



Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C
„Güterverkehrszentrum Wustermark“
2. vereinfachte Änderung

Begründung

Oktober 2011

Verfasser:

**Infrastruktur- und Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH**
Burgstraße 30
14467 Potsdam



Infrastruktur- und
Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH

Auftraggeber:

Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Inhaltsverzeichnis

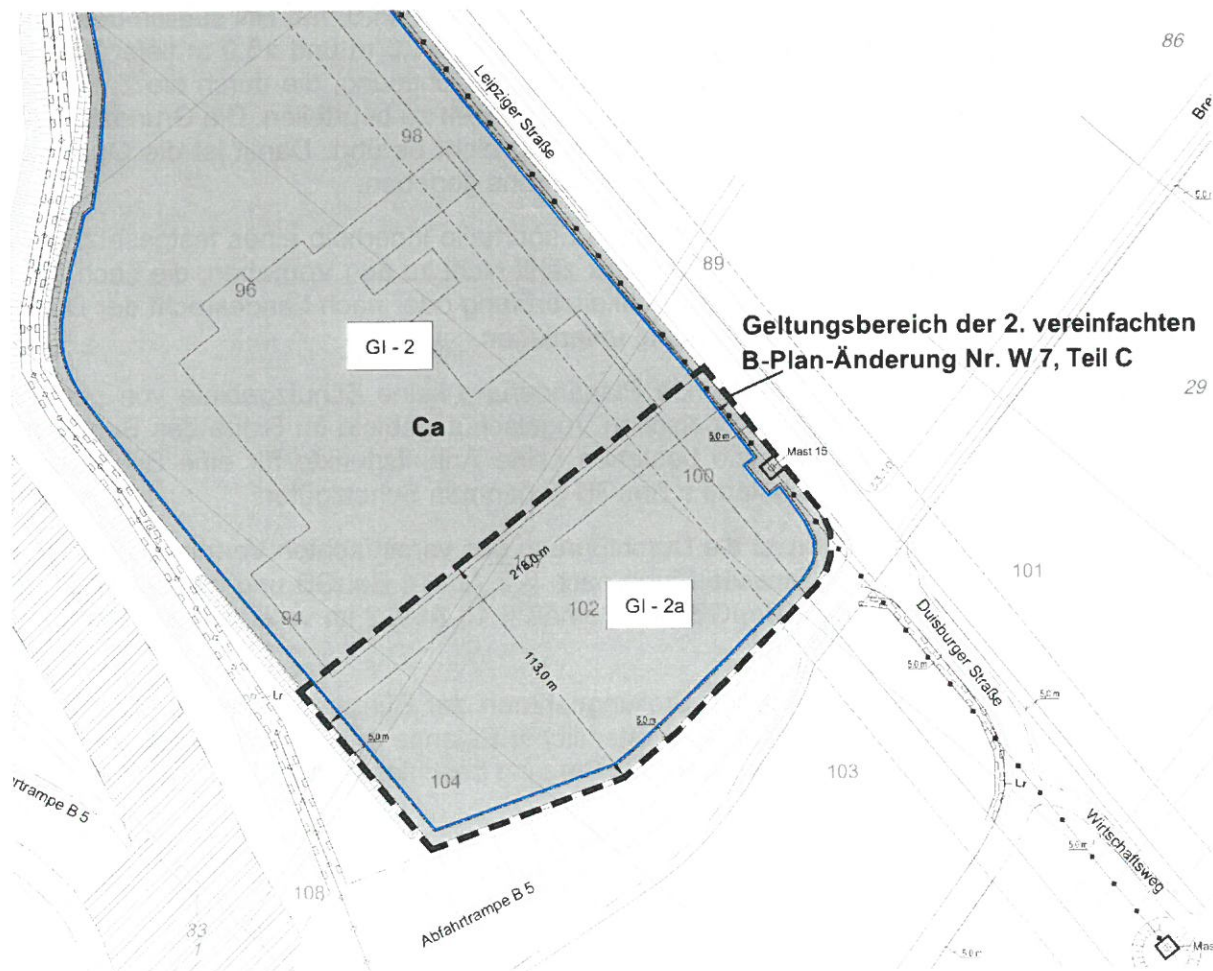
1	Anlass, Ziele und Verfahren des Bebauungsplanes	2
2	Abgrenzung des Gebietes und Beschreibung des Vorhabens	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Städtebauliche Situation	4
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsplanung	5
3.2	Regionalplan Havelland - Fläming	6
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark	6
4	Planinhalt und Festsetzungen	7
4.1	Textliche Festsetzungen	7
4.2	Planzeichnung	7
5	Belange von Natur und Landschaft	8
5.1	Schutzgut Mensch	8
5.2	Schutzgut Tiere	8
5.3	Schutzgut Pflanzen	9
5.4	Schutzgut Boden	9
5.5	Schutzgut Wasser	9
5.6	Schutzgut Luft/ Klima	10
5.7	Schutzgut Landschaft/ Erholung	10
5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	11
5.9	Zusammenfassung	11
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
7	Verfahrensübersicht	12
7.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	12
7.3	Satzungsbeschluss	13
7.4	Öffentliche Bekanntmachung	13
7.5	Vermessung	13

1 Anlass, Ziele und Verfahren des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C für das Gebiet zwischen der B 5, der Abfahrtrampe der B 5 und der Leipziger Straße, auf einer Teilfläche des Flurstückes 115 der Flur 21 in der Gemarkung Wustermark, im Zuge des 2. vereinfachten Änderungsverfahrens zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikcenters zu schaffen.

Der Grundstückseigentümer ist an die Gemeindeverwaltung am 31.03.2011 herangetreten mit dem Begehren, den o.g. Bebauungsplan im Bereich der unbebauten Teilfläche des in Rede stehenden Flurstückes zu ändern. Der Antrag wird dahingehend begründet, dass die Unternehmensgruppe beabsichtigt, an diesem Standort ein Logistikcenter in 2011/2012 zu errichten, welches der Versorgungssicherheit der Kundschaft in Ost- und Mitteldeutschland für die kommenden Jahre dienen soll. Um für die kommenden Jahre den kapazitativen Ansprüchen gerecht werden zu können, wird ein Logistikcenter benötigt, welches nach modernsten Maßstäben erbaut werden soll und dessen „Herzstück“ ein vollautomatisiertes Hochregallager ist. Die Höhe dieses geplanten Lagers liegt bei ca. 40 Metern, was durch den heute gültigen Bebauungsplan nicht gedeckt ist.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wird eine als GI ausgewiesene Baufläche ausschließlich mit der Veränderung der maximal zulässigen Bauhöhe überplant. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.



Verfahren

Die Aufstellung der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeinde vom 03. Mai 2011 eingeleitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren ist zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die der Planänderung zugrunde liegenden Änderungen und Ergänzungen müssen von untergeordnetem Gewicht sein und dürfen nicht das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild verändern oder zum Verlust des „planerischen Grundgedankens“ führen. Wenn unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung geändert werden, liegt keine Berührung der Planungsgrundlage vor. Mit der vorliegenden Planänderung wird der bisherige „planerische Grundgedanke“, nämlich die Errichtung eines trimodalen Güterverkehrszentrums in Wusternmark nicht verändert. Lediglich die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen - unter Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen - wird auf einer 2,2 ha großen Fläche geändert. Diese soll von derzeit zulässigen 17,0 m Bauhöhe auf eine max. 42,0 m zulässige Bauhöhe geändert werden. Als Höhenbezugspunkt gilt 33,7 m ü HN. Betrachtet man das unmittelbare Umfeld des Plangebietes mit seinen verschiedenen Höhenlagen, d.h. die B 5 mit einer durchschnittlichen Höhenlage von 49,0 m ü HN westlich und die Abfahrtrampe der B 5 mit einer anfänglichen Höhenlage von 45,0 m ü HN südlich des Plangebietes, bleibt festzustellen, dass das Baufeld zwischen 11,0 m und 15,0 m tiefer liegt als die unmittelbar angrenzenden Bebauungen. Die Beeinträchtigung, die durch die 2. Planänderung hervorgerufen wird, ist unter diesen Gegebenheiten zu beurteilen. Die Grundzüge der Planung werden mit der vorliegenden Planänderung nicht berührt. Damit ist die Grundvoraussetzung der Zulässigkeit des einstufigen Verfahrens gegeben.

Das Vorhaben zur Errichtung einer 40m hohen Lagerhalle innerhalb eines festgesetzten Industriegebietes mit Ausrichtung auf die Logistik zählt nicht zu den Vorhaben, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Des Weiteren sind durch die vorliegende Planänderung keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

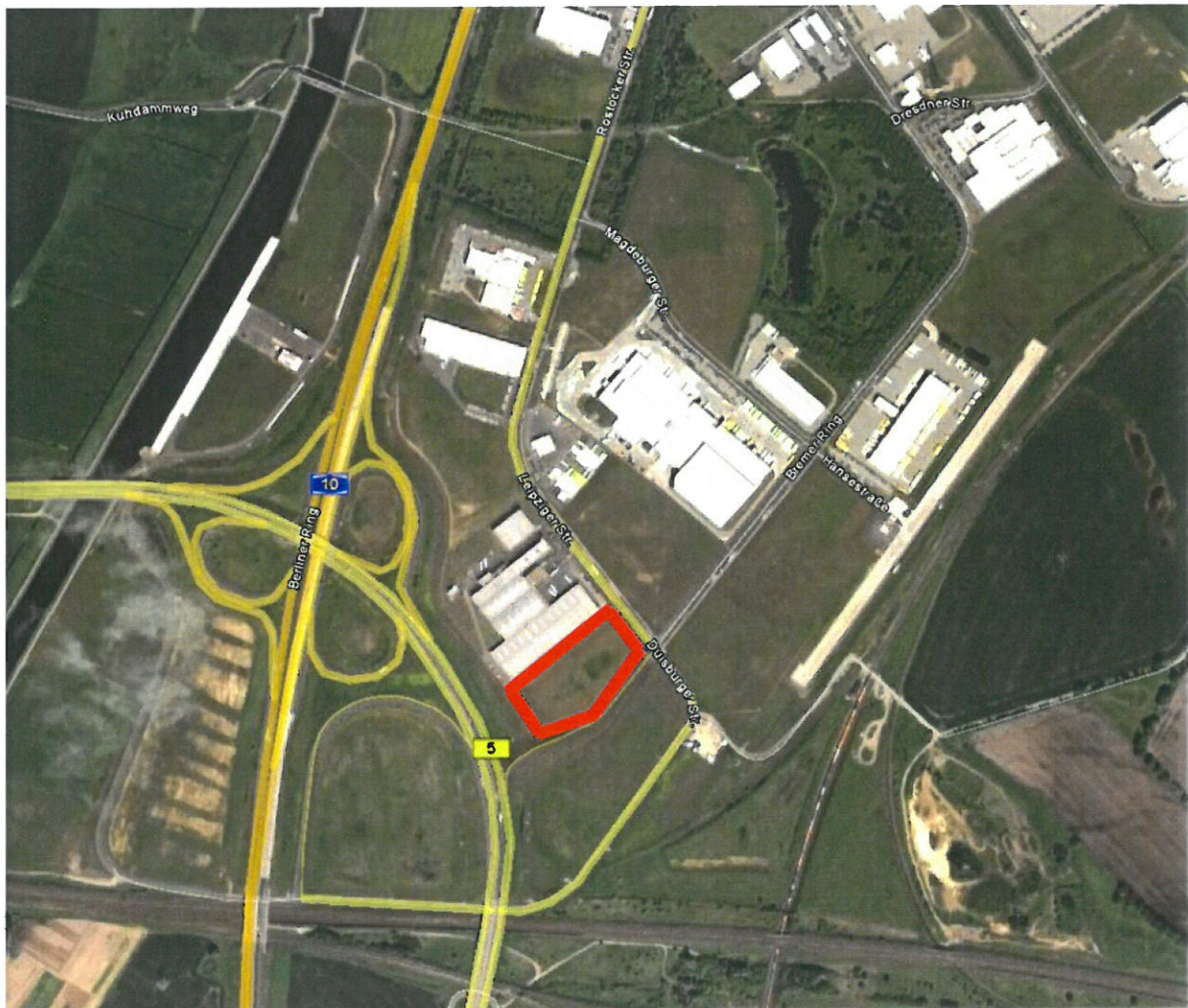
Aus den vorgenannten Gründen ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der von den Änderungen / Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden soll die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

2 Abgrenzung des Gebietes und Beschreibung des Vorhabens

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich (im Plan rot umrandet) des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C befindet sich im südlichen Bereich des GVZ Wustermark und umfasst eine ca. 2,2 ha große Fläche nördlich der Abfahrtrampe der B 5. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Von der Planänderung ist ausschließlich das Flurstück 115 der Flur 21 in der Gemarkung Wustermark betroffen.



2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in mitten des GVZ Wustermark, zwischen der B 5 im Südwesten, der Abfahrtrampe der B 5 und der nordwestlich angrenzenden Leipziger Straße. Der Änderungsbereich ist bislang eine unbebaute und nicht genutzte Freifläche.

Das Umfeld des Plangebietes ist in seiner städtebaulichen Situation durch die BAB 10, die B 5, den Hafen und vor allem durch die Hallen der ortsansässigen Logistikunternehmen geprägt.

3 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind gemeindliche Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg¹ ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Damit stellt es in der Planungshierarchie den höchststufigen Raumordnungsplan dar und trifft entsprechend abstrakte Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung). So werden im LEPro 2007 keine räumlichen oder raumkonkreten Festlegungen getroffen.

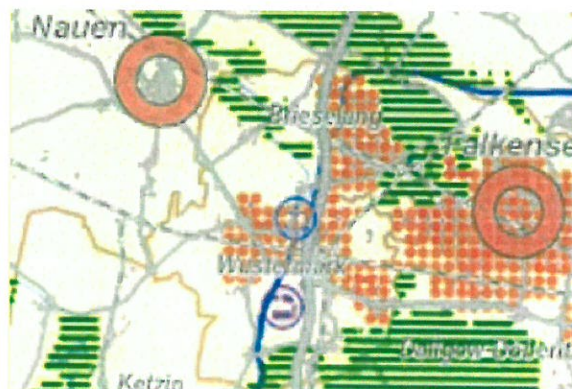
Wichtigstes Entwicklungsleitbild des LEPro 2007 ist das in § 3 postulierte Prinzip der zentral-örtlichen Gliederung. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Nach § 5 (Siedlungsentwicklung) Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Wustermark ist Teil des raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichs und verfügt auf Grund der erfolgreichen Entwicklung des bestehenden GVZ-Standortes über ein besonderes Potenzial für weitere gewerbliche Entwicklungen.

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die verbindlichen Ziele der Landesplanung werden im Land Brandenburg im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg² festgelegt. Danach übernimmt die Gemeinde Wustermark im Zentrale-Orte-System keine zentralörtliche Funktion.

Nach der Festlegungskarte 1 – Gesamttraum befindet sich der Plangebietsbereich im „Gestaltungsraum Siedlung“, wonach eine Siedlungsentwicklung auf dieser Fläche möglich ist.



Auszug aus der Festlegungskarte 1 - Gesamttraum des LEP B-B

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009

3.2 Regionalplan Havelland - Fläming

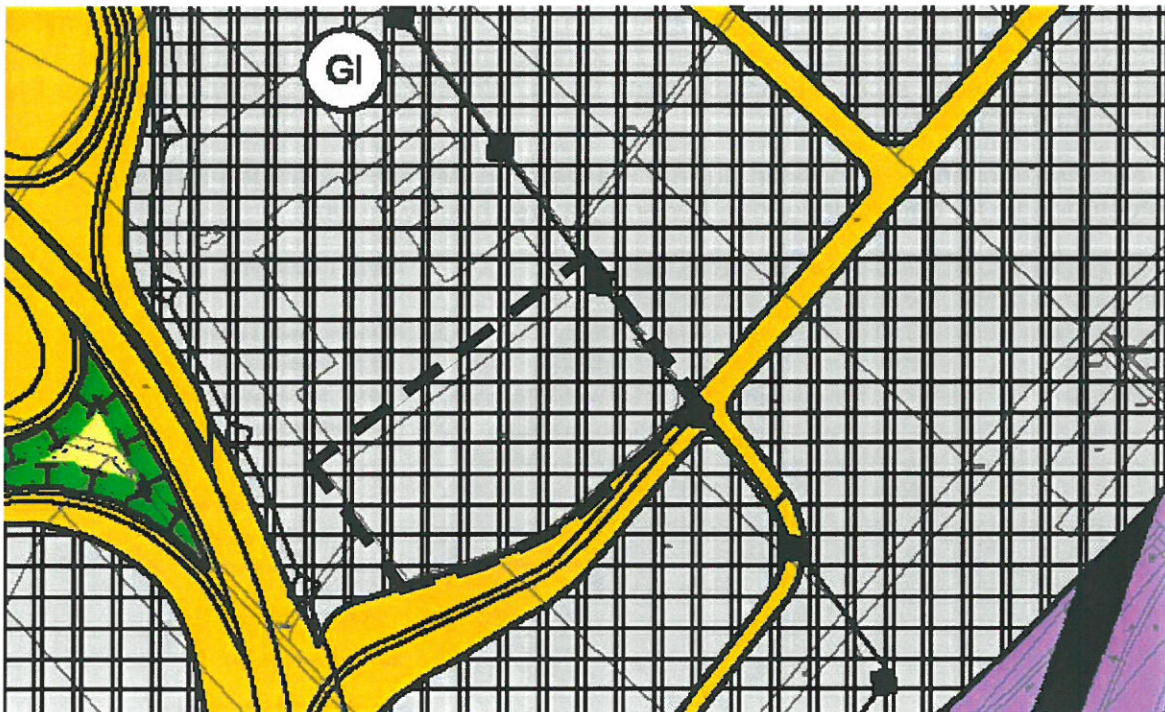
Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE). Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig.

Durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming erfolgt derzeit die Neuaufstellung des Regionalplanes.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Seit dem 17. Juli 2006 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in der überarbeiteten Fassung vom April 2006 bzw. den Ergänzungen in der Fassung vom Juni 2006³ wirksam.

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Industriegebiet ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Ferngasleitung 75 als unterirdisch verlaufende Leitung sowie die oberirdisch verlaufende 110 kV-Leitung übernommen worden. Überregional bedeutsame Verkehrsflächen (BAB 10, Ortsumgehung B 5 und Hochgeschwindigkeitsverbindung) wurden ebenfalls in den FNP übernommen.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wustermark mit der Grenze des Plangebietes

³ Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13 / Nr. 4 vom 17. Juni 2006

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Textliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden nur die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die von der Änderung betroffen sind.

In den textlichen Festsetzungen wurde lediglich ein Satz in den § 2 Maß der baulichen Nutzung eingefügt.

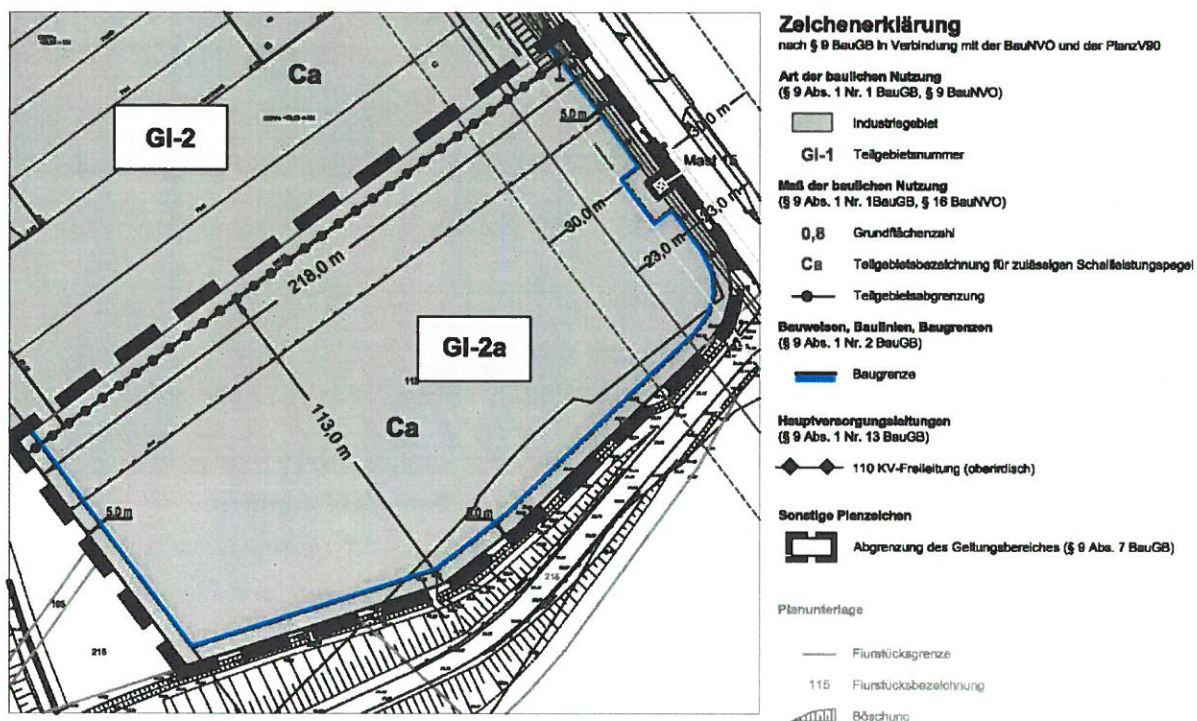
Die neue textliche Festsetzung lautet:

„Im Teilgebiet GI-2a wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 42,0 m festgesetzt, als Höhenbezugspunkt gilt 33,7 ü. HN.“

4.2 Planzeichnung

In der Planzeichnung wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine Nutzungsartengrenze (Knotenlinie) eingetragen, um die Abgrenzung der Teilgebiete mit den unterschiedlichen zulässigen Bauhöhen zu kennzeichnen. Das so neu entstandene Teilgebiet der GI-2 Fläche erhält die Bezeichnung GI-2a. Weitere Änderungen wurden in der Planzeichnung nicht vorgenommen.

In der Planzeichenerklärung sind nur die Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgeführt, die für den vorliegenden Änderungsbereich relevant sind.



5 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C im Jahr 1999 und der 1. Änderung im Jahre 2008 sind die mit dem Planvorhaben, d. h. mit der Entwicklung des Güterverkehrszentrums Wustermark verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in umfassender Weise bewertet und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen worden.

Mit der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden zum Einen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zum Anderen wird mit dem Verfahren die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltprüfung nach sich ziehen, nicht vorbereitet. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Daher werden im Folgenden nur Aussagen zu einzelnen Schutzgütern getroffen.

5.1 Schutzgut Mensch

Auf Grund der an das GVZ Wustermark angrenzenden Verkehrstrassen der BAB 10, der B 5 und der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Berlin besteht eine Lärmbeeinträchtigung im Gebiet selbst, die durch äußere Lärmquellen verursacht wird. Hinzu kommen die Produktions- und Logistikanlagen sowie die damit verbundenen Verkehre im GVZ Wustermark.

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahre 1998 wurde eine Lärmimmissionsprognose durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde für die einzelnen Baufelder ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgeschrieben. Ausgehend von dieser Kontingentierung für das gesamte Plangebiet wurden in der 1. Änderung des B-Planes W 7, Teil C schalltechnische Optimierungen vorgenommen, um eine effiziente Weiterentwicklung des GVZ zu gewährleisten. Für das Baufeld GI-2a, in dem sich das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. W, Teil C befindet, wurde ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$ zur Tagzeit und $L_w \leq 60 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit textlich festgesetzt. Diese Festsetzung behält weiterhin ihre Gültigkeit, wird also nicht geändert. Mit der Planänderung findet somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch statt.

5.2 Schutzgut Tiere

Durch den Ausbau der BAB 10 und Erschließung sowie Bebauung des GVZ Wustermark wurden Tierlebensräume sowie Nahrungsbiotope überplant und gingen den hier vorkommenden Arten als Lebensraum dauerhaft verloren. Davon betroffen waren insbesondere die im autobahnnahen Umfeld vorkommenden Arten der Avifauna. Ferner bedeutete die Verbreiterung der Autobahn eine zunehmende Trennwirkung auf die Tierarten. Durch die Aufstellung von Wildschutzzäunen wurde die Trennwirkung verstärkt.

Die Lage des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 und dessen 1. Änderung 2008 zwischen der BAB 10, der B 5, dem Bebauungsplan GVZ Wus-

termark, Teil B und den Bahngleisen entwertete darüber hinaus diesen Landschaftsausschnitt als Lebensraum für empfindliche Tierarten. Die Betriebstätigkeiten und das angrenzende Verkehrsaufkommen bewirkten schon bei der Bearbeitung der 1. Änderung des B-Planes Nr. W 7, Teil C Lärmbeeinträchtigungen, Schadstoffimmissionen sowie Störwirkungen. Auf Grund der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie deren teilweise sehr geringe ökologische Wertigkeit konnte nicht von einem Vorkommen geschützter faunistischer Arten ausgegangen werden. Das Plangebiet der 1. Änderung wies auf Grund der unterdurchschnittlichen Artenvielfalt, des hohen Störungsgrads (Gewerbebetrieb, Baumaßnahmen, Straßen- und Schienenverkehr) sowie der Trennwirkungen der angrenzenden Infrastrukturen nur eine geringe faunistische Bedeutung auf. Im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde diese Eingriffe, d.h. der Entzug dieser Flächen aus dem Nahrungs- und Lebensraum für Tiere bereits ausgeglichen. An der Ausweisung des Plangebietes der 2. vereinfachten Änderung als industrielle Baufläche wird auch weiterhin festgehalten. Es erfolgt somit keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier.

5.3 Schutzgut Pflanzen

Die gesamte Fläche innerhalb des Planbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. W 7, Teil C ist auf Grund der Erschließungsmaßnahmen und Herrichtung von Ansiedlungsflächen anthropogen überformt, z.T. sind sie bebaut und versiegelt. Die noch nicht bebauten industriellen Baufelder sind terrassiert und angesät. Ebenso sind die geplanten Pflanzflächen mit Ansaat versehen. Die Straßenverkehrsflächen weisen eine einseitige Baumpflanzung sowie begleitende Rasenansaat auf (OVS). Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die Entwässerungsgräben wurden gemäß den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt bzw. als gehölzfreie Wiese angelegt.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung ist derzeit eine gehölzfreie, nicht gärtnerisch angelegte, mit Ruderalrasen bewachsene Freifläche. Die Festsetzung für das Plangebiet im rechtskräftigen B-Plan lautet Industriegebiet. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Mit der 2. vereinfachten Planänderung erfolgt also kein weiterer Eingriff, als er nicht schon gemäß der Festsetzungen als industrielle Baufläche des rechtskräftigen B-Plan zulässig wäre. Von der Planänderung geht keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen aus.

5.4 Schutzgut Boden

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C weist die als Industriegebiet festgesetzten Bauflächen mit einer GRZ von 0,8 aus. Damit ist eine Versiegelung auf diesen Flächen von 80% möglich. Ein Großteil der innerhalb der 1. Änderung festgesetzten Bauflächen sind bereits bebaut und damit versiegelt.

Für den in Rede stehenden Plangebietsbereich der 2. vereinfachten Änderung ist keine Änderung der GRZ von 0,8 vorgesehen, so dass weiterhin ein Versiegelungsgrad von 80% möglich ist. Die Bebauungsplanänderung führt somit zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

5.5 Schutzgut Wasser

Die Bedeutung des Plangebiets der 2. vereinfachten Änderung für den Wasserhaushalt (Grundwasser) wird durch die bereits mögliche Bodenversiegelung von 80% stark eingeschränkt. Da auch zukünftig eine GRZ von 0,8 zulässig ist, erfährt das Schutzgut Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Planänderung.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5.6 Schutzgut Luft/ Klima

Die lufthygienische Situation wird durch das Luftgütemessnetz des Landes Brandenburg charakterisiert. Die zum Plangebiet nächstgelegene Messstation des Messnetzes befindet sich in Nauen. An der Station Parkstraße werden die Luftinhaltsstoffe Schwebstaub (PM₁₀), Stickoxide und Ozon gemessen (LUA 2010).

Auf Grund der in den letzten Jahren durchgeführten emissionsmindernden Maßnahmen stellt Schwefeldioxid heute kein Problem der Luftreinhaltung im Land Brandenburg mehr dar.

Das Plangebiet zählt zu den vorbelasteten offenen Landschaftsräumen mit sehr geringer Siedlungsdichte. Für die Zukunft ist auf Grund des ständig steigenden Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Verkehrstrassen mit einer Zunahme der Konzentration von verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu rechnen. Durch die 2. vereinfachte Planänderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C werden die Immissionsrichtwerte der TA Luft nicht mehr beeinflusst, als es nicht schon durch die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich wäre. Die Planänderung hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereichs können auf Grund der umfangreichen Bebauungen im Rahmen der Teilbebauungspläne A, B und C als bereits vorbelastet bezeichnet werden. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung keine klimarelevante Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung aufweist.

5.7 Schutzgut Landschaft/ Erholung

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die derzeitige Nutzung bieten nur eine stark beschränkte Vielfalt an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen prägenden Elementen (Gebäude, Lagerflächen, Aufschüttungen, Ruderalflächen) gegenüber naturnahen Strukturen ist die Natürlichkeit des Landschaftsbildes als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der Eigenart.

Die bestehenden Infrastrukturanlagen (Autobahn, Bundesstraße, Abfahrtrampe) sowie die gewerbliche Bebauung um das Plangebiet herum stellen bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Südlich des GVZ Wustermark dominieren die Gleisanlagen der Hochgeschwindigkeitsstrecke der Eisenbahn das Landschaftsbild. Insgesamt ist das Landschaftsbild um das GVZ Wustermark herum und dieses selbst mit den Verkehrsachsen, zahlreichen Brückenbauwerken als geringwertig anzusehen.

Der Höhenbezugspunkt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C setzt im Bereich der 2. vereinfachte Änderung einen Höhenbezugspunkt von 33,7 m ü HN fest. Dieser Höhenbezugspunkt behält weiterhin seine Rechtsgültigkeit. Bedingt durch die Dammlage der BAB 10 und der B 5 (49 m ü NN) sind die derzeit vorhandenen Gebäude kaum sichtbar.

Die Masten der 110-kV-Leitung stellen derzeit die höchsten Bauwerke des Plangebietes der 2. vereinfachten Änderung und des angrenzenden Bereiches dar. Der Mast 15, der sich direkt im Plangebiet befindet, misst eine Höhe von ca. 19,0 m, der Mast 14 auf dem Gelände der angrenzenden Wepoba Wellpappenfabrik schon ca. 27,0 m und der weiter nördlich stehende Mast 13 sogar ca. 34,0 m. Für den Planbereich werden damit sowohl der landschaftsästhetische Eigenwert als auch die Fernwirksamkeit dieser Landschaftsbildeinheit als sehr gering eingestuft.

Im Bereich der Gemeinde Wustermark ist ein qualitativ mittleres Erholungsangebot, das v.a. landschaftsgebundene Einrichtungen aufweist, vorhanden. Insbesondere die Döberitzer Heide und der Havelkanal sind für landschaftsbezogene Erholung geeignet. Kanalbegleitende

Wegeverbindungen sind insbesondere zum Wandern und Radfahren bestens geeignet. Hierbei ist besonders der am Ufer des Havelkanals vorbeiführende Europa-Wanderweg E 10 hervorzuheben. Auch die landschaftlichen Freiräume abseits des Kanals sind durch das vorhandene Wegenetz gut erschlossen. Das Plangebiet selbst weist jedoch keine Erholungsinfrastruktur, wie z.B. Rad- und Wanderwege, auf und stellt somit keinen Schwerpunkt für landschaftsgebundene Erholung dar.

Die Beeinträchtigungen, bedingt durch die Planänderung, des Landschaftsbildes kann auf Grund der oben aufgeführten, erheblichen Vorbelastungen als gering eingestuft werden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Erholung ist nicht gegeben.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Elemente sind im Geltungsbereich der 2. vereinfachte Änderung nicht vorhanden.

Im Rahmen der technischen Planungen für das Bauvorhaben „Hochregallager“ sind vorhandene Sachgüter wie Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßen und Fußwege zu beachten. Der Umbau des Erschließungsnetzes hat ergänzend und bestandsorientiert zu erfolgen.

5.9 Zusammenfassung

Durch die im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C erfolgende Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 17,0 m auf 42,0 m werden im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Sonstige artenschutzrechtliche Auswirkungen werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht hervorgerufen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bestandsaufnahme der Umweltschutzgüter wesentlichen planungsrelevanten Sachverhalte zusammenfassend dargestellt.

SCHUTZGUT	CHARAKTERISIERUNG/ VORBELASTUNG	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/ SCHUTZWÜRDIGKEIT
Mensch	relevante Lärmbelastungen durch Verkehrslärm und Schallleistungspegel für Gewerbeansiedlungen	keine Auswirkungen
Tiere	unterdurchschnittliche faunistische Bedeutung	keine Auswirkungen
Pflanzen	kein breites Artenspektrum, kein potenzielles Vorkommen geschützter Arten	keine Auswirkungen
Boden	anthropogen geprägter Boden Versiegelung von 80% bereits festgesetzt	keine Auswirkungen
Wasser	kein Schadstoffeintrag	keine Auswirkungen
	keine Wasserschutzzone	nicht betroffen
	kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden	

Luft	Lage im vorbelasteten offenen Landschaftsraum	keine Auswirkungen
Klima	vorbelasteter Siedlungsklimatop	keine klimarelevante Empfindlichkeit
Landschaft / Erholung	geringer landschaftsästhetischer Eigenwert, Vorbelastung durch Bebauung, Verkehrsflächen und Infrastrukturanlagen kein Schwerpunkt der landschaftsgebundenen Erholung	geringe Verletzlichkeit des Landschaftsbilds keine Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine denkmalgeschützte Elemente im Plangebiet vorhanden Infrastrukturanlagen	nicht betroffen bzw. Schutzwürdigkeit der Infrastruktur ist zu beachten

Zusammenfassende Übersicht - Bestandsaufnahme

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig.

Kosten zur Erschließung fallen nicht an, da die Straßen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen des III. Bauabschnittes des GVZ Berlin West Wustermark abschließend realisiert wurden.

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt die Grundstückseigentümerin.

7 Verfahrensübersicht

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 03. Mai 2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C, 2. vereinfachte Änderung gefasst.

7.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 21.06.2011 dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes vom Mai 2011 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.2011 bis einschließlich 19.09.2011 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.08.2011 beteiligt.

7.3 Satzungsbeschluss

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C in der Fassung vom 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

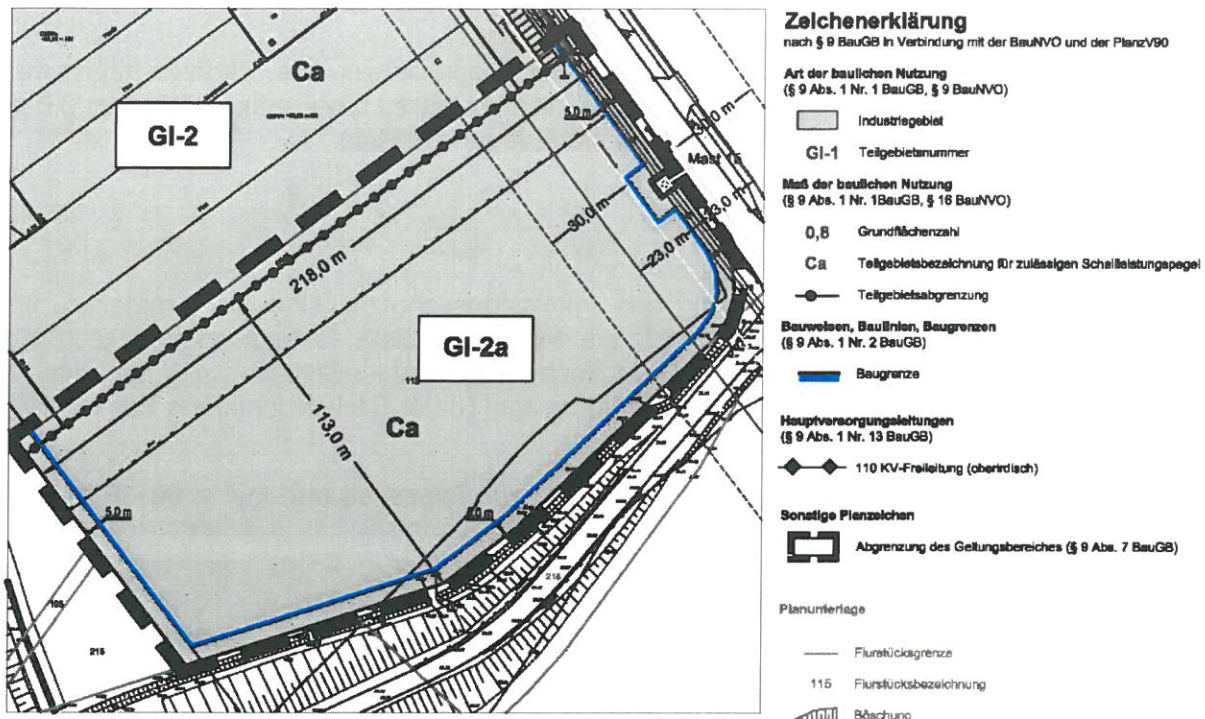
7.4 Öffentliche Bekanntmachung

Die Stelle, bei der die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes während der Dauer der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang Nr. vom 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung, am 2011 tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

7.5 Vermessung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

A Planzeichnung



B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1 Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit es sich um GVZ-affine Betriebe des Fracht- und Transportwesens (z.B. logistische Dienstleister wie Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister, Logistikeinrichtungen von Industrie und Handel wie Werks- oder Distributionslager und Großhandelsbetriebe, die der Beschaffung und dem Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher dienen) handelt
- Tankstellen.

2 Ausnahmsweise zulässig sind auch nicht GVZ-affine Gewerbebetriebe.

3 Innerhalb der Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf Grund des § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilgebiet GI-2a wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 42,0 m festgesetzt, als Höhenbezugspunkt gilt 33,7 m ü. HN.

Entlang der 110-kV-Leitung ist beidseitig der Trassenmitte ein 23,0 m breiter Schutzabstand einzuhalten. Zwischen den Masten 14 bis 16 ist innerhalb des Schutzstreifens keine Bebauung zulässig.

Ausnahmsweise sind für die zulässige Nutzung technisch notwendige, darüber hinaus reichende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a. bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zusätzlich zu der festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen zulässig.

§ 3 Immissionsschutz

1 Zur angemessenen Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind die ermittelten, flächen- bezogenen Schallleistungspegel für die Industriegebiete festgeschrieben. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß TA Lärm)

- für die Flächen C_a und C_f von $L_{w''} = 75$ dB (A) zur Tageszeit und $L_{w''} = 60$ dB (A) zur Nachtzeit;

nicht überschreitet.

Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Geländeunebenheiten) berechnete, anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten L_w für diese Fläche und einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 für freie Schallausbreitung (ohne Bebauung und Geländeunebenheiten, jedoch mit Bodendämpfung und Luftabsorption) zu berechnenden, anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.

2 Aus Gründen des Schutzes der Nachbarschaft außerhalb des GVZ vor Luftschadstoffen und Gerüchen sollen zwischen dieser und den in Anlage 1 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie (ABl. BB Nr. 49, vom 06. Juli 1995, S. 598 ff.) aufgelisteten Anlagenarten die dort genannten Abstände eingehalten werden. Im Einzelnen sind unzulässig:

- alle Anlagen der Abstandsklasse I mit mindestens 1.500 m Abstand zur Wohnbebauung im gesamten Plangebiet;

- alle Anlagen der Abstandsklasse II mit mindestens 1.000 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der gelben, halbrunden Linie im Süden und östlich der gelben, halbrunden Linie im Osten;

- alle Anlagen der Abstandsklasse III mit mindestens 700 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der roten, halbrunden Linie;

- alle Anlagen der Abstandsklasse IV mit mindestens 500 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der grünen, halbrunden Linie.

Diese Festsetzung gilt nicht für die mit einem * markierten (vorrangig Lärm emittierenden) Anlagenarten.

3 Zum Schutz dauerhafter Aufenthaltsorte von Menschen innerhalb des Plangebietes (orts-feste Arbeitsplätze, Betriebswohnungen) sind zwischen diesen und den äußeren Leiterseilen der 110 kV-Leitung gemäß Anlage 4 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie mindestens 30,0 m Horizontalabstand einzuhalten.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Straßen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung alle 10 m straßenbegleitend ein Baum entsprechend der Pflanzliste so zu pflanzen, dass ein Alleecharakter entsteht. Ferner sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Evtl. erforderliche Sichtdreiecke im Einfahrtsbereich sind von höheren Gehölzen frei zu halten. Abweichungen in der Lage für Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

5.2 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht entlang von Straßen, Entwässerungsgräben oder Regenrückhaltebecken liegen, sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 1 Baum und 15 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Ferner ist eine 10%-ige Gehölzbedeckung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 400 m² nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Pflanzliste anzulegen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80 % zugrunde gelegt.

5.4 Gestaltung der PKW-Stellplätze

Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen für die Baumpflanzung anzulegen. In diesem Grünstreifen ist je 6 Stellplätze je 1 großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen.

Es sind wasserundurchlässige Belagsarten zu verwenden.

Pflanzliste

Einheimische Baum- und Straucharten

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarze Pappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Hochstamm-Obstsorten
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Wildrose)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Alleebäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)

Stellplatzbegrünung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

1 Materialien

Für die Außenhaut der baulichen Anlagen ist die Verwendung von reflektierenden, verspiegelten Materialien sowie RAL-Farben der Nummern: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und deren Zwischentöne unzulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Hinweise

1 Abstandsregelung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen

Bei Baumaßnahmen entlang der BAB 10 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere § 9 FStrG, zu beachten.

2 Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmale unverzüglich nach deren Entdeckung der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind für fünf Werktage zu sichern und im unveränderten Zustand zu belassen.

3 Schutz der unterirdischen Leitungen

Entlang der Ferngasleitung 75 sind Erdarbeiten gemäß den Vorschriften des Versorgungsträgers, der Verbundnetz Gas AG, durchzuführen bzw. mit diesem ggf. abzustimmen. Be-

pflanzungen oder Einzäunungen sind so herzustellen, dass Beschädigungen der Leitung ausgeschlossen sowie die Leitungen jederzeit zugänglich sind.

4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 79 Brandenburgische Bauordnung gelten vorsätzliche oder fahrlässige Handlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften als Ordnungswidrigkeiten, die mit Geldbußen geahndet werden können.

5 Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 31 Brandenburgisches Abfallgesetz sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen auf ihren Grundstücken unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39, S.2)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. v. 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I S. 3)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (BbgDSch) vom 24. Mai 2004

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) vom 06. Juni 1995

