

4. Änderung des Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“



Stadt Mittenwalde

Planfassung vom 4. Mai 2020

Vorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Gemeinde:

Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Planverfasser:

Planungsbüro Reinhard D. Schulz
Landstraße 15 OT Bückchen
15913 Märkische Heide
035 476 – 65 650 info@R-D-Schulz.de

Inhaltsverzeichnis

Stand 4. Mai 2020

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

2. AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSBINDUNGEN

- 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung
- 3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen
- 5.6 Verkehrsflächen
- 5.7 Grünflächen, Pflanzgebot und Erhaltung von Bäumen
- 5.8 Emissionsbegrenzung
- 5.9 Hinweis zum Brandschutz
- 5.10 Gemeinbedarfsflächen
- 5.11 Gestaltungsregelungen
- 5.12 Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB
- 5.13 Nachrichtliche Übernahmen

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 6.3 Verkehr
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 6.6 Kosten und Finanzierung

7. VERFAHREN

8. RECHTSGRUNDLAGEN

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt südlich von der L 30, Schenkendorfer Chaussee unmittelbar neben der Zu- und Abfahrt „Mittenwalde“ zur A 13. Nördlich der Schenkendorfer Chaussee befindet sich bewirtschaftete Feldlandschaft.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“. Der gültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1994. Er umfasst eine Fläche von ca. 74,3 ha. Das hier beplante Teilstück umfasst eine Fläche von ca. 0,91 ha. Die überplante Fläche setzt sich zusammen aus Teilflächen der Flurstücke 107/9, 107/10, 108/6, 212/19, 212/28, 245/2, 245/8, 245/9 in Flur 13 von Mittenwalde.

Das Plangebiet wird östlich durch eine gebietsinterne Erschließungsstraße (Dahmestraße) abgegrenzt, die von der Schenkendorfer Chaussee aus in das Industriegebiet führt. Südlich und westlich des Plangebietes schließt sich ein im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesenes Industriegebiet an.

Das Plangebiet wird zurzeit zu etwa zwei Drittel seiner Fläche als Tankstelle genutzt. Auf einem Drittel des Plangebietes befindet sich ein Funkmast.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei dem Eigentümer und Nutzer der Tankstelle handelt es sich um die Shell Deutschland Oil GmbH aus Hamburg. Der Nutzer möchte die vorhandene Tankstelle um einen zusätzlichen überdachten Tankbereich für LKW's und mit weiteren Stellplätzen für LKW's ausbauen. Ferner soll eine Betankungsanlage mit Flüssiggas (LNG) errichtet werden. Dafür ist die Aufstellung eines LNG-Tanks nebst dessen Kühlanlage erforderlich.

Das Plangebiet wurde im vorhandenen Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ vom Mai 1994 mit Baugrenzen in zwei etwa gleich große Baufenster aufgeteilt. Diese Aufteilung entspricht nicht den heutigen Nutzungen und nicht den Eigentumsverhältnissen der Grundstücke. Das Tankstellegrundstück kann wegen eines angeschnittenen Baufensters mit einem trennenden Grünstreifen nur eingeschränkt genutzt werden. Bei der Aufstellung des damaligen B-Plans war die heutige Nutzung beider Baufenster für eine Tankstelle und einen Funkmast nicht absehbar. Durch die Planung werden Baugrenzen zur Grundstücksgrenze verschoben und dort parallel angeordnet. Dazwischen liegt ein 10 m breiter Grünstreifen. Es entstehen zwei Baufenster, mit denen beide Grundstücke optimal genutzt werden können.

Durch die nahe Autobahnausfahrt und den auf der A13 zunehmenden LKW-Verkehr ist die Nachfrage zur LKW-Betankung und begleitenden Service deutlich angestiegen. Die zunehmende Gewerbeansiedlung im südlichen Berliner Raum lässt eine weitere Steigerung erwarten. Ziel des B-Plans ist es durch Ausbau der Tankkapazität für LKW der Nachfrageentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch die zunehmend nachgefragte Betankung mit Flüssiggas.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist mit ca. 0,91 ha Teil eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes von ca. 74,3 ha. Das Gebiet liegt unmittelbar neben der Autobahnauffahrt zur A 13, der Auf- und Abfahrt „Mittenwalde“. Die angrenzende L 30 verbindet Mittenwalde und Königs Wusterhausen.

In dem umliegenden Industrie- und Gewerbegebiet sind u.a. angesiedelt: Zwei Logistikhallen von Einzelhandelsketten, Fachgroßhandelslager, Automationsunternehmen, Tankstelle, Schüttgutlager, Entsorgungsunternehmen, Handwerkermarkt u.a.

Nördlich der L 30 befindet sich bewirtschaftete Feldlandschaft. Nach Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet in das Industriegebiet integriert. Im Süden grenzt ein Lagerplatz für Schüttgüter an. Zur Tankstelle führt von der Schenkendorfer Chaussee aus, eine rechtsabbiegende Zufahrt. Zur Dahmestraße hin ist die Tankstelle über eine Zu- und Ausfahrt erschlossen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Etwa 2/3 des Plangebietes wird durch den Tankstellenbetrieb genutzt. Hier befinden sich ein Tankstellengebäude, eine Überdachung der Tankplätze sowie Verkehrs- und Parkflächen für die Fahrzeuge. Die notwendigen Verkehrs- und Stellplatzflächen nehmen einen großen Teil der Gesamtfläche ein. Diese Flächen sind nutzungsbedingt asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen gepflastert. Grünflächen sind nur partiell in den Randbereichen vorhanden. Dort wurde deren Kontur den Verkehrsflächen angepasst. Eine geradlinige Begrünung der Randstreifen – wie vormals im B-Plan vorgesehen – war auch mit der bestehenden Bebauung nicht möglich.

Die westliche Fläche des Plangebietes ist mit einem Funkmast bebaut.

2.3 Erschließung

An der Ostseite des Plangebietes verläuft eine gebietsinterne Erschließungsstraße (Dahmestraße). Sie schließt das gesamte Industriegebiet mit Abbiegespuren an die L 30 an. Die Dahmestraße führt als Ringstraße durch das Industriegebiet und hat als Zülowstraße eine weitere Anbindung an die L 30. Von der Ringstraße werden über weitere Stichstraßen die anliegenden Betriebe erschlossen.

Das Plangebiet soll künftig die vorhandene rechtsabbiegende Zufahrt von der Schenkendorfer Chaussee beibehalten. Erhalten bleibt auch die Zu- und Ausfahrt zur Dahmestraße. Die interne Erschließung auf der Tankstelle folgt den nutzungsbedingten Betriebsabläufen.

Für die Revisionsarbeiten am Funkmast genügt eine einfache Zufahrt zum Grundstück.

2.4 Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in der Schenkendorfer Chaussee und in der Dahmestraße an. Die Gebäude im Plangebiet sind bereits daran angeschlossen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Umfeld ist durch vorhandene Industrie- und Gewerbenutzungen sowie der angrenzenden Autobahn geprägt. Es sind keine schützenswerten Landschaftsteile oder werthaltige Grünflächen vorhanden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet GI 1 befindet sich im Eigentum der Shell Deutschland Oil GmbH aus Hamburg. Das Plangebiet GI 2 befindet sich im Eigentum der Vodafone D2 GmbH, Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde mit Planungsstand vom Dezember 2011, ausgefertigt am 8. Mai 2012, ist in der Planzeichnung für das Plangebiet ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ der Stadt Mittenwalde in der Planfassung vom Mai 1994 überplant ein Gewerbe- und Industriegebiet von ca. 74,3 ha. Innerhalb dieser größeren Planfläche weist der Bebauungsplan 91/1 das hiesige Plangebiet als Industriegebiet aus.

Das Plangebiet wurde im damaligen Bebauungsplan wie folgt gegliedert

- Straßenseitiger Randstreifen mit ca. 750 qm
- Westliches Baugebiet mit ca. 4.450 qm
- Östliches Baugebiet mit ca. 3.900 qm

Die bebaubaren Flächen sind umlaufend mit Baugrenzen und nach außen anzulegenden Grünstreifen begrenzt. Hierdurch entstehen im Plangebiet zwei getrennt bebaubare Baufenster. Der trennende Grünstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Die beiden benachbarten Baufenster sind Gegenstand dieser Planung. Die Baufenster sollen an die Grundstücksgrenze verschoben werden.

Weitere Planungsziele und städtebauliche Satzungen sind nicht vorhanden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung hat den vorliegenden Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ und den später aufgestellten Flächennutzungsplan für ein Industriegebiet bestätigt. Durch die Verschiebung der Baufenster und Baugrenzen werden die Ziele der Landplanung nicht berührt.

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Fachplanungen, auch keine Landschaftsplanung.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es die Baugrenze einschließlich des sie begleitenden Grünstreifens innerhalb des Plangebietes zu verschieben. Die Baufenster sollen den durch die tatsächliche Nutzung entwickelten Gegebenheiten und der Grundstücksgrenze angepasst werden.

Zurzeit wird das östliche Baufenster GI-1 als Tankstelle genutzt. Im westlichen Baufenster GI-2 steht ein Funkmast. Die Tankstelle soll für die durch LKW's gestiegene Nachfrage mit zusätzlichen Tankplätzen und zusätzlich mit einer Flüssiggas-Anlage erweitert werden. Dem steht die Lage der Baugrenzen entgegen.

Die aus Baugrenzen gebildeten Baufenster entsprechen nicht den tatsächlichen Nutzungen auf den Grundstücken. Zurzeit verlaufen zwei Baugrenzen mit einem 10 m breiten Grünstreifen durch die Westseite des Tankstellengrundstücks. In diesem Bereich darf z.B. kein Vordach für Tankplätze errichtet werden. Andererseits kann der westliche Baufensterstreifen hinter dem Grünstreifen nicht eigenständig genutzt werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ wurden im hiesiges Plangebiet zwei Baufenster ausgewiesen. Ein westliches Baufenster mit ca. 2.700 qm und ein östliches Baufenster mit ca. 2.250 qm. Die Nachfrage durch die Nutzer entsprach später nicht mehr der zuvor geplanten Flächenausweisung. Im westlichen Teil wurde ein Funkmast errichtet, für den eine Baugebietsfläche von ca. 1.700 qm ausreicht. Auf dem Tankstellengrundstück befindet sich ein Baufenster von 2.250 qm und davon getrennt ein angeschnittenes Baufenster. Mit der hiesigen Planung sollen die Baufenster den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen mit deren Nutzungen angepasst werden. Zu diesem Zweck sollen die Baugrenzen beidseitig parallel der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die Erweiterung der Tankplätze ist planungsrechtlich nur durch eine Verschiebung der beiden Baufenster möglich.

Das östlich angeschnittene, durch einen Grünstreifen getrennte Baufenster, ist bisher schwer nutzbar. Mit der Verschiebung der Baufenster kann bereits ausgewiesenes Bauland im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Landschaft genutzt werden. Gemäß den Zielen der Landeplanung hat die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen.

Mit der Planung werden die Baufenster mit ihrem Grünstreifen so verschoben, dass für beide Grundstückseigentümer eine optimale Nutzung möglich wird. Durch die Verschiebung bleibt die Flächenbilanz im Plangebiet erhalten. Die Gesamtgrößen der Bauflächen und der Grünflächen bleiben unverändert.

Im alten Bebauungsplan 91/1 sind parallel zu den Straßen und Baufenstern Grünstreifen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung ausgewiesen. Diese Grünstreifen werden auch in der neuen Planung übernommen. Zur L 30, Schenkendorfer Chaussee wird im GI 2 ein Grünstreifen von 12,0 m Breite, und zu den benachbarten Bauflächen jeweils ein Grünstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt.

Das Maß der Bebauung mit überbaubarer Grundstücksfläche und Baumasse wird, wie im vormaligen Bebauungsplan 91/1 ausgewiesen, beibehalten. Darüber hinaus wurden auch die weiteren textlichen Festsetzungen aus der Urfassung des Bebauungsplans 91/1 übernommen. Damit sollen unterschiedliche Festsetzungen innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes vermieden werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gelten sowohl ein Flächennutzungsplan als auch ein Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ entstand im Mai 1994. Darin ist das Plangebiet nach § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen. Die umliegenden Flächen wurden ebenfalls als Industriegebiet festgesetzt.

Der mit Datum vom 8. Mai 2012 ausgefertigte Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, weist an dieser Stelle großräumig ein Industriegebiet aus. Es fehlt in ihm die Planungsschärfe, um das hiesige Plangebiet darzustellen.

Mit der Verschiebung der Baufenster werden die Grundzüge des FNP nicht berührt. Das Planungsziel des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle Industrie auszuweisen bleibt erhalten. Die bisherige Unterteilung der Flächen hat dazu geführt, dass die ausgewiesenen Baulandflächen nicht vollständig genutzt werden konnten.

Fazit: Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Mittenwalde in Flur 13 Teilflächen der Flurstücke 107/9, 107/10, 108/6, 212/19, 212/28, 245/2, 245/8, 245/9. Das hier beplante Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,91 ha.

Die Stadt Mittenwalde gehört zum Landkreis Dahme Spreewald.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, im Teil A dargestellt. Das Plangebiet leitet sich ab vom Planungsziel, wonach zwei Baufenster gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung verschoben werden sollen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

5.1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet. (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. (1 bis 3) BauNVO) festgesetzt.

5.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauNVO sollen die nach § 9 Abs 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

5.3.1. Innerhalb des Planungsgebietes wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß der Baufläche durch die die Grundstücksfläche überdeckt werden darf auf 0,8 festgesetzt. (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

- 5.3.2. Innerhalb des Plangebietes wird die Baumasse als Höchstmaß für die je qm Grundstücksfläche zulässig ist, mit 9,0 festgesetzt. (§ 21 BauNVO)

Die Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen.

5.4.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in GI-1

- 5.4.1.1 Innerhalb des Baugebietes sind Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
- 5.4.1.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind Stellplatzflächen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht mit der absoluten Flächengröße, sondern anteilig in Relation zu dem jeweiligen Versiegelungsgrad anzurechnen.
- 5.4.1.3 In dem Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, auch diejenigen die zur Ver- und Entsorgung dienen.
- 5.4.1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen für die Planfläche GI 1 werden der vorhandenen, genehmigten Nutzung als Tankstelle angepasst. Für eine Tankstellennutzung sind innerhalb der Gesamtfläche überwiegend Fahr- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen erforderlich. Der vormals überwiegend für große, freistehende Gebäude konzipierte B-Plan schränkt die Nutzbarkeit als Tankstelle auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück erheblich ein. Die Begrenzungen würden zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen. Deshalb soll u.a. für Nebenanlagen der Spielraum der Sätze 2 bis 4 in Abs. 4. des § 19 BauNVO ausgeschöpft werden.

Die Regelungen der Sätze 2 bis 4 in Abs. 4. des § 19 BauNVO beziehen sich auf die „Mitrechnungsregelung“ in Abs. 4 Satz 1 und mildern deren Wirkung ab. Dazu muss die Grundfläche der in Abs. 1 genannten Anlagen gesondert ermittelt werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. (S. 2 Hs.2) Ob eine Überschreitung geringfügig ist, kann nur im Einzelfall beurteilt werden; dabei ist der jeweilige Beitrag zur Bodenversiegelung zu beachten. Satz 3 räumt der Gemeinde die Befugnis ein, die Grenzen der Überschreitung, die sich aus S. 2 ergeben, durch Bestimmungen im Bebauungsplan zu modifizieren und zwar nach unten wie nach oben. Einschränkende Voraussetzungen nennt die Vorschrift nicht. Schließlich räumt S. 4 der Bauaufsichtsbehörde die Befugnis ein auch mehr als geringfügige Überschreitungen der 50%-Grenze und der Kappungsgrenze zuzulassen, wenn entweder die Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

Mit der hiesigen Festsetzung wonach bei der Flächenermittlung anteilig der Versiegelungsgrad anzurechnen ist, wird der Spielraum aus den Sätzen 2 bis 4 in Abs. 4 ausgeschöpft. Gleichwohl bleibt die Kappungsgrenze von 0,8 erhalten.

5.4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in GI-2

- 5.4.2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 6 BauNVO)
- 5.4.2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl kann von der Einhaltung der sich aus Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Obergrenzen abgesehen werden.
- 5.4.2.3 In dem Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, auch diejenigen die zur Ver- und Entsorgung dienen.
- 5.4.2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen.

5.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf der Fläche des Sichtdreiecks zur L 30 dürfen Hindernisse nicht höher als 70 cm in den Sichtraum reichen. Hochstämmige Einzelbäume und Masten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen.

5.6. Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen – mit Ausnahme der Sichtdreiecke - sind hochkronige Laubbäume im Mindestabstand von 20 m zu pflanzen.

Die Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen.

Mit der geplanten Tankstellenerweiterung entstehen veränderte Verkehrsflüsse für den PKW- und LKW-Verkehr auf dem Tankstellengelände. Für die LKW entsteht eine exklusive Zufahrt von der Dahmestraße. Die LKW-Ausfahrt führt in die Schenkendorfer Chaussee (L30) die gemeinsam mit dem PKW-Verkehr genutzt wird. Der PKW-Verkehr erhält jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Dahmestraße und zur Schenkendorfer Chaussee. Näheres wird im Bauantragsverfahren geregelt.

5.7. Grünflächen, Pflanzgebot und Erhaltung von Bäumen

- 5.7.1. Die öffentliche Grünfläche in der Abstandsfläche der Landstraße ist mit Ausnahme des Sichtdreiecks nach Pos. 5.5. und mit Ausnahme der Zufahrten zum Plangebiet, mit hochkronigen Laubbäumen zu gestalten.
- 5.7.2 Die vorhandenen Alleebäume im Bereich der Landstraße sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. In den Ein- und Ausscherbereichen zur Landstraße dürfen dort vorhandene Bäume beseitigt werden.
- 5.7.3. Die privaten Grünstreifen entlang den gebietsinternen Erschließungsstraße (Dahmestraße) sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten gärtnerisch zu gestalten. Auf dieser Teilfläche ist je 300 qm ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzliste als EmpfehlungGroßkronige Bäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata agg</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna agg.</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Festsetzungen 5.7.1. bis 5.7.3. werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen. Die Festsetzungen in der vorangegangenen Planung waren für die gesamte Baumallee vorgesehen. Wegen der kleinen Planfläche in Verbindung mit den Ein- und Ausfahrten sowie der freizuhaltenden Sichtfläche der Straßeneinmündung können die Festsetzungen zu den Grünflächen nur sehr begrenzt umgesetzt werden. Hinzu kommt die Besonderheit der Tankstellennutzung. Hierfür muss nutzungsbedingt ein hoher Teil der Planfläche versiegelt werden. Der Grünflächenanteil beschränkt sich auf begleitende Randstreifen. Deren Ausformung und Flächengröße muss innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens durch eine konkrete Planung gelöst werden.

Die PKW-Ein- und Ausfahrt zur Dahmestraße ist bereits vorhanden. Die exklusive LKW-Zufahrt von der Dahmestraße entsteht neu. Die Ein- und Ausfahrt zur Schenkendorfer Chaussee wird nach Süd-Westen verschoben. Die Lage der Ein- und Ausfahrten wird vom sicheren Betriebsablauf auf dem Tankstellengelände und der sicheren Einbindung in den Straßenverkehr bestimmt. Die Lage kann nicht vom Standort möglicher Bäume abhängig gemacht werden.

- 5.7.4 Im GI-1 kann die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrer Lage und im Flächenmaß nach den betrieblichen Erfordernissen vom Planeintrag abweichen. Auf eine Vermaßung wird verzichtet.

Für eine Tankstellennutzung sind überwiegend Fahr- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen erforderlich. Der vormals im gesamten B-Plangebiet für große freistehende Gebäude konzipierte Grünstreifen schränkt die Nutzbarkeit auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück unverhältnismäßig stark ein. Bei einer Auslegung des Grünstreifens als Flächenmaß, könnte zudem ein Widerspruch zum zulässigen Nutzungsmaß entstehen. Aus diesem Grund ist der Entwurfsplanung für eine Tankstellennutzung ein größerer Spielraum zur Flächengestaltung zu gewähren. Bereits im heute genehmigten Zustand wurde auf den Grünstreifen zum südlichen Nachbarn zu Gunsten einer Umfahrung verzichtet. Siehe auch die Begründung zu Pos. 5.4.1.

5.8. Emissionsbegrenzung

Die Betriebe und Anlagen, die im Plangebiet gebaut werden, sind so zu errichten und zu betreiben, daß schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden. Soweit der Stand der Technik das nicht zulässt, müssen die schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein unvermeidliches Mindestmaß beschränkt und die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden.

Die Festsetzungen werden aus dem rechtsgültigen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ unverändert übernommen.

5.9 Hinweis zum Brandschutz

Zur Erfüllung der Forderungen des § 14 BbGBO ist die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.10. Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Industrie- und Gewerbegebietes. Infrastruktur zur Versorgung steht in der Stadt Mittenwalde zur Verfügung.

5.11. Gestaltungsregelungen

Zusätzliche über die Landesbauordnung hinausgehende Gestaltungsregelungen sind wegen der Nutzungsart als Industriegebiet nicht erforderlich.

5.12. Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nicht erforderlich. Entsprechende Flächen sind nicht vorhanden.

5.13. Nachrichtliche Übernahmen

Parallel zur L30 Schenkendorfer Chaussee verlaufen außerhalb der bebauten Fläche eine Frischwasser- und Abwasserleitung. Weitere nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines deutlich größeren Industrie- und Gewerbegebietes. Es bildet mit ihm eine städtebauliche Einheit. Durch die Verschiebung der Baugebietsgrenze entstehen keine neuen Auswirkungen auf die Nutzungen außerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes.

Ferner bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen innerhalb des Industriegebietes. Die gültigen Festsetzungen aus dem ursprünglichen B-Plan 91/1 „Hechtstücke“ bleiben auf allen benachbarten Flurstücken erhalten.

Das überplante Industriegebiet liegt außerhalb der Stadt Mittenwalde und hat keine Berührung zu Wohnnutzungen. Die Nachbarschaft wird geprägt durch vorhandene Logistikhallen und einem Schüttgutlager.

Die Planung als Industriegebiet setzt die benachbarten Nutzungen fort. Sie fügt sich in das Umfeld ein.

6.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Es werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Kapazitäten in Einrichtungen für den Gemeinbedarf benötigt. Die Weiterentwicklung der Tankstelle stabilisiert vielmehr die Infrastruktur der Stadt und sichert den wirtschaftlichen Erhalt der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen.

6.3. Verkehr

Von dem Vorhaben gehen durch die Verschiebung der Baugrenze keine nennenswerten Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr aus. Die vorhandenen Nutzungen bleiben erhalten. Die Lage an der L30 mit benachbarter Anbindung zur A13 sowie das umliegende Industriegebiet machen die Tankstellennutzung für LKW´s attraktiv. Die Tankstelle wird auf kurzem Weg direkt angefahren. Eine zusätzliche Belastung der Straßen im ländlichen Raum wird vermieden.

Im Ergebnis ist gegenüber der vorherigen Planung kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

6.4. Ver- und Entsorgung

Abwasser, Frischwasser, Strom und Telefon liegen in den angrenzenden Straßen an. Die Gebäude im Plangebiet sind daran bereits angeschlossen. Die Medien werden gegebenenfalls bei Umbauten innerhalb des Plangebietes verlegt. Es gibt keine Auswirkungen auf die Anschlüsse und Kapazitäten in den Hauptleitungen.

6.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Von der Planung geht keine neue bzw. zusätzliche Belastung auf die Umwelt aus. Das Vorhabengebiet ist bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 91/1 „Hechtstücke“ für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Das Plangebiet GI-1 wird bereits als Tankstelle genutzt. Im Plangebiet GI-2 steht ein Funkmast. Durch die Planung wird lediglich innerhalb des Plangebietes eine Baugrenze inklusive des anzulegenden und zu unterhaltenden Grünstreifens verschoben. Die Flächenbilanz bleibt durch die Verschiebung der Baugrenze unverändert.

Die Flächen im Plangebiet werden wie oben beschrieben genutzt, insofern findet durch die Planung kein neuer auszugleichender Eingriff in die Natur statt. Ein Umweltbericht und ein Artenschutzbeitrag sind nicht erforderlich. (Siehe § 13 Abs. 3 BauGB zum vereinfachten Verfahren und § 18 Abs. 2 BNatSchG, wonach im Innenbereich und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden sind)

6.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mittenwalde und dem Veranlasser der Planung gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung verbundenen Kosten von der Shell Deutschland Oil GmbH aus Hamburg übernommen.

Die Stadt Mittenwalde trägt ihre internen Verwaltungskosten selbst.

Der zwischen der Stadt und dem Planveranlasser geschlossene Vertrag wird keine städtebaulich relevanten Inhalte oder Verpflichtungen enthalten. Alle städtebaulichen Inhalte ergeben sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung. Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung keine textliche Festsetzung zu städtebaulichen Verpflichtungen aufgenommen.

7. VERFAHREN

Die Verfahrensschritte werden soweit erforderlich im Verlauf des Verfahrens aktualisiert.

Da das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 91/1 „Hechtstücke“ bereits Industrie- und Gewerbegebietes ausgewiesen ist, wirkt sich die geplante Änderung einer verschobenen Baugrenze für die Umwelt und umliegende Infrastruktur nicht als erwähnenswert aus. Aus diesem Grund hat sich die Stadtverordnetenversammlung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entschieden.

7.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 9. Sept. 2019 die Aufstellung und Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplans 91/1 "Hechtstücke" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11 vom 9. Okt. 2019 bekannt gemacht.

7.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 1. April 2019 wurde vom 17. Okt. bis zum 18. Nov. 2019 öffentlich ausgelegt. Dabei wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 9. Okt. 2019 bekannt gemacht. Bis zum 19. Nov. 2019 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

7.3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17. Okt. bis 15. Nov. 2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 7. Okt. 2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 1. April 2019 aufgefordert. Bis zum 16. Nov. 2019 gingen 21 Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

7.4. Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

7.5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am die 4. Änderung des Bebauungsplans 91/1 "Hechtstücke" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

7.6. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans 91/1 "Hechtstücke" wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom als Satzung in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBL Nr. 14 vom 20.05.2016)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBL. I Nr. 3 vom 01.02.2013)

ANLAGE: Planzeichnung