

Umweltbericht

Aufgrund des Planungszieles der Festsetzung von Flächen als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ können Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden. Daraus schlussfolgend erfolgt für das ursprünglich als vereinfachtes eingeleitetes Verfahren die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung.

Dies erfolgt, obwohl es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorsieht und kein über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hinaus zulässiges Maß der Nutzung festgesetzt werden soll.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichtes. Die Umweltprüfung ist ein Teil des Bebauungsplanverfahrens. Das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Schutzgut Fläche

Das Planungsziel ist die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und Funktionsverlusten von Boden. Dazu wird der Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt bzw. werden bereits verdichtete und versiegelte Flächen für die mögliche Bebauung vorgesehen. Es soll die Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet gegenüber dem derzeit nach § 34 BauGB möglichen Maß erfolgen. Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Durch die Zielstellung des Bebauungsplans wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen.

Schutzgut Flora, Fauna

Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf boten die bisher genutzten Flächen für Fauna und Flora nur geringe Lebensraumpotenziale. Durch die Planung werden keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet. Bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht keine Beeinträchtigung geschützter Arten. Da im Bebauungsplan nicht beabsichtigt ist, ein über das nach bestehende Planungsrecht (§ 34 BauGB) hinaus eine Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Unabhängig vom Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) („Zugriffsverbote“) und § 39 Abs.5 BNatSchG („Sommerrodungsverbot“) zu beachten.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Ausgehend von der im Bestand ausgeübten Nutzung des Plangebietes als Nahversorgungszentrum wird zum gegenwärtigen Planungsstand nicht das Erfordernis für eine gutachterliche Ermittlung der Vorbelastung an maßgeblichen Immissionsorten als Grundlage für Festlegungen der Schalldämmung von Gebäuden nach DIN 4109 gesehen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. In jedem Fall ist im

Rahmen der konkreten Vorhabenplanung insbesondere für Wohnungsbauvorhaben der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte zu erbringen.

Schutzgut Boden

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen werden in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des Plangebietes eine bereits im Bestand bebaute, versiegelte Fläche im Innenstadtbereich genutzt wird.

Dies entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Das Plangebiet zählt nicht zu einem archäologischen Verdachtsgebiet.

Schutzgut Klima

Der Erhalt der Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrum entspricht dem Grundsatz des StEP Klima 2.0 der kurzen Wege und sichert eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Beabsichtigt ist durch die zu treffenden Festsetzungen auch die Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung.

Die geplante Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb den Plangebietes berücksichtigt die Vernetzung von Grünräumen. Der Bereich den Plangebietes befindet sich in einem Bereich der Großsiedlung Marzahn, der mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen versorgt ist. Für die an das Plangebiet grenzenden Wohngebiete wird ein Versorgungsgrad von 6qm/EW dargestellt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit einem Regenrückhaltebecken. Nördlich der Ringenwalder Straße und zwischen Brodowiner Ring und Landsberger Allee sind wohnungsnahe öffentliche Grünflächen vorhanden. Ca. 400m nördlich des Plangebietes befindet sich die übergeordnete Grünfläche, die im Zusammenhang mit dem Ahrensfelder Berg für das Klima eine große Bedeutung hat. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der gemäß Umweltatlas als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen dargestellt ist.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Karte des Umweltatlas „gesättigte Wasserdurchlässigkeit (kf) der Böden 2015“ weist für das Plangebiet eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit von $>300\text{cm/d}$ aus.

Das Plangebiet ist kein Verdachtsgebiet für Altlasten. Es befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes. Wesentliche Voraussetzungen für eine mögliche dezentrale Regenwasserbewirtschaftung liegen aufgrund des vorhandenen Grundwasserflurabstandes ca. 10-15m lt. Umweltatlas und der äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit (Umweltatlas) der vorhandenen Böden vor.