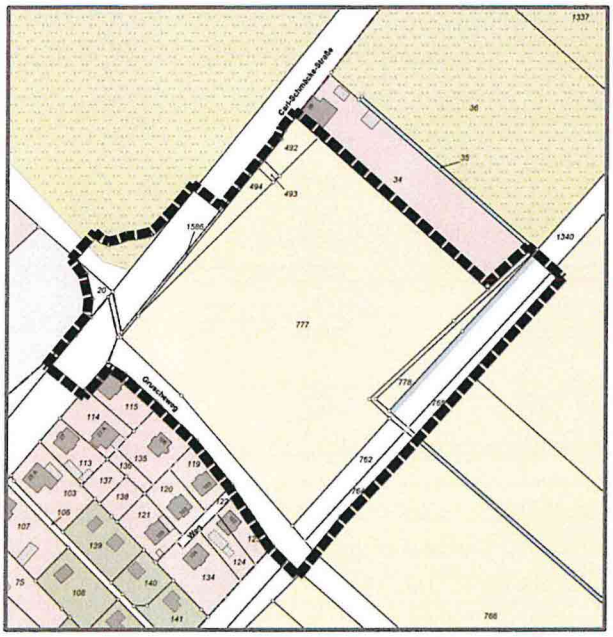
Öffentliche Bekanntmachung

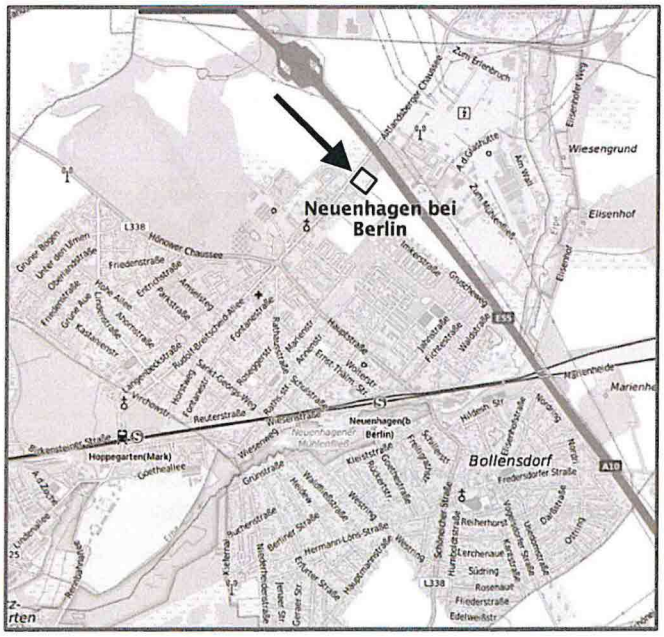
des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg "

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 28.11.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Gruscheweg" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Drucksache 081/2022). Am 17.04.2023 hat sie den Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und beschlossen, ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin die Flurstücke 20, 215 (teilweise, neue Bez. 243) und 230 (teilweise). Außerdem in der Flur 2 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin das Flurstück 164 (teilweise) und in der Flur 3 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin die Flurstücke 492, 493, 494, 762, 764, 777 sowie 27/4 (teilweise, neue Bez. 1854), 35 (teilweise, neue Bez. 1862), 765 (teilweise), 778 (teilweise), 1340 (teilweise), und 1586 (teilweise). Das Plangebiet ist ca. 2,0 ha groß und geht aus den folgenden beiden Kartenausschnitten hervor:



Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan



Übersichtskarte Gemeindegebiet Neuenhagen

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es u.a., die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Einzelhandelsmarktes aus dem Gewerbegebiet zu schaffen und die Ansiedelung eines weiteren Marktes zu ermöglichen, um die verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den neuen Wohngebieten am Gruscheweg zu sichern. Es soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung und Umweltprüfung (Stand März 2023) werden im Zeitraum vom 05. Mai 2023 bis einschließlich 09. Juni 2023 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt.
Bestandteile der Auslegungen sind außerdem

- eine Verträglichkeitsanalyse (Junker+Kruse, Stand 06/2017)
- eine Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung, Stand 04/2021)

- ein zusätzliches Verträglichkeitsgutachten zur Einzelhandelskonzentration am Gruscheweg sowie eine Plausibilitätsprüfung (beide DLP, Stand 08/2021)
- weitere Stellungnahmen zur Standort- und Verträglichkeitsthematik
- Baugrundgutachten und Altlastenuntersuchung (beide Analytec, Stand 03 bzw. 04/2019)
- das Regenentwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Sieker mbh, Stand 03/2023)
- die Biotoptypenkartierung (Grigoleit, Stand 05/2021)
- der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Scharon, 2018, aktualisiert 08/2019)
- Informationen zu Kompensationsmaßnahmen u.a. am Mühlenfließ (Grigoleit 08/2021 und Terra Urbana 07/2022)
- das Schallschutzgutachten (IDU, Stand 10/2022)
- und die Studie zur Verkehrsfolgenabschätzung zum Rahmenplan Gruscheweg (2016).

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen aus den oben genannten Unterlagen verfügbar sowie Informationen zu Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Informationen zum Schutzgut Boden und Flächenangaben:

Angaben zur vorhandenen und künftigen Bodenversiegelung und sonstigen Bodennutzung mit Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung von Landwirtschaftsflächen; Baugrunderkundung mit Informationen zur Versickerungsfähigkeit oder Vorbelastung des Bodens; Darstellung notwendiger verkehrlicher Erschließungsmaßnahmen; Hinweise auf schutzwürdige Leitungen im Plangebiet

Informationen zum Schutzgut Wasser:

Kartierung vorhandener Gräben/temporärer Kleingewässer; Aussage zur Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten; Beschreibung des geplanten Umgangs mit Niederschlagswasser zur Sicherung der Grundwasserneubildung

Informationen zum Schutzgut Klima/Luft:

mikroklimatische Ausgangssituation und erwartete Veränderungen; bestehende Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Nähe zu übergeordneten Verkehrsanlagen

Informationen zu den Schutzgüter Pflanzen, Arten, Lebensgemeinschaften:

Biotoptypenkartierung und faunistische Erfassung zum Bestand; Bewertung der Ausgangssituation und Beschreibung planungsbedingter Auswirkungen (Biotopverluste); Darstellung vorgesehener Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Aufwertungsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets; Angaben zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild:

Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes, sowie voraussichtlicher Veränderungen durch die Neubebauung; Begrenzung der Werbeflächen und gestalterische Festlegung zur Fassade und zu Flachdächern mit Anlagen zur Solarenergie-Nutzung

Informationen zum Schutzgut Mensch/Gesundheit:

Beschreibung der Lärmsituation im Bestand und der schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung; Beurteilung der planungsbedingte Zunahme an Gewerbelärm und Verkehrslärm; Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen u.a. durch Baukörper-Anordnung und Betriebs-Beschränkungen;

Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kein Vorkommen von Denkmalen im Plangebiet; Aussage zur Entfernung zum nächstgelegenen Bodendenkmal

Informationen zur Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung:

Für die genannten Schutzgüter erfolgt für den Fall der Plandurchführung eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleiche zur Vorbereitung der planerischen Abwägung, zur Formulierung der Festsetzungen und festsetzungsergänzenden vertraglichen Regelungen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 05. Mai 2023 bis einschließlich 09. Juni 2023

in der Gemeindeverwaltung, 15366 Neuenhagen bei Berlin, Am Rathaus 1, (Neubau Erdgeschoss, Eingangsbereich) während der Dienststunden

Mo., Mi.	9.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr,
Di.	9.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
Do.	8.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 17:00 Uhr und
Fr.	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Die Unterlagen finden Sie auch im Internet unter: https://www.neuenhagen-bei-berlin.de/startseite-de/bauen-wohnen/bebauungplaene-fnp/oeffentliche-bekanntmachungen-b-plaene-und-fnp/
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen beim Fachbereich III (Bauverwaltung und öffentliche Ordnung), Am Rathaus 1, Zimmer 229 und 215, 15366 Neuenhagen bei Berlin, abgegeben werden; bei Bedarf auch außerhalb der Dienststunden oder auf postalischem oder elektronischem Wege. Es wird jeder und jedem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

„Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichtenbei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.“

Neuenhagen, den 18.04.2023

Ansgar Scharnke
Bürgermeister