

Austauschblätter für Begründung der 6. Änderung des B-Planes W7 Teil E „GVZ
Wustermark“ – Beschluss B-035/2017“

Deckblatt:	Hinweis auf rot markierte Änderungen
Seite 22	Hinweis auf städtebaulichen Vertrag
Seite 84	Beschreibung der externen Ersatzmaßnahme E-2



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7 Teil E

„GVZ Wustermark“, 6. Änderung

Begründung

Entwurf

gemäß § 8 BauGB vom **Februar** 2017

Änderungen gegenüber Stand Januar 2017 sind rot markiert

PLAN *und*
PRAXIS

Manteuffelstraße 111
10997 Berlin
Tel: +49 (0)30 60031521
Fax: +49 (0)30 60031522
Mail: berlin@planundpraxis.de

Weiterhin befinden sich im nördlichen Bereich des Änderungsabschnitts eine Löschwasserzisterne sowie ein Pumpwerk für Schmutzwasser. Diese Anlagen sind über eine direkte Zufahrt von der Hafestraße aus erreichbar. **Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger dm Drogeriemarkt GmbH & Co.KG wird geregelt, dass der Vorhabenträger mit dem Wasser- und Abwasserverband Havelland einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zur Berücksichtigung der technischen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abschließt.**

Am Böschungsfuß der Zufahrt der B5 zur A 10 befindet sich ein Feuchtbereich. In diesen wird Niederschlagswasser, welches auf den Trassen der A10 und B5 anfällt zur Versickerung eingeleitet.

Insbesondere die angrenzenden Verkehrswege Autobahn A 10, der Bundesstraße B5 sowie der Bahnstrecke Hannover-Berlin prägen das Erscheinungsbild des Änderungsbereiches. Zum einen dadurch, dass diese oberhalb des Geländeniveaus entlang einer Dammlage verlaufen. Zum anderen kommen hier verschiedene Brückenbauwerke hinzu. Dazu gehören die Überquerung der Autobahn über die Bahnstrecke Hannover-Berlin, die Überquerung der Bahnstrecke Hannover-Berlin über den Havelkanal sowie die Überquerung der B5 über die Hafestraße bzw. den Havelkanal in der Mitte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nach § 9 (1) FStrG sind ein Abstand von 40 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn und 20 m ausgehend von der Straßenkante der Bundesstraße einzuhalten, in dem die Errichtung von Hochbauten unzulässig ist. Weiterhin ist bei baulichen Vorhaben, die innerhalb eines weiteren Abstandes von 100 m ausgehend von der Straßenkante der Autobahn bzw. von 40 m ausgehend von der Außenkante der Bundesstraße geplant sind, ist bei der Einholung der Baugenehmigungen oder von nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde notwendig (§ 9 (2) FStrG).

Das Gebiet ist durch eine stündliche verkehrende Buslinie an den ÖPNV angeschlossen. Hier würde die Möglichkeit bestehen, diese Anbindung auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter des Vorhabenträgers abzustimmen und eine Anbindung des Standortes an den SPNV Wustermark und Brieselang herzustellen.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes wird durch die HavelPort Berlin GmbH und die Firma Collossus Logistics genutzt. Die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten des Bebauungsplanes entsprechen den im FNP vorgesehenen Vorgaben.

Im Rahmen der Erneuerung der A10 im Abschnitt AS Spandau bis AS Brieselang einschließlich der Brückenbauwerke BW70 Ü1 (Kuhdammbücke) und BW71 Ü1 (AS Brieselang) wurde für das GVZ im Zeitraum Juli bis September 2016 eine Verkehrszählung und eine Verkehrsbefragung der ansässigen Investoren vorgenommen mit dem Ziel, eine Verkehrsprognose 2030 für das gesamte GVZ zu erstellen. Nach Auswertung aller Daten ist mit einem Verkehrsaufkommen von 111,5 Kfz/ 24 h/ ha zu rechnen. Das bedeutet bei einer Volllastung des betreffenden Gebietes von ca. 16 ha ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von 1784 Kfz/ 24 h. Der Modal Split beträgt: 46 % LKW-Anteil, 8 % Transporter und 46 % PKW-Anteil. Die Werte wurden weiterhin richtungsbezogen (B5 Berlin, B5 Nauen, A10 Süden, A10 Norden, Brieselang, Wustermark) aufgeteilt. Die Auswertung der Verkehrsbefragung für den Prognosefall 2030 wurde für das gesamte GVZ dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Stolpe, im September 2016 übermittelt. Die Werte sind in die Gesamtverkehrsprognose mit eingeflossen (Verfasser: IVV Aachen). Es wurde vereinbart, dass die Verkehrsprognose dem Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Potsdam, vom LS, Dienststelle Stolpe, bis Ende Januar 2017 zur Kenntnisnahme übergeben wird.

Abschließend bleibt festzustellen, dass das GVZ durch die Ausbildung der Trimodalität und insbesondere durch die drei Straßenanschlüsse (B5, A10, L202) verkehrstechnisch hervorragend erschlossen ist.

eine extensive Grünlandnutzung überführt wurden. Die Ersatzflächen werden von der Flächenagentur Brandenburg zu Verfügung gestellt. Es handelt sich um Flächen des zertifizierten Flächenpools Nauener Platte. Im Rahmen vertraglicher Regelungen zwischen der Flächenagentur Brandenburg GmbH und dem Vorhabenträger wird die Vermittlung bzw. Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Flächenpool Nauener Platte gesichert. Die Maßnahme ersetzt gleichzeitig die Lebensraumverluste der im Plangebiet vorkommenden Offenlandarten.

Als Ausgleich für die zusätzlichen Neuversiegelungen und Vegetationsverluste, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen über die Flächenagentur Brandenburg gesichert. Es handelt sich um Flächen der Poolmaßnahme Nauener Platte (E-1) sowie der Poolmaßnahme Zachow (E-2) (vgl. folgendes Kapitel). Diese Flächen sichern die Kompensation des Realeingriffs, der vertraglich zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger definiert und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert wird. Für die Flächen im südlichen Geltungsbereich, die vorerst nicht bebaut werden sollen, erfolgen zusätzliche vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Vorhabenträger. Darin wird aufgeführt, dass die aktuell nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erst bebaut werden dürfen, wenn geeignete Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie für den Artenschutz gesichert werden.

Die Gemeinde plant in Kooperation mit der Flächenagentur Brandenburg innerhalb des Gemeindegebietes eine entsprechende Poolmaßnahme auszuweisen, in der die erforderlichen Ersatzflächen gesichert werden.

Die Maßnahmen ersetzen gleichzeitig die Lebensraumverluste der im Plangebiet vorkommenden Offenlandarten. Nachfolgend werden die Flächenpotenziale innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches aufgelistet, die für einen Ausgleich bzw. Ersatz von naturschutzfachlichen Eingriffen zur Verfügung stehen. In der 4. Spalte der nachfolgenden Tabelle werden die Flächenpotenziale der Maßnahmen, die für das Schutzgut Boden nach HVE nur anteilig anrechenbar sind, in Klammern aufgeführt.

Der Ausgangszustand der Maßnahmenfläche E-2 ist eine intensive Grünlandnutzung. Im Zielzustand entsteht ein Mosaik aus Gehölzpflanzungen, feuchten Senken und Extensivgrünland. Mit der Umsetzung der Maßnahmenziele erfolgt eine großflächige Wiedervernässung von Niedermoorböden. Für die Poolmaßnahme Zachow wird in der folgenden Bilanzierung somit insgesamt ein Kompensationsverhältnis für das Schutzgut Boden von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) angerechnet.