiet zuzurechnen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich durch den in § 23 Abs. 5 BauNVO geregelten Umfang überbaubar.³⁰ Durch diese Klarstellung bleiben die notwendigen Pflanzungen nach Abs. 2 und 3 unberührt, d.h. die Einhaltung des festgesetzten Pflanzumfangs ist trotz der Überbauung durch Zufahrten sicherzustellen.

Textliche Festsetzung:

TF 10 Anpflanzen von Bäumen

- 1.) In den Gewerbegebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm) der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume im Bestand mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, die dauerhaft erhalten werden, sind bei der Ermittlung der mindestens zu pflanzenden Bäume nach Satz 1 zu berücksichtigen.
- 2.) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 15 großkronige Bäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang nachzupflanzen. Es sind großkronige Bäume der Pflanzliste A zu verwenden. Die Bäume sind in ausreichend große Baumscheiben (tatsächlicher Wurzelraum mindestens 2 x 2 qm) zu setzen.
- 3.) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 6 Stellplätze zu begrünen (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzliste B. Die Bäume sind in ausreichend große Baumscheiben (tatsächlicher Wurzelraum mindestens 2 x 2 qm) oder mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu setzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung

³⁰ Vgl. Petz, in: König/Roeser/Stock (Hrsg.): BauNVO, 5. Aufl., § 19, Rn. 20; Hartmann/Schilder, in: Bönker/Bischopink (Hrsg.): BauNVO, 2. Aufl., § 19, Rn. 37; Decker, in: Jäde/Dirnberger (Hrsg.): BauGB/BauNVO, 9. Aufl., § 19 BauNVO, Rn. 4.

Die nach Abs. 1 erforderlichen Baumpflanzungen dienen nicht nur der Begrünung der Gewerbegebiete (gemeint sind alle Teilflächen von BF 2.1 bis BF 4), sondern auch der Kompensation von Baumverlusten gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Zeitpunkt der erstmaligen Überplanung des Gebiets. Sie sind bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans 04/93 festgesetzt und werden in den Bebauungsplan 02/22 übernommen. Dabei wird der Wortlaut der Festsetzung verändert: Statt auf die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche abzustellen, wird zukünftig auf die Gewerbegebiete insgesamt abgestellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird dadurch erhöht: Bei 46.720 m² festgesetzter Gewerbegebiete sind mindestens 94 Bäume zu pflanzen. Nach bisher geltendem Recht waren lediglich 71 Bäume zu pflanzen. Das dient als Ausgleich der quantitativ herabgesetzten Pflanzpflicht für Sträucher nach TF 9 sowie zum Ausgleich der zuzüglichen Versiegelung von 367 m² im Baufeld 3 sowie durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche zur Sicherung einer erforderlichen Abbiegespur in die Waßmannsdorfer Allee.

Sofern in den festgesetzten Gewerbegebieten bestehende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm dauerhaft erhalten werden sollen, sind diese auf die mindestens zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Eine Pflicht zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands setzt der Bebauungsplan nicht fest, sie kann sich aber ggf. aus der Baumschutzsatzung oder aus anderen naturschutzrechtlichen Regelungen ergeben.

Die Festsetzung des Abs. 2 diene im Bebauungsplan 04/93 zur Kompensation der durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (u.a. Albert-Kiekebusch-Straße inklusive Wendehammer) verursachten Eingriffe. Der Großteil der Bäume ist bereits gepflanzt, allerdings noch nicht alle. Deshalb wird die Festsetzung in den Bebauungsplan 02/22 übernommen, um die Pflanzung der notwendigen Bäume zu sichern.

Schließlich wird auch die gestalterische Festsetzung nach Abs. 3 aus dem Bebauungsplan 04/93 übernommen. Im Masterplan zum NXT Airport Collaboration Village sind zwar keine ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgesehen, sodass die Festsetzung hier nicht zur Anwendung kommen wird. Sollten sich zukünftig aber Nutzungsabsichten ändern und ebenerdige Stellplatzanlagen hergestellt werden, soll eine hochwertige Gestaltung dieser gesichert werden. Zudem dient die Festsetzung auch klimatischen Erfordernissen, indem eine Verschattung der Stellplätze gesichert wird.

Textliche Festsetzung:

TF 11 Ausschluss von Pflanzungen

- 1.) Innerhalb der Flächen A1 und A2, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (Gas) zu belasten sind, dürfen nur niedrig wurzelnde Pflanzen gepflanzt werden.
- 2.) Innerhalb der Fläche B, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für Entsorgung/ Regen- und Abwasserentsorgung belastet ist, dürfen nur niedrig wurzelnde Pflanzen gepflanzt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung

Die nach Nr. 1 erfassten Flächen dienen der Sicherung des Schutzstreifens von Gasleitungen. Um eine Beschädigung der Gasleitungen auszuschließen, sind in diesen Bereichen nur niedrig wurzelnde Pflanzen zulässig. Bäume u.ä. sind demnach unzulässig.

Die nach Nr. 2 erfasste Fläche sichert eine Abwasserleitung. Ein Geh- und Leitungsrecht ist bereits eingetragen, allerdings umfasst das kein Pflanzverbot. Daher sichert der Bebauungsplan eine Überpflanzung mit niedrig wurzelnden Pflanzen, um eine Beschädigung der Abwasserleitung oder sonstige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Textliche Festsetzung:

TF 12 Dachbegrünung

Flach- und gering geneigte Dächer (Dachneigung maximal 15%) sind auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche extensiv (z.B. mit einer Sedum-Ansaat auf nährstoffarmem Substrat) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Satz 1 gilt nicht für Dachflächen, auf denen Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten errichtet werden, sowie für Dachflächen von Anlagen gemäß § 14 BauNVO.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung

Der fortschreitende Klimawandel im Allgemeinen wie die lokale Entwässerungssituation im Besonderen rechtfertigen die Festsetzung der Dachbegrünung: durch die räumliche Nähe zu Berlin (urbane Wärmeinsel) sowie die festgesetzte GRZ von 0,8 in den Gewerbegebieten BF 2.1 sowie BF 4 soll einer zu starken Hitzebildung entgegengewirkt werden. Zudem ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet nicht optimal,³¹ sodass auch die Entwässerungsstudie die Rückhaltung des Niederschlagswassers u.a. durch begrünte Dächer empfiehlt. Da es mehrere unterschiedliche Varianten der Entwässerung gibt (vgl. Begründung zu TF 14), soll an dieser Stelle allerdings von der Festsetzung eines Retentionsdachs abgesehen werden – die Erforderlichkeit für genau diese Maßnahme lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht herleiten.

Die Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern berücksichtigt auch die ökonomischen Belange der Eigentümer: auf stärker geneigten Dächern ist zwar eine Dachbegrünung möglich, allerdings nur mit einem höheren Kostenaufwand. Aus dem gleichen Grund wird eine nur extensive Dachbegrünung als Mindeststandard festgesetzt. Die Festsetzung entspricht somit vollumfänglich den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans 04/93.

Eine Ausnahme sieht Satz 2 für Dachflächen vor, auf denen Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten hergestellt werden. Da das oberste Geschoss des Parkhauses in BF 2.2 ohne Überdachung hergestellt werden soll, ist diese Festsetzung notwendig. Andernfalls wäre auch das oberste Geschoss des Parkhauses zu begrünen, obwohl hier Stellplätze vorgehalten werden sollen. Ähnliches gilt für die Dachflächen von Anlagen nach § 14 BauNVO, z.B. überdachte Fahrradstellplätze, Trafostationen etc. Hier ist eine Begrünung der Dachflächen mikroklimatisch und ökonomisch nicht sinnvoll, weshalb von einer Teilbegrünungspflicht Abstand genommen werden soll.

Textliche Festsetzung:

TF 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

³¹ Vgl. Kapitel 6.1.

In den Gewerbegebieten sind die Befestigungen von privaten Wegen und Erschließungsflächen sowie die Befestigung der Stellplatzflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Wie bereits dargelegt sind die Versickerungsfähigkeiten der Böden im Plangebiet nicht optimal. Um die Bodenfunktion nicht zusätzlich zu beeinträchtigen und eine dezentrale Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück sicherzustellen, sollen private Wege, Erschließungsflächen sowie Stellplätze ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit aufweisen. Ergänzend sind Befestigungen, die dem Zweck dieser Regelung entgegenstehen, unzulässig. Empfohlen werden hingegen Materialien, wie z. B. Schotterrasen, grobporiges Basaltpflaster mit hohem Fugenanteil oder Rasengittersteine.

Im Falle des Masterplans zum NXT Airport Collaboration Village sind der Campusplatz, Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen, die Zufahrt zum BF 3, die Privatstraße sowie die an der Privatstraße angeordneten Stellplätze von der Festsetzung erfasst. Die in der Festsetzung empfohlenen Materialien sind nicht zwingend zu verwenden, sodass z.B. auch Fugenpflaster o.ä. denkbar ist.

Textliche Festsetzung:

TF 14 Niederschlagswasser

Das innerhalb der Gewerbegebiete BF 2.1, BF 2.2 sowie BF 4 und des eingeschränkten Gewerbegebiets BF 3 anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und – soweit erforderlich – durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Gewerbegebieten zu versickern. Ausnahmsweise kann das zurückgehaltene Niederschlagswasser in die mit Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder anderen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgestatteten öffentlichen Verkehrsflächen verbracht werden, wenn der zuständige Straßenbaulastträger zustimmt und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung

Nach § 55 Abs. 2 WHG sowie § 54 Abs. 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans fand eine Baugrunduntersuchung statt, die u.a. die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht.³² Darauf aufbauend wurden eine Konzeption zur Niederschlagsentwässerung sowie ein Überflutungsnachweis für ein Starkregenereignis mit hundertjähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit erstellt.

Das Niederschlagsentwässerungskonzept sieht ein Bündel verschiedener Maßnahmen vor, um auf die schwierigen Versickerungsverhältnisse im Bereich des Campusplatz, die nicht vorhandene Vorflut sowie auf den geplanten Bau der Tiefgarage zu reagieren. Da unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsstruktur nur Teilbereiche des BF 2.1 und 2.2 sowie das BF 3 über versickerungsfähige Böden verfügen, sind diese zur Gewährleistung einer geregelten Entwässerung notwendig.

³² Vgl. ebd.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen eine Führung und Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden bzw. Mulden-Rigolen, eine Regenwasserrückhaltung mit der Möglichkeit zur Nutzung des Niederschlagswassers, die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (vgl. TF 13) sowie in Teilbereichen (insbesondere bei der Bebauung entlang der Waßmannsdorfer Allee) Retentionsdächer. Diese Maßnahmen sind allerdings auf den konkreten Entwurf des NXT Airport Collaboration Village abgestimmt. Sollte sich die Bebauungsstruktur wesentlich ändern – z.B. Verzicht auf eine Tiefgarage, andere Bauvolumina etc. – würden auch andere Maßnahmen in Betracht kommen. Die Festsetzung soll daher ausreichend Flexibilität bieten, um unterschiedliche Maßnahmen zu ergreifen und zugleich den Anforderungen an eine geregelte Entwässerung nachzukommen.

Daher wird grundsätzlich eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Die Form der Rückhaltung – Rückhaltebecken, Retentionsdach, Mulden, Mulden-Rigolen oder auf Grünflächen – wird dabei nicht vorgegeben, sodass die konkrete Variante erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Eine Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wird ausdrücklich befürwortet und als sinnvoll erachtet, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.³³ Soweit das zurückgehaltene Wasser nicht anderweitig genutzt oder auf natürlichen Grünflächen versickert werden kann, ist die Versickerung in Mulden oder Mulden-Rigolen vorgesehen. Somit eröffnet die Festsetzung ausdrücklich die Regenwassernutzung oder auch Versickerung in natürlichen Grünflächen. Erst wenn diese Optionen ausscheiden, ist eine Versickerung in Mulden oder Mulden-Rigolen bzw. anderen Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung erforderlich.

Das Entwässerungskonzept weist auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet (BF 3) die Möglichkeit der dezentralen Entwässerung nach. Gleiches gilt für einen Teilbereich des BF 4. Für den übrigen Teil des BF 4 wurde im Vorfeld dieser Planaufstellung eine Baugenehmigung erteilt, die auch die Entwässerung berücksichtigt. Insofern ist die Festsetzung ohne weiteres auch in diesen Baufeldern anwendbar und bedarf keiner Einschränkung.

Mit der Stellungnahme vom 4.7.2022 hat die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zudem einen Überflutungsnachweis für ein hundertjähriges Regenereignis gefordert. Dieser kann erbracht werden, wobei der Campusplatz als übergreifende Retentionsfläche auszugestalten ist.³⁴ Auch wenn die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich vollständig auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden kann, wurde im Rahmen der Planaufstellung auch über die mögliche Nutzung der Mulden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gesprochen. Der Bebauungsplan möchte diese Möglichkeit offenhalten, indem eine ausnahmsweise Einleitung in die mit Mulden, Mulden-Rigolen o.ä. ausgestatteten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht wird. Voraussetzung ist, dass der Straßenbaulastträger zustimmt und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu befürchten sind. Über das Zustimmungserfordernis des Straßenbaulastträgers ist zudem sichergestellt, dass eine Einleitung nur dort vorgenommen wird, wo sie tatsächlich erforderlich und auch im Sinne des Straßenbaulastträgers ist. Eine für das gesamte Plangebiet flächendeckende Einleitung in die Entwässerungsanlagen steht demnach nicht zu befürchten.

Textliche Festsetzung:

TF 15 Erhaltung eines Grabens

³³ VGH München, Urt. v. 13.4.2018 – 9 NE 17.1222; a.A. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): BauGB, 15. Auflage, § 9, Rn. 115.

³⁴ Vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hrsg.): Überflutungsnachweis für das Vorhaben NXT Airport Collaboration Village Waßmannsdorf, S. 56.

Der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „G“ vorhandene Graben ist als Retentionsfläche zu erhalten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 04/93 setzte u.a. die Erhaltung des Grabens, der sich zwischen BF 2.1 und BF 3 befindet, sowie des standorttypischen Gewässerrandstreifens fest. Seinerzeit konnte noch ein Schilfbestand festgestellt werden, der auf einen dauerhaft wasserführenden Graben schließen ließ.³⁵ Die Pflege und Entwicklung des Gewässerrandstreifens wurde seinerzeit im Umweltbericht empfohlen, jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere sollten durch den Gewässerrandstreifen Stickstoffeinträge in das Gewässer verhindert, die Gewässerbiotopstrukturen gestärkt und Lebensräume geschaffen werden.

Zwischenzeitlich wurden aufgrund der ausgebliebenen baulichen Entwicklung der Flächen auch die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen nicht umgesetzt. Dementsprechend hat sich auch keine typische Gewässerrandvegetation entwickelt – im Gegenteil: Der Graben ist mittlerweile nicht mehr wasserführend, sodass auch eine dafür typische Vegetation nicht mehr angetroffen werden kann.³⁶

Daher wird im Bebauungsplan 02/22 auf die zwischenzeitliche Entwicklung reagiert und lediglich die Erhaltung des Grabens als Retentionsfläche festgesetzt, da dieser für die Regenwasserrückhaltung immer noch eine relevante Funktion haben kann. Die Erhaltung des – nicht mehr existenten – Gewässerrandstreifens wird hingegen nicht mehr festgesetzt. Da zukünftig nicht mehr mit einer dauerhaften Wasserführung des Grabens gerechnet werden kann, ist auch die Festsetzung einer Entwicklung des Randstreifens nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung:

Pflanzliste A (Straßenbäume) - Baumarten:	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>

Pflanzliste B (Gehölze und Einzelbaumpflanzungen im GE) - Baumarten:	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

³⁵ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan 04/93, 1. Änderung, S.

³⁶ Vgl. Umweltbericht, S. 23 und Anlage Biotopkarte.

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>

Pflanzliste C (Gehölze im GE) - Straucharten:	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Begründung:

Die Beschränkung der Artenauswahl ist erforderlich, damit sowohl ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt wird, den Extremwetterlagen Rechnung getragen wird und die Habitaterfordernisse der einheimischen Flora und Fauna unterstützt werden. Die Pflanzlisten A, B und C stimmen mit dem Vorschlag des Umweltberichts sowie den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 04/93 i.d.F. der 1. Änderung überein.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen:

TF 16	Die Ausstattung der nach Süden und Osten orientierten Fassaden mit metallenen Materialien ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen.
TF 17	Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen der Festsetzung nicht entgegen.
TF 18	Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sowie weiße und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig.
TF 19	Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RALFarben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig.
TF 20	Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen oder Werbeanlagen anders als in TF 16 bis TF 19 vorgeschrieben errichtet.
<i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85, § 87 BbgBO)</i>	

Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan 04/93, 1. Änderung übernommen und sollen eine ortsbildverträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen sicherstellen. Insbesondere die Festsetzung zu Werbeanlagen soll auch einer weitgehend einheitlichen Handhabung mit den umgebenden Plangebietten dienen, da neben dem Bebauungsplan 04/93 auch der Nachbarbaugebungsplan 05/10 ähnlich lautende Festsetzungen enthält.

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet stimmen den Festsetzungen ebenfalls zu. Zudem halten sich auch die bisher schon genehmigten Vorhaben im BF 2.1 bzw. BF4 an diese Vorgaben, sodass ein harmonisches Erscheinungsbild angestrebt werden kann.

7.8 Verkehrsflächen, Stellplätze

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Die bestehenden Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan übernommen und an die aktualisierte Planung angepasst. Dazu gehört als öffentliche Verkehrsfläche die Albert-Kiebusch-Straße sowie der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fuß- und Radweg entlang der Waßmannsdorfer Allee. Die im Bebauungsplan 04/93 als Planstraße B festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird gemäß Konzept des Masterplans NXT Airport Collaboration Village als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Somit bleibt die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erhalten, zugleich wird die städtebauliche Funktion des Campusplatz als Quartierszentrum, das vom individuellen Kfz-Verkehr inklusive Stellplätzen freigehalten wird, gesichert. Grundsätzlich ist eine Befahrbarkeit für den öffentlichen Kfz-Verkehr nicht mehr vorgesehen. Allerdings können die Flächen weiterhin z.B. für die Feuerwehr, die Andienung u.ä. genutzt werden, sofern dies erforderlich ist.

Die Verkehrsflächen der Albert-Kiebusch-Straße berücksichtigen im Einmündungsbereich zur Waßmannsdorfer Allee den Umbau des Knotenpunkts und die damit verbundene Aufweitung des Knotenarms. In der Folge werden im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan größere öffentliche Verkehrsflächen zu Lasten des Teilgebiets BF 4 festgesetzt. Die Übertragung der privaten Grundstückflächen zum Zwecke der Herstellung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan geregelt.

Textliche Festsetzung:

TF 21 Zahl der notwendigen Stellplätze

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der festgesetzten Liste 1 „notwendige Stellplätze“ hergestellt werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4, 9 BbgBO)

Festsetzung der Liste 1: notwendige Stellplätze

Nutzungsarten	Zahl der PKW-Stellplätze
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 qm Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 qm Nutzfläche
Versammlungsstätten (außer Gaststätten)	
Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Kongresszentren)	1 je 40 qm Nutzfläche
sonstige Versammlungsstätten (wie Vortragssäle)	1 je 30 qm Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
Gaststätten o.ä.	1 je 10 qm Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe wie Hotels	1 je 3 Betten sowie 1 Busstellplatz je 100 Betten
Gewerbliche Anlagen	
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 60 qm Nutzfläche
Lagerräume, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 qm Nutzfläche
Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mind. 10 Kfz
Gewerbe mit Anlieferung etc.	1 Lkw-Stellplatz je Anlieferungstor bzw. -luke
Hochschulnutzung	1 Stellplatz je 5 Studierende

Begründung

In Ermangelung einer Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönefeld werden die notwendigen Stellplätze aus dem Bebauungsplan 04/93 übernommen. Diese orientieren sich an der außer Kraft getretenen Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1.9.2003, die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gegliedert nach Nutzungsart festgelegt hat. Die Richtzahlen wurden gemäß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen in die Liste 1 übernommen. Die Festlegung des Stellplatzschlüssels für die Hochschulnutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan neu aufgenommen und ist mit der Gemeinde Schönefeld abgestimmt. Insgesamt ergibt sich für das Vorhaben des NXT Airport Collaboration Village ein Stellplatzbedarf von

1.124 Stellplätzen, die mit der Errichtung des Parkhauses im Baufeld 2.2 und der zulässigen Tiefgaragen vollumfänglich nachgewiesen werden können.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten eines Energieversorgers (Gas) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Unterhalb des Fuß- und Radwegs entlang der Waßmannsdorfer Allee sowie unter der Albert-Kiekebusch-Straße verläuft eine Gasleitung (Fläche A1). Zudem führt eine stillgelegte Gasleitung durch das Teilgebiet BF 4 (Fläche A2). Dienstbarkeiten sind für diese Leitungen bislang nicht eingetragen, sodass die Flächen inklusive der zugehörigen Schutzstreifen weiterhin für die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zu sichern sind. Die zeichnerische Festsetzung korrespondiert mit den textlichen Festsetzungen TF 7 und TF 11, die ebenfalls der Sicherung der Leitungstrasse bzw. des dazugehörigen Schutzstreifens dienen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet (Teilgebiet BF 3) befindet sich nach der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 8.6.2022 das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nr. 13033 aufgenommene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern und Vorbesiedlung, Waßmannsdorf, Fpl. 6“. Im Genehmigungsverfahren sowie im Rahmen der Bauarbeiten ist auf das Denkmal besondere Rücksicht zu nehmen, die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

8.2 Bauschutzbereich BER

Der Bauschutzbereich des nahegelegenen Flughafens BER wird ebenfalls nachrichtlich übernommen. Zu einer detaillierten Auseinandersetzung mit den sich daraus ergebenden Anforderungen wird auf die Kapitel 5.1 sowie 7.3 verwiesen.

9. Alternativen

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens.³⁷ Dieses ist auf diverse Standortfaktoren, wie z.B. eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, der Nähe zu überregionalen Verkehrsträgern u.ä. angewiesen. Daher hat sich der Vorhabenträger bewusst für diesen Standort entschieden. Es handelt sich um eine bereits als Gewerbegebiet überplante Fläche, die auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Eine kommunalweite Alternativenprüfung unabhängig von den Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers hat bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden.

³⁷ Vgl. Kapitel 1.

Alternativen in der vorliegenden Planung gibt es insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes. Dieser wird gemäß TF 8 durch die Vorgabe von Bau-Schalldämm-Maßen, also über passive Schutzmaßnahmen, geregelt. Das steht auf dem ersten Blick im Widerspruch zum dem Umweltrecht inhärenten Verursacherprinzip, wonach der Verursacher von Beeinträchtigungen zur Vermeidung oder wenigstens zur Kompensation selbiger verpflichtet werden soll. Die dominierenden Lärmquellen im Plangebiet sind v.a. der Schienenverkehr nördlich und westlich des Plangebiets sowie der Straßenverkehr. Denkbar wäre die Errichtung von Schallschutzwänden entlang des Bahndamms. Da der Bahndamm aber gegenüber dem übrigen Gelände erhöht errichtet wurde und dementsprechend die höchsten Beurteilungspegel in den oberen Stockwerken zu erwarten sind, muss die Schallschutzmauer entsprechend dimensioniert werden (ca. 14-20 m über der Geländeoberfläche). Das würde einen extremen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bedeuten, der planerisch nicht gewollt ist und zudem enorme Kosten verursacht.

Auch eine Schallschutzwand entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist nicht zweckmäßig: Die bereits in den früheren Bebauungsplänen festgesetzten und übernommenen Pflanzbindungen sehen eine Integration des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild vor. Eine Schallschutzwand steht dazu in direktem Widerspruch, da sie einen markanten Kontrast zur weitgehend flachen, ohne größeren Bewuchs versehenen Umgebung darstellt. Insofern wird auch diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Schließlich könnte auch der Schutz der Umgebung vor Emissionen aus dem Plangebiet durch eine sog. Lärmkontingentierung sichergestellt werden. Die schalltechnische Untersuchung³⁸ benennt als Vorteile einer Kontingentierung, dass

- die maximal zulässigen Schallemissionen definiert sind und somit die Vorbelastung unberücksichtigt bleiben könne,
- das sog. Windhundprinzip vermieden würde, indem sich nicht ein besonders stark emittierender Betrieb ansiedeln könne, der alle sich in der Folge ansiedelnden Betriebe zu erhöhter Rücksichtnahme zwingt sowie
- dass der Immissionsschutz auf Ebene des Bebauungsplans abschließend geregelt sei.

Dem stehen folgende Nachteile gegenüber:

- Die Geräuschkontingente können nicht gegenseitig verrechnet werden, sodass bei der Ansiedlung vieler emissionsarmer Betriebe auch nach TA Lärm rechnerisch zulässige Betriebe unzulässig wären.
- Da der bisherige Bebauungsplan keine Lärmkontingentierung vorsieht, könnte die Gemeinde ggf. entschädigungspflichtig gegenüber den Eigentümern sein, die bereits eine Nutzung genehmigt bekommen bzw. realisiert haben. Die Kontingentierung stellt eine Einschränkung der Grundstücksausnutzung dar, die durch den Bebauungsplan erstmals getätigt wird.
- Die Nachweisführung, dass die Kontingente eingehalten werden, ist bei jedem Bauantrag beizubringen – selbst dann, wenn aufgrund der Nutzung keine Konflikte zu erwarten sind. Die Kontingentierung sorgt somit in der Realisierung für zusätzlichen bürokratischen Aufwand.

Ohne Kontingentierung ermöglicht der Bebauungsplan die Ansiedlung mehrerer stark oder stärker emittierender Betriebe in dem Gewerbegebiet, sodass der Gebietscharakter in jedem Fall gewahrt bleibt. Sofern sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein weiterer emissionsintensiver Betrieb als rücksichtslos erweisen sollte, kann im Einzelfall über § 15 BauNVO

³⁸ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 28 f.

auf der Ebene der Vorhabenzulassung steuernd eingegriffen werden. Daher setzt der Bebauungsplan keine Emissionskontingente fest.

Weiterhin gibt es zu den getroffenen Maßfestsetzungen folgende Alternativen: Für das Baufeld des Parkhauses (BF 2.2) wird im Bebauungsplan keine GFZ festgesetzt. Stattdessen wurde auch die Option diskutiert, die GFZ für das BF 2 einheitlich festzusetzen. Das Parkhaus mitsamt seiner Geschossfläche wäre dann vollumfänglich in der GFZ berücksichtigt worden. Dies hätte zu einer GFZ von 2,47 geführt und somit auch den Orientierungswert nach § 17 BauNVO für das gesamte große Teilgebiet überschritten. Zudem würde so der Eindruck einer baulichen Dichte im gesamten Quartier vermittelt, die gar nicht gewollt ist. Daher wurde diese Festsetzungsoption verworfen.

Zur Festsetzung des Tiefgaragenbonus (TF 5) hätte es ebenfalls die Alternative gegeben, die GFZ für das BF 2.1 auf ca. 2,2 heraufzusetzen und so den Masterplan des NXT Airport Collaboration Village vollumfänglich umzusetzen. Allerdings wäre damit kein Anreiz gegeben, die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, sodass ein städtebaulich unattraktives Erscheinungsbild mit zahlreichen ebenerdigen Stellplatzanlagen wahrscheinlicher gewesen wäre. Weiterhin wäre das Planungsziel, gegenüber dem bestehenden Baurecht nur möglichst geringfügige Änderungen vorzunehmen, tangiert worden. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung statt der flächendeckenden Anhebung der GFZ entspricht nicht nur dem Ergebnis der geführten Vorabstimmungen mit der Gemeinde, sondern ist die vergleichsweise kleinere Änderung. Letztlich wurde daher die Festsetzung eines Tiefgaragenbonus gewählt.

Schließlich besteht zur vertraglichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf plangebiets-externen Flächen die Alternative, diese Flächen in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Dafür spricht vor allem, dass sich die öffentliche Grünfläche, die aufgewertet werden soll, unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließt und selbst im Geltungsbereich des Bebauungsplans 04/93 liegt. Allerdings ist zu beachten, dass im Rahmen der Auswertung des ursprünglichen Ausgleichskonzepts nur ein Flächenumfang von 3.600 m² für den notwendigen Ausgleich im Bebauungsplan 02/22 ermittelt werden konnte.³⁹ Die im Bebauungsplan 04/93 festgesetzte Grünfläche ist deutlich größer. Somit wäre die Grünfläche lediglich anteilig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 02/22 aufzunehmen. In der Folge würde eine Teilfläche ohne Kontext zur übrigen Grünfläche aufgewertet und naturschutzfachlich entwickelt werden. Weiterhin müssten die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche den Eingriffen in den Baufeldern zugeordnet werden. In der Folge würde die Grünfläche nur „scheibchenweise“ – jeweils mit der Erteilung der Baugenehmigungen – entwickelt werden. Eine vertragliche Regelung erlaubt hier mehr Flexibilität, sodass ihr unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte der Vorzug vor einer Erweiterung des Geltungsbereichs und der Sicherung über textliche Festsetzungen gegeben wird.

10. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen der Gemeinde Schönefeld und dem Vorhabenträger des NXT Airport Collaboration Village ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. folgende Vereinbarungen enthalten wird:

- Übernahme der Kosten für die Ersatzpflanzung von Bäumen in öffentlichen Verkehrsflächen,
- Übernahme von Kosten zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken sowie aus Poolmaßnahmen,

³⁹ Vgl. Umweltbericht, Kapitel II.5.

- Übertragung von Grundstücksteilen an die Gemeinde Schönefeld zum notwendigen Ausbau des Knotenpunkts Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Der Bebauungsplan passt bestehende planungsrechtliche Rahmenbedingungen an, um ein konkretes Vorhaben zulassen zu können. Das Plangebiet wurde erstmals 1994 als Gewerbegebiet festgesetzt, seither fand jedoch keine Entwicklung statt. Durch die sich jetzt abzeichnende Inanspruchnahme trägt der Bebauungsplan somit positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Schönefeld bei. Über die geplanten Nutzungen werden Arbeitsplätze in unterschiedlichen Branchen geschaffen. Zudem diversifiziert das Vorhaben „NXT Airport Collaboration Village“ auch die Gewerbegebietsstruktur innerhalb der Gemeinde: Wurden bislang zahlreiche Gewerbeflächen aufgrund der Nähe zum Flughafen, zur Autobahn sowie zur Bundeshauptstadt Berlin als Logistikflächen genutzt, beabsichtigt das in Rede stehende Vorhaben die Etablierung eines Bildungs- und Dienstleistungscampus mit ergänzender Produktion sowie einer Hotelnutzung.

Perspektivisch kann die Planung auch zu einer besseren lokalen Wertschöpfungsquote beitragen: Während die Logistikbranche nur in begrenztem Umfang lokale Wertschöpfung generiert, sind durch die Privatuniversität, das Vorhalten von Büroflächen und der damit verbundenen Ansiedlung weiterer wissensbasierter Branchen Folgeeffekte möglich. Dafür spricht auch die räumliche Nähe zum Wissenschaftsstandort Berlin-Adlershof. Somit kann die Planung mittel- bis langfristig weitere positive Effekte auf das Arbeitsplatzangebot sowie die wirtschaftliche Entwicklung haben.

Potenziell negative Auswirkungen können auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur ausgehen, da der Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht einschränkt. Das steht zunächst im Widerspruch zu den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschriebenen Entwicklungszielen. Negative Auswirkungen sind aber aufgrund der bisherigen, nicht erfolgten Entwicklung sowie des näheren Umfelds nicht zu erwarten.⁴⁰

11.2 Bevölkerung

Die Schaffung neuer Arbeitsplätze und eine positive wirtschaftliche Entwicklung kann sich im Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner niederschlagen. Das gilt gerade vor dem Hintergrund des knappen und immer teureren Wohnungsangebots in Berlin. Allerdings schafft der Bebauungsplan nicht die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, sodass hier die Gemeinde Schönefeld weitere Planverfahren anstoßen muss. Zur Auswirkung der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse vgl. Kapitel 11.4.

11.3 Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird grundsätzlich die bestehende Erschließung in Anspruch nehmen, die in Teilen auszubauen ist. Ergänzend wird für das konkrete Vorhaben des NXT Airport Collaboration Village eine Privatstraße geplant, die von der Albert-Kieckbusch-Straße zwischen den Häusern 1 und 2 als Einbahnstraße abgeht und hinter den Häusern 2, 3, 4 und 5 entlang führt. Auf Höhe des Haus 5 weitet sich die Einbahnstraße in eine zweispurige, in beide Richtungen befahrbare Straße auf, um die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage zu ermöglichen. Sie fädelt schließlich gegenüber der bestehenden Straße „Am Airport“ in

⁴⁰ Vgl. Kapitel 5.4

die Waßmannsdorfer Allee ein. Die Privatstraße soll und wird auch der Öffentlichkeit zugänglich sein, eine entsprechende Vereinbarung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit der Realisierung der Planung und des benachbarten Testa-Campus ist eine deutliche Erhöhung des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens im Plangebiet zu erwarten. Im Vergleich zur derzeit bestehenden Situation ohne Entwicklung des Gebiets ist im Bereich zwischen den Knotenpunkten B96a/Waßmannsdorfer Allee und Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße sowie auf dem vorderen Abschnitt der Albert-Kiekebusch-Straße bis zum Knotenpunkt mit der Privatstraße eine Verfünffachung des Verkehrsaufkommens prognostiziert. Auf den am meisten befahrenen Abschnitten der Waßmannsdorfer Allee wird ein DTV_w von 12.800 prognostiziert, innerhalb des Plangebiets liegt der Höchstwert des DTV_w bei 4.100 entlang der Albert-Kiekebusch-Straße (vgl. Abbildungen 14 und 15).



Abb. 14: DTV_w im Bestand (Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Ergebnisdokumentation – Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „nxt.berlin“ in der Gemeinde Schönefeld, S. 10)



Abb. 15: DTV_w im Prognose-Planfall (Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Ergebnisdokumentation – Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „nxt.berlin“ in der Gemeinde Schönefeld, S. 15)

Auch wenn die Verkehrszunahme gegenüber der derzeitigen Ist-Situation sehr stark ausfällt, ist zu berücksichtigen, dass schon bisher ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan 02/22 nimmt demgegenüber bei Art und Maß der Nutzung, die allein entscheidend für das zu prognostizierende Verkehrsaufkommen sind, keine oder nur sehr geringe Änderungen vor. Da schon im alten Bebauungsplan das Ziel bestand, ein attraktives Gewerbequartier zu etablieren und demzufolge bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen wurden, ist gemäß der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“⁴¹ von einem höheren Verkehrsaufkommen von ca. 1.000 Kfz/24h und ha auszugehen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Privatuniversität mit 316 Kfz/24h und 3.000 m² berücksichtigt. Das entspricht einem induzierten Verkehrsaufkommen von ca. 1.050 Kfz/24h und ha und somit der Größenordnung, die auch bisher schon anzusetzen war. Eine abwägungserhebliche Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens durch die neue Planung erfolgt demnach nicht.

Der Bebauungsplan erfordert in Kumulation mit der Realisierung des Bebauungsplans 05/10 (Testa-Campus) einen Um- und Ausbau von zwei Knotenpunkten, damit diese für das prognostizierte Verkehrsaufkommen als leistungsfähig zu beschreiben sind. So ist der Knotenpunkt B 96a/Waßmannsdorfer Allee am nördlichen Knotenarm aufzuweiten, die Fahrspur für Linksabbieger am westlichen Knotenarm muss verlängert werden.⁴² Entsprechende Planungen wurden bereits seitens der Gemeinde eingeleitet, sodass von einem zeitnahen Umbau des Knotenpunkts ausgegangen werden kann. Die Vorhaben im Plangebiet und im benachbarten Testa-Campus werden zudem nicht parallel, sondern zeitlich gestaffelt beantragt und realisiert. Daher ist davon auszugehen, dass die prognostizierte Spitzenbelastung erst mittelfristig an den Knotenpunkten auftreten wird.

⁴¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006, S. 24.

⁴² Vgl. Kapitel 6.3.1.

Weiterhin wird der Knotenpunkt Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße in einen vierarmigen, lichtsignalisierten Knotenpunkt umgebaut. Einzelne Knotenarme werden erweitert. Durch eine verkehrsabhängige Steuerung im Zusammenwirken mit dem Knotenpunkt B96a/Waßmannsdorfer Allee ist auch dieser Knotenpunkt nach dem Umbau als leistungsfähig zu beschreiben.

Durch die notwendigen Zufahrten zu den Tiefgaragen, die Umwidmung des Campusplatzes sowie durch die Herstellung des Knotenpunktes Privatstraße/Albert-Kiekebusch-Straße gehen 15 öffentliche Stellplätze verloren. Diese werden entlang der Privatstraße ersetzt. Über einen städtebaulichen Vertrag wird die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit für die Privatstraße gesichert, zugleich werden im Binnenverhältnis der Grundstückseigentümer die Unterhaltungspflichten für die Privatstraße geregelt. Der Entfall von Stellplätzen durch den Umbau des Knotenpunkts Waßmannsdorfer Allee/Albert-Kiekebusch-Straße wird nicht kompensiert, da sich der Umbaubedarf schon nach bisherigem Planungsrecht ergibt und nicht das geplante Vorhaben dafür ursächlich ist.

11.4 Lärmemissionen und -immisionen

Von der Planung gehen ggü. dem derzeitigen Zustand unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts keine höheren Emissionen aus. Lediglich die Art der Nutzung wurde geringfügig modifiziert, ohne dass das in höheren Beurteilungspegeln für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets resultieren würde. Auch der Verzicht auf eine Emissionskontingentierung ist gerechtfertigt.⁴³ Nach schalltechnischer Untersuchung bzw. den Aussagen des Gutachters können sich mehrere gewerbegebietstypische Betriebe ansiedeln. Sollte sich ein Betrieb im Einzelfall aufgrund seiner – selbstständig verursachten oder unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu hohen – Emissionen als rücksichtslos erweisen, besteht über § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ein hinreichendes Korrektiv. Somit sind die gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung gewahrt bzw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf das Plangebiet wirkt vor allem Verkehrslärm (Schiene und Straße) sowie in ruhigeren Bereichen Fluglärm ein.⁴⁴ Im Vergleich zum Bebauungsplan 04/93 nimmt insbesondere der Schienenverkehrslärm deutlich zu. Das ergibt sich aus der Verkehrsprognose 2030 der Deutschen Bahn, die eine deutliche Zunahme des Güterverkehrsaufkommens erwartet. Das wirkt sich voraussichtlich nicht nur auf das Plangebiet selbst, sondern auch auf andere Gebiete entlang der Bahntrasse negativ aus. Diese Zunahme wird allerdings nicht durch die Planung hervorgerufen, sodass ihr diese Auswirkungen auch nicht zur Last gelegt werden können. In die Abwägung ist lediglich die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse infolge der erwarteten Verkehrszunahme einzustellen. Das wird durch die TF 8 erreicht.

11.5 Weitere Emissionen

Mit der erwarteten Zunahme des Güterverkehrs sind nicht nur Lärmimmisionen, sondern auch Erschütterungen sowie der daraus resultierende Sekundärschall zu berücksichtigen. Das in Auftrag gegebene Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für Erschütterungen die Anforderungen gemäß DIN 4150-2 für Gewerbegebiete eingehalten werden können. Auch die Mindestanforderungen im Bereich der Sekundärschallpegel können eingehalten werden. Da z.T. auch Nutzungen geplant sind, für die ein erhöhtes Konzentrationsbedürfnis gilt, werden aber die Erschütterungen dämpfende Maßnahmen empfohlen. Ziel sollte ein KB_{Max} -Wert von 0,3 oder niedriger sein, um ein hohes Komfortniveau zu erreichen. Auch zur Reduktion der Se-

⁴³ Vgl. Kapitel 9.

⁴⁴ Vgl. Kapitel 7.5.

kundärschallpegel werden bautechnische Maßnahmen empfohlen. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind allerdings auch ohne diese Maßnahmen gewahrt, sodass keine Notwendigkeit für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht.⁴⁵

11.6 Bodenschutz, Klimaschutz

Der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 wird Rechnung getragen, indem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf eine bereits überplante Fläche erstreckt. Zudem liegen durch die B96a, die Bahntrasse, schon gebaute Erschließungsanlagen sowie realisierte gewerbliche Nutzungen im Umfeld Vorbelastungen vor. Somit erweist sich die Planung trotz der tatsächlich weitgehend unbebauten Flächen als schonendere Alternative zu einem Eingriff an anderer Stelle. Gegenüber dem bestehenden Planrecht wird kein zusätzliches Versiegelungspotential geschaffen, sondern der status quo wird beibehalten. Die Planung entspricht daher dem Gedanken der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Auf das Mikroklima sind die Auswirkungen als neutral einzustufen. Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie das Radverkehrsnetz, sodass zahlreiche Beschäftigte mit klimaschonenden Mobilitätsformen den Campus erreichen können. Zugleich wird aber die Schaffung von 1.200 Stellplätzen festgesetzt, was ein Anreiz zur Nutzung eines Kraftfahrzeugs sein kann. Dafür spricht auch der notwendige Umbau der Knotenpunkte, um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu vermeiden.⁴⁶ Schließlich kann durch die Nähe zum Flughafen BER für einzelne Beschäftigte ein Anreiz bestehen, mit dem Flugzeug anzureisen.

Mikroklimatisch sind die Auswirkungen ggü. dem Ist-Zustand nachteilig, da bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Daher ist von einer geringeren Abkühlung bzw. einem Aufheizen der Flächen auszugehen. Demgegenüber ist für flach und gering geneigte Dächer eine Dachbegrünung festgesetzt, die sich wiederum abmildernd auf die beschriebenen negativen Effekte auswirkt.

Weitere Angaben zu den Schutzgütern Boden und Klima können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

11.7 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Angaben zu den Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

11.8 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung

Die Kosten für die Planung und die zu erstellenden Gutachten werden von dem Vorhabenträger getragen. Der Gemeindehaushalt wird durch den erforderlichen Ausbau des Knotenpunkts B 96a/Waßmannsdorfer Allee sowie damit zusammenhängender Planungen belastet. Dabei handelt es sich aber nicht um Kosten, die originär durch die vorliegende Planung verursacht werden, sondern bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechts zu erwarten waren. Eine auch nur teilweise Umlegung auf den Vorhabenträger per Vertrag verbietet sich vor dem Hintergrund des Kopplungsverbots. Weiterhin entstehen indirekt Aufwendungen durch die Mitarbeit der Gemeindeverwaltung an dem Bebauungsplan und die somit anfallenden Personalkosten.

⁴⁵ Vgl. Geotechnik und Dynamic Consult GmbH (Hrsg.): Gutachten zur Prognose der Erschütterungen und Sekundärschallimmissionen aus dem Schienenverkehr, S. 37 ff.

⁴⁶ Vgl. Kapitel 11.3.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzungsart	Größe m²	Anteil
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	46.720	87,2%
Verkehrsflächen	3.453	6,5%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.378	6,3%
SUMME	53.551	100 %

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) fand zwischen dem 3.6.2022 und 1.7.2022 statt. Es wurden insgesamt 47 Behörden und TöB angeschrieben, von denen 35 – teils außerhalb der Frist – geantwortet haben. Aufgrund der eingegangenen Hinweise wurden folgende Festsetzungen aufgenommen bzw. überarbeitet:

- TF 1 und 2: Ausschluss von Vergnügungsstätten
- TF 11: Streichung des Abs. 3

Folgende Gutachten wurden aufgrund der Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung angefertigt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Entwässerungskonzept
- Überflutungsnachweis
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzfachbeitrag

Folgende Gutachten wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen fortgeschrieben:

- Erschütterungsgutachten
- Biotop- und Artenschutzkartierung

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.5.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Schönefeld Nr. 05/22 bekanntgemacht. Die Unterlagen lagen im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 im Rathausfoyer, Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld sowie parallel im Internet aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein, die sich zum Thema Elektromobilität äußerte und keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans oder die Gutachten hatte.

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

14. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben

VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

ANLAGE

1. Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach TF 8 Abs. 1

1.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel (aus Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm mit 5 dB Frequenzbonus für Schienenlärm) für Büroräume o.ä. und Unterrichtsräume



1.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel (aus Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm mit 5 dB Frequenzbonus für Schienenlärm) für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

