

**Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102

Dokumentation



Objekt

Bebauungsplan „Neumarkt“
Stadt Biesenthal

Leistungsphase

Entwurf

Bauherr

Stadt Biesenthal
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Straße 1
16359 Biesenthal

Objekt-Nr.

Ausfertigung

September

Juli 2015



Bearbeiter

K. Müssig

U. Junge

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

Geschäftsführer

U. Grohs

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Lage im Raum	4
1.2.1	Übersichtskarte	4
1.2.2	Abgrenzung und Beschreibung	5
2	Planerische Vorgaben, Regionalplanung	11
2.1	Ziele der Raumordnung	11
2.2	Vorhandene Planungen	12
2.2.1	Flächennutzungsplan	12
2.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002 bis 2015	13
2.2.3	Landschaftsplan	13
3	Planinhalt	14
3.1	Entwicklung des Gebiets, Bestand	14
3.1.1	Historische Entwicklung	14
3.1.2	Bestand	14
3.1.3	Verkehr und Erschließung	14
3.2	Ziel der Planung	15
3.3	Begründung der Festsetzungen	16
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3.3	Baugrenze	18
3.3.4	Verkehrsflächen	18
3.3.5	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen	18
3.3.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	19
3.3.7	Örtliche Bauvorschriften	20
3.3.8	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	21
3.3.9	Sonstige Festsetzungen	22
3.3.10	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	22
4	Auswirkungen	23
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	23
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
4.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur	24
4.4	Bodenordnende Maßnahmen	24
5	Verfahren	25
5.1	Aufstellungsbeschluss	25
5.2	Landesplanerische Stellungnahme	25
5.3	Auslegungsbeschluss	25
5.4	Öffentliche Auslegung	25
5.5	Behördenbeteiligung	25
5.6	Abwägungs- / Satzungsbeschluss	25
6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	26
7	Rechtsgrundlagen	27

8	Anlage:	I
8.1	Teil A_ Planzeichnung M 1:500	I
8.2	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	II

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes	4
Abbildung 2: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes_ rot (unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Grüner Weg - nördliche Begrenzung	6
Abbildung 4: Angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus – westliche Begrenzung.....	6
Abbildung 5: L29 Bahnhofstraße – südliche Begrenzung	6
Abbildung 6: Grüner Weg - nördliche Begrenzung	7
Abbildung 7: L200 Eberswalder Chaussee - nördliche Begrenzung	7
Abbildung 8: vorhandener Markt mit dahinterliegender Wohnbebauung	8
Abbildung 9: bestehender Parkplatz, zukünftige Nutzung als Parkfläche	8
Abbildung 10: Einmündung Grüner Weg von der L200 Eberswalder Chaussee.....	9
Abbildung 11: Blick in den Kreuzungsbereich L29 Bahnhofstraße und L200 Eberswalder Chaussee	9
Abbildung 12: Brachfläche westlich des bestenden Marktes	9
Abbildung 13: Kreuzungsbereich L29 Bahnhofstraße und L200 Eberswalder Chaussee – zukünftiger Standort eines Fachmarktes	10
Abbildung 14: Ladezone des vorhandenen Marktes	10
Abbildung 15: Blick auf Brachfläche – zukünftiger Standort des neuen Marktes	10
Abbildung 16: Auszug FNP_ Bestand.....	12
Abbildung 17: Auszug FNP_ Berichtigung	12

1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes zu schaffen sowie für die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Fläche im Kreuzungsbereich der L200 Eberswalder Chaussee und der L29 Bahnhofstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da mit dem Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen erfolgt, wird das Bauleitverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist damit nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den „Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4/2009“ vom 10.12.2009 wurde aufgehoben weil die darin definierten Planungsziele nicht umgesetzt wurden. Am 18.09.2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung gefasst.

1.2 Lage im Raum

1.2.1 Übersichtskarte

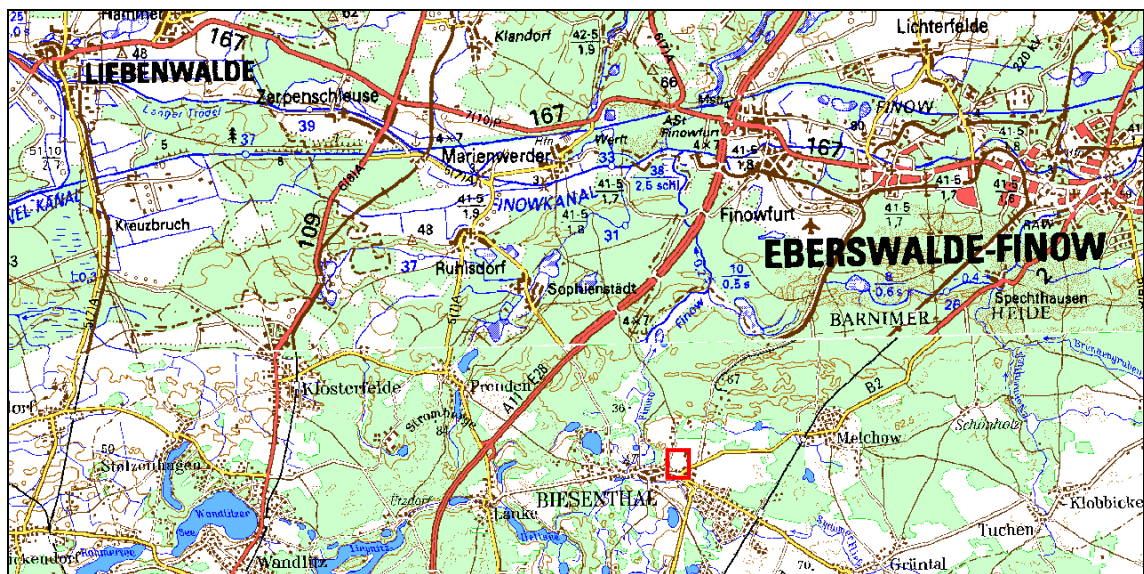


Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes

1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

1.2.2.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: Grüner Weg, Wohnbebauung

Westen: Wohn- und Geschäftshaus

Süden: Bahnhofstraße

Osten: Eberswalder Chaussee/ Grü-
ner Weg, Wohnbebauung

Insgesamt wird eine Fläche von **0,76 ha** überplant.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung: Biesenthal;

Flur: 5

Flurstücke: 82; 84; 424 bis 437; 484; 486;
488; 517 tlw.;

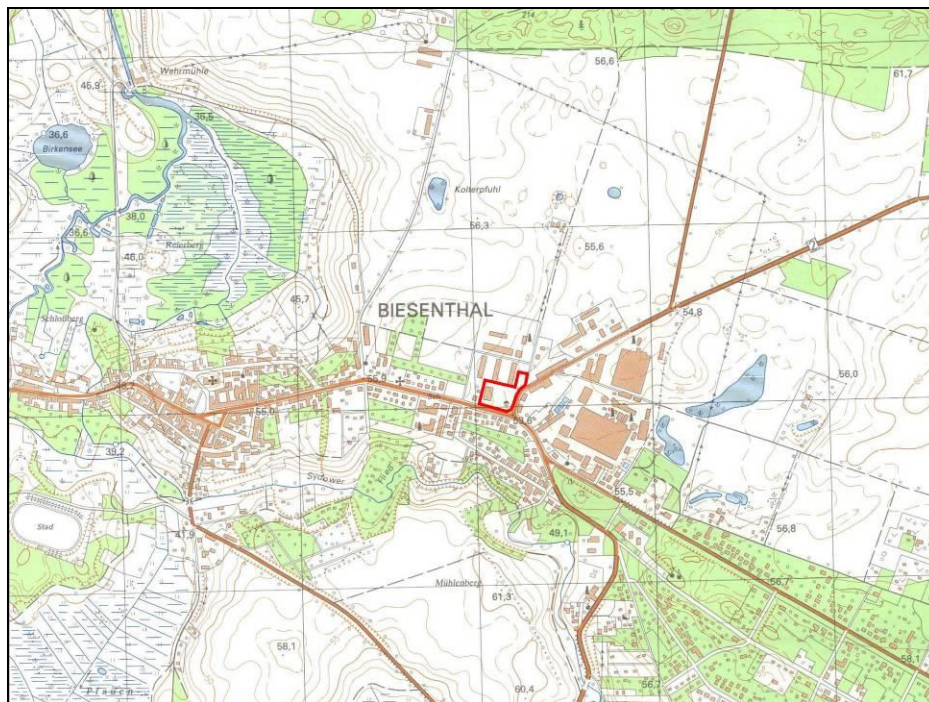


Abbildung 2: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes_ rot (unmaßstäblich)
(Grundlage: Topografische Karte M 1: 10.000)

Abbildung 3: Grüner Weg - nördliche Begrenzung



Abbildung 4: Angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus – westliche Begrenzung



Abbildung 5: L29 Bahnhofstraße – südliche Begrenzung



Abbildung 6: Grüner Weg - nördliche Begrenzung



Abbildung 7: L200 Eberswalder Chaussee - nördliche Begrenzung



1.2.2.2 Beschreibung

Geprägt wird das Plangebiet durch seine Lage am Kreuzungsbereich der verkehrsreichsten Straßen der Stadt- der L 200 (Eberswalder Chaussee) und der L 29 (Bahnhofstraße).

Durch die fehlenden Raumkanten entlang der Verkehrsflächen besteht eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Der Platz erscheint überdimensioniert und die Kraftfahrzeuge bestimmen das Stadtbild in diesem Bereich. Dieser Eindruck wird durch den zurückgesetzten Lidlmarkt mit den zum Kreuzungsbereich ausgerichteten Stellplätzen verstärkt.

Nördlich wird die Fläche von mehrgeschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise begrenzt. Die Ausrichtung und die höhenmäßige Entwicklung dieser Bebauung erfolgten wohl eher nach dem Platzangebot als nach städtebaulichen Gesichtspunkten.

Die Fläche bildet auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße das Eingangstor zur Innenstadt mit seiner historischen Bebauung.

Die Bahnhofstraße ist von einer max. viergeschossigen villenartigen Bebauung (drittes und viertes Geschoss als Dachausbau) geprägt, welche zum Stadtzentrum hin sich verdichtet.



Abbildung 8: vorhandener Markt mit dahinterliegender Wohnbebauung



Abbildung 9: bestehender Parkplatz, zukünftige Nutzung als Parkfläche

Abbildung 10: Einmündung Grüner Weg von der L200 Eberswalder Chaussee



Abbildung 11: Blick in den Kreuzungsbereich L29 Bahnhofstraße und L200 Eberswalder Chaussee



Abbildung 12: Brachfläche westlich des bestehenden Marktes



Abbildung 13: Kreuzungsbereich
L29 Bahnhofstraße und L200
Eberswalder Chaussee – zukünfti-
ger Standort eines Fachmarktes



Abbildung 14: Ladezone des vor-
handenen Marktes



Abbildung 15: Blick auf Brachfläche
– zukünftiger Standort des neuen
Marktes



2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft/Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 05.08.2010, dass den vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielanfrage vom 14.07.2010 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die im Schreiben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung hinreichend berücksichtigt worden sind, wenn hinsichtlich der Erweiterung des Nahversorgungsmarktes Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und dem Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente getroffen werden.

- Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine raumordnerischen Festlegungen.
- Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 4.1 LEP B-B)
- In Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5ha pro 1000 Einwohner, Stand 31. Dezember 2008) möglich (Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 LEP B-B).
- Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden. (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007)
- Gem. Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig. Außerhalb Zentraler Orte sind Errichtungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dabei soll die gesamte vorhabenbezogen Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreiten und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B).

2.2 Vorhandene Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Biesenthal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan größtenteils als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumarkt“ wird der FNP im Rahmen der Berichtigung angepasst.

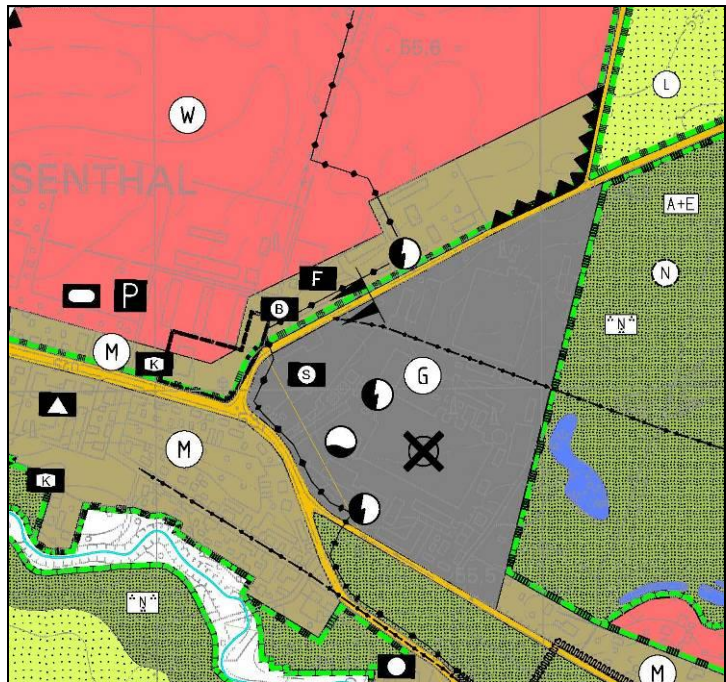


Abbildung 16: Auszug FNP_Bestand

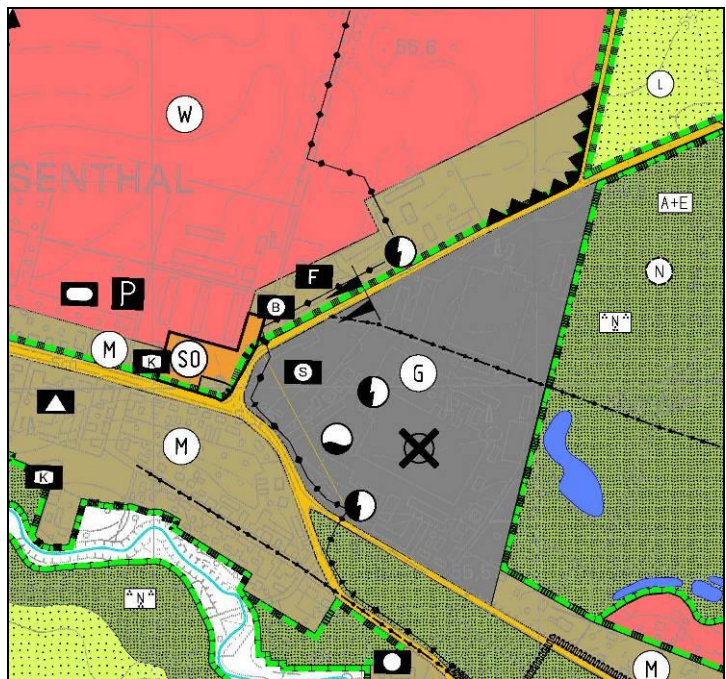


Abbildung 17: Auszug FNP_Berichtigung

2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungs-konzept 2002 bis 2015

Im Stadtentwicklungskonzept sind Maßnahmen auch für den EDEKA-Vorplatz formuliert.

Als Ziel ist „...Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität und Gestaltung ...“ beschrieben. Gemäß Konzept sollte die Fläche langfristig mit einer raumbildenen Bebauung versehen werden, dies könnte z. Bsp. durch ein straßenbegleitendes Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden.

2.2.3 Landschaftsplan

Parallel zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan für Biesenthal erarbeitet.

Die vorliegende Planung wurde auf der Grundlage dieser Pläne erstellt.

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

3.1.1 Historische Entwicklung

Die Stadt Biesenthal ist einer der ältesten märkischen Städte. 1258 wurde Biesenthal urkundlich das erste Mal erwähnt. 1315 wurde Biesenthal das Stadtrecht verliehen. Durch mehrere verheerende Brände wurden viele historische Bauten vernichtet. Im Zentrum befinden sich einzelne Gebäude aus dem frühen 18. Jahrhundert.

Mit der Entwicklung der Stadt zu einem Kur- und Erholungsort seit Anfang des 20. Jahrhundert erfolgte die Ausdehnung der Stadt. In diese Zeit kann man auch die Erweiterung der Stadt in Richtung Bernau datieren. Bestimmend für die Stadtstruktur im Umfeld des Plangebietes ist die Wohnbebauung mit kleineren Gewerbebetrieben bzw. der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetrieben.

Auf der zu überplanenden Fläche befand sich seit 1981 ein Verbrauchermarkt, der nach der Eröffnung des „EDEKA“ im Jahr 1996 abgerissen wurde. Direkt im Kreuzungsbereich war bis in die 1990er Jahre eine Tankstelle. Weitere bauliche Nutzungen dieser Fläche sind nicht bekannt.

3.1.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlage:

⇒ Verbrauchermarkt „EDEKA“;

⇒ Parkflächen für den Markt;

⇒ Parkflächen für Bewohner des Grünen Weg;

3.1.3 Verkehr und Erschließung

3.1.3.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt an die L 29 Bahnhofstraße angeschlossen. Die Flurstücke 425, 426, 429 und 435 der Flur 5 dienen ausschließlich als Zuwegung für die Wohnblöcke Grüner Weg.

Im Zuge der Neustrukturierung des Plangebietes wird eine Zufahrt von der Straße Grüner Weg aus geschaffen.

3.1.3.2 Technische Infrastruktur

Durch seine bisherige Nutzung als Standort für einen Verbrauchermarkt ist das Plangebiet vollerschlossen.

3.2 Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den zuvor beschriebenen Grundstücken unter Einbeziehung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange abzusichern.

Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für den Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Sondergebietes „Einzelhandels“ und eines Mischgebietes schaffen.

Der im Plangebiet bestehende Nahversorger entspricht mit ca. 625 m² Verkaufsfläche nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Markt und wird an der westlichen Grenze des Plangebietes durch einen zeitgemäßen Neubau und mit deutlich mehr Verkaufsfläche, aber deutlich unter 2.500 qm, ersetzt. Nach Inbetriebnahme wird der alte Markt abgerissen und dort Stellflächen errichtet. So kann der Nahversorger weiterhin die angrenzenden Wohngebiete, wie z. Bsp. das Wohngebiet Grüner Weg, versorgen. Auf 75% der Verkaufsfläche werden zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung angeboten.

Auf der als gemischte Baufläche gem. § 6 BauNVO geplanten Fläche soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Damit wird dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2002 bis 2015“ entsprochen auf dem EDEKA-Vorplatz raumbildende Gebäude zu errichten.

3.3 Begründung der Festsetzungen

- 3.3.1 Art der baulichen Nutzung Für das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal als allgemeine Art der Nutzung eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der FNP berichtigt und ein Großteil der Fläche als SO „Einzelhandel“ dargestellt. Das Plangebiet ist einerseits durch die Nutzung als Standort des EDEKA-Marktes und andererseits durch die angrenzenden Nutzungen (Wohnen) stark vorgeprägt.

Unter Beachtung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung zur Art der Nutzung auf der Grundlage des berichtigten Flächennutzungsplanes.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Sondergebiet _SO „Einzelhandel“
<i>Textliche Festsetzung</i>	1.1. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 1.300 qm mit ergänzenden, untergeordneten Angeboten wie Schank- und Speisewirtschaft. 1.2. In dem Sondergebiet sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig: - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager - Schank- und Speisewirtschaft - Sozialräume für den Betrieb - Räume für die Verwaltung des Einzelhandelbetriebes. 1.3. Im SO „Einzelhandel“ sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten.
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO Der an dem Standort sich befindende Verbrauchermarkt entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und kundenfreundlichen Markt. Da der neue Markt mit der Verkaufsfläche in die Großflächigkeit hineingeht ist die Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich. Die Festsetzungen wurden so gewählt dass ein Verbrauchermarkt entstehen kann der sowohl Kundenfreundlich als auch gesunde Arbeitsverhältnisse schafft.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Mischgebiet_ MI
<i>Textliche Festsetzung</i>	1.4. Im Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig. 1.5. Im Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkaufsfläche eine Größe von 75 qm nicht überschreitet. 1.6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO Die allgemein zulässige Arten der Nutzung werden im Mischgebiet insofern beschränkt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet nicht zugelassen sind. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetrieb ist dem Umstand der geringen Größe des Mischgebietes geschuldet. Aus wohnungspolitischer Sicht ist eine Wohnentwicklung im Plangebiet im Rahmen der Mischung von Wohnen und Gewerbe mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Die Mischgebietsfestsetzung arrondiert und stabilisiert somit die gewachsenen Stadtteile und Wohngebiete.
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe einer Grundflächenzahl und die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Grundflächenzahl (GRZ) SO = 0,8; MI = 0,6 I; II; III
<i>Textliche Festsetzung</i>	2.1. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. 2.2. Im Mischgebiet ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. §§16, 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Die Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet „Einzelhandel“ mit 0,8 festgesetzt, für das Mischgebiet mit 0,6. Zur Ermöglichung einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke für Stellplätze und Zufahrten sind bei der

	Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen bis zu einer GRZ für das SO von 0,9 und für das MI von 0,7 überschritten werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Bahnhofstraße.
3.3.3 Baugrenze	Durch die Festlegung einer Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt und bildet einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes.
<i>Festsetzung</i>	Baugrenze
<i>Planzeichnung</i>	
<i>Rechtsgrundlage:</i>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)
	Im Bebauungsplan sind unter dem Aspekt der Bildung einer städtebaulichen Neuordnung überbaubare Grundstücksflächen unter Verwendung der Baugrenze ausgewiesen. Die ausgewiesenen Baugrenzen bilden in Form der Baufenster die überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei ist es Ziel der Planung die Hauptnutzungen unmittelbar an die Hauptzufahrt zum Plangebiet anzuordnen.
3.3.4 Verkehrsflächen	
<i>Festsetzung</i>	Ein- und Ausfahrt
<i>Planzeichnung</i>	
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Das Plangebiet ist zurzeit über eine Zufahrt von der Bahnhofstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Zufahrt wird in östliche Richtung um ca. 6,00 m verschoben. Im Zuge der Neustrukturierung des Plangebietes wird eine weitere Zufahrt von der Straße Grüner Weg aus geschaffen. Die Zufahrt zum Plangebiet soll ausschließlich über die festgelegten Zufahrtsbereiche erfolgen. Eine Abgrenzung erfolgt die festgelegten Flächen für Bepflanzungen.
3.3.5 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen	
<i>Textliche Festsetzung</i>	3.1. Für das Mischgebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind. 3.2. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße um bis zu 5 dB

zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Die Richtwerte für die Beurteilung der Immissionspegel sind im Punkt 6.1 der TA-Lärm angegeben. Damit gelten für das Mischgebiet folgende Grenzwerte: Tags 60 dB(A) und Nachts 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich zweier viel befahrenden Straßen, der L 200 Eberswalder Chaussee und der L 29 Bahnhofstraße. Gemäß der „Strategische Lärmkarte der 2. Stufe“ des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit Stand vom 19.09.2012 wird das Plangebiet, vor allem das Mischgebiet, einer Lärmimmission durch Fahrzeugverkehr zwischen 70 und 55 dB(A) ausgesetzt. Das Baufenster im Mischgebiet wurde so festgelegt das Immissionen von 60 bis 65 dB(A), dies entspricht der Schallpegelklasse III, auftreten. Eine in Auftrag gegebene Immissionsprognose hat ergeben, dass durch den Verbrauchermarkt die Immissionsrichtwerte im Mischgebiet überschritten werden. Zum Schutz der Räume vor Außenlärm, durch den Verbrauchermarkt und Verkehrslärm, sind die festgesetzten Maßnahmen insbesondere unter dem Aspekt des Schutzes des Menschen vor Lärm umzusetzen. Die Immissionsprognose hat für die Wohnbebauung im Grünen Weg Nr. 4 bis 15 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte prognostiziert.

3.3.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Baumneupflanzung
<i>Textliche Festsetzung</i>	4.1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind zur Abgrenzung und zur Auflockerung des Plangebietes als Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) neu anzulegen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend zu bepflanzen. In den Pflanzflächen sind 30 einheimische Laubbäume mit mindestens 14 bis 16 cm StU entsprechend Planzeichnung und Pflanzliste zu verorten. Im Bereich der Parkflächen sind großkronige schattenspendende Laubbäume zu pflanzen. Fertigstellungs- und

dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Rechtsgrundlage:
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit entfallen entsprechend Baugesetzbuch § 13 Abs. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Neumarkt“ ist mit Eingriffen in den Haushalt von Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff gilt im beschleunigten Verfahren im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unbeachtet von der Berücksichtigung des BauGB gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Biesenthal. Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm gelten als geschützte Landschaftsbestandteile und es ist verboten, diese zu beseitigen oder zu beschädigen. Eine Genehmigung zur Beseitigung ist mit der Festlegung einer Ersatzpflanzung verbunden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Baumfällungen im SO „Einzelhandel“ erforderlich und damit sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu definieren. Somit ist für den Baumverlust das Pflanzen von 10 einheimischen Laubbäumen mit 14 bis 16 cm Stammumfang im Plangebiet nachzuweisen. Um das Plangebiet optisch aufzuwerten wurden insgesamt 30 neuanzupflanzende Bäume festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind insbesondere als Gestaltungsmaßnahme in Form von Pflanzflächen neu anzulegen.

3.3.7 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ der Stadt Biesenthal

Textliche Festsetzung

6.1. Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten ist sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ der Stadt Biesenthal zu halten.

Rechtsgrundlage:
§ 81 BbgBO

Am 23.05.2014 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal die Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ beschlossen. Ziel dieser Satzung ist die Bewahrung und behutsame Ergänzung der villenartigen Bebauung der Bahnhofstraße. Der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes darf durch Umbauten, Instandsetzungen und Neubauten nicht negativ beeinflusst werden.

3.3.8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen Versickerung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzung

6.1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 4 BbgWG auf den ausgewiesenen Pflanzflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken verbleiben und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Damit wird eine Überlastung des, das Plangebiet querenden, Regenwasserkanals ausgeschlossen.

Bei dem Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen ist sich an die ATV-DVWK-138 zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu verbleiben.

3.3.9 Sonstige Festsetzungen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten wurden die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung festgelegt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadt und begrenzt die unter Pkt. 1.2.2.1 aufgeführten Flurstücke.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Im Sondergebiet „Einzelhandel“ wurden die unterschiedlichen Bereiche der maximalen Anzahl der Vollgeschosse durch dieses Planzeichen dargestellt.

3.3.10 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Altlastenfläche

Auf den Flurstücken 433, 486, und 488 befand sich eine Tankstelle. Diese Fläche ist als Altlastenfläche „S 06/12 ehemalige Tankstelle Biesenthal“ im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Die Fläche gilt als saniert.

technische Infrastruktur

Im Bebauungsplan ist der bekannte Bestand an Leitungen der Versorgungsträger dargestellt.

öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Grüner Weg wurde nachrichtlich übernommen. Die Teilflächen der Flurstücke 425, 426, 429 und 435 sind als Straßenfläche der Stadt Biesenthal gewidmet.

4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige Hauptnutzung im Plangebiet als Standort eines Verbrauchermarktes bleibt bestehen, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit entfallen entsprechend Baugesetzbuch § 13 Abs. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Neumarkt“ der Stadt Biesenthal ist mit geringen Eingriffen in den Haushalt von Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff gilt im beschleunigten Verfahren im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Unbeachtet von der Berücksichtigung des BauGB gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BbgBaumSchV) und der Baumschutzsatzung der Stadt Biesenthal. Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm gelten als geschützte Landschaftsbestandteile und es ist verboten, diese zu beseitigen oder zu beschädigen. Eine Genehmigung zur Beseitigung ist mit der Festlegung einer Ersatzpflanzung verbunden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Baumfällungen erforderlich und damit sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu definieren. Für den Baumverlust von 15 Bäumen ist das Pflanzen von 10 einheimischen Laubbäumen mit 14 bis 16 cm Stammumfang zu realisieren.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind insbesondere als Gestaltungsmaßnahme in Form von Pflanzflächen neu anzulegen.

Gesamtübersicht der zu realisierenden Maßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V/M) zur Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag:

- V/M 1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu versickern und dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- V/M 2 Verhindern des Versickerns von wassergefährdenden Stoffen, wie Mineralöle in der Bauphase durch vorschriftsmäßigen Umgang.
- V/M 3 Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Bauleistungen spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr abzuschließen.

Gestaltungsmaßnahme (G 1) - Grünordnerische Festsetzung Nr. 4.1 der Planzeichnung

- G 1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind zur Abgrenzung und zur Auflockerung des Plangebietes als Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) neu anzulegen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend zu bepflanzen. In den Pflanzflächen sind 30 einheimische Laubbäume mit mindestens 14 bis 16 cm StU entsprechend Planzeichnung und Pflanzliste zu verorten. Im Bereich der Parkflächen sind großkronige schattenspendende Laubbäume zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten

4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Straßenbau

Auf den öffentlichen Straßenbau bestehen keine Auswirkungen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist mit der Umsetzung der Planung zu regeln.

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumarkt“ erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§2 Abs.1 i.V.m. §13 a BauGB) vom 18.09.2014.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschleunigt durchgeführt.

Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, da in dessen Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Am **18.09.2014** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss Nr. 15/2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumarkt“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.10.2014** bekannt gemacht.

5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die Planung wurde mit Schreiben vom **08.09.2010** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden der Stadt Biesenthal durch Schreiben der GL vom **07.10.2010** mitgeteilt.

5.3 Auslegungsbeschluss

Am wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal der Entwurf des Bebauungsplanes „Neumarkt“ gebilligt und der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

5.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zum Bebauungsplan konnte in der Zeit vom bis einschließlichin den Amtsräumen des Amtes Biesenthal-Barnim eingesehen werden.

5.5 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Bis zum äußerten sich Träger zum Bebauungsplan; von den Gemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

5.6 Abwägungs- / Satzungsbeschluss

Die Behandlung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neumarkt“ ist für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am vorgesehen.

6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **0,76** ha.

Nutzungsart	(ha)
Sondergebiet „Einzelhandel“	0,66
Mischgebiet	0,09
Verkehrsflächen	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	0,76

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (*Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (*Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (*Baumschutzsatzung*) vom 25. August 2006

8 Anlage:

8.1 Teil A_ Planzeichnung

M 1:500

Einschl. Teil B_ Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen,
und Verfahrensvermerke

8.2 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes