

Berlin, den 09.03.2023

**Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung
Berlin-Brandenburg im Rahmen der förmlichen
Behördenbeteiligung vom 6.3.2023**

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme des Planungsbüros zum vorgeschlagenen Umgang mit der abgegebenen Stellungnahme
<p>Die Planung umfasst ein „Innovations-Campus“ mit einer privaten Hochschule als Ankermieter, Gebäuden für Büro- Verwaltung und Forschung (Coworking-Spaces, Gastronomie, <u>Einzelhandel</u>, Tagungs- und Konferenzflächen sowie ein Apartmenthotel). Das ca. 6 ha umfassende Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 04/93 „Gewerbepark am Airport“, der im Geltungsbereich des BP 02/22 geändert wird.</p> <p>Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Planbegründung dargelegt.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Bezugnehmend auf</p> <ul style="list-style-type: none">- der Festsetzung „Geschäftshäuser“ in den textlichen Festsetzungen zu den TF 1 und TF 2- <u>in Verbindung</u> mit den Ausführungen in der Planbegründung (S.3 sowie S. 14 und 15) um Ausschluss der Planung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (gemäß des regelhaft an die jeweils geltenden Ziele der Raumordnung anzupassenden gültigen Bebauungsplanes 04/93 „Gewerbepark am Airport“ wäre Planung von Einzelhandel uneingeschränkt möglich) bzw. mehreren nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Plangebietes	<p>Der Verweis auf die genannten Ziele der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>verweisen wir über unsere Zielmitteilung vom 04.07.2022 hinaus auf folgende maßgebliche Ziele der Raumordnung:</p> <p>Ziel 2.6 LEP HR Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte Ziel 2.7 LEP HR Schutz benachbarter Zentren Ziel 2.13 LEP HR Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte Ziel 2.14 LEP HR Einzelhandelsagglomeration</p>	
<p>Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schönefeld vom 03. Mai 2012 werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Zentralen Versorgungsbereiche (jeweils räumlich abgegrenzt) <u>Ortszentrum Schönefeld</u> und das <u>Nebenzentrum Großziethen</u>, - Nahversorgungsstandorte, - ergänzende Standorte sowie - der Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf festgelegt. 	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Die Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist gemäß <u>Ziel 2.13 Abs. 1</u> außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Schönefeld und Nebenzentrum Großziethen ausgeschlossen.</p>	<p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten sowie in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und begründet daher nicht die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe.</p>
<p>Bei der Planung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist <u>Ziel 2.14 LEP HR</u> (Einzelhandelsagglomeration) zu beachten, wonach der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot).</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist die Zulässigkeit von Einzelhandel in den Festsetzungen zu den TF 1 und 2 dahingehend zu konkretisieren, dass die Agglomeration von nicht-großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.14 LEP HR vermieden wird. Die in der Begründung diskutierte Nahversorgung bleibt dadurch unberührt. Wir bitten um Übersendung der insoweit geänderten Festsetzungen.</p>	<p>Die Festsetzungen TF1 und TF2 werden angepasst. In Anlehnung an das Regelungskonzept des LEP HR sind Einzelhandelsbetriebe, die auf mehr als 25% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der Schönefelder Liste anbieten, unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die auf mindestens 75% ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, sowie dem Handwerkerprivileg unterfallende Verkaufsstätten und Tankstellenshops sind ausnahmsweise zulässig. Somit wird der Bildung von Agglomerationen entsprechend des Z 2.14 LEP HR hinreichend entgegengewirkt.</p>
<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) • Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) • Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889) • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086 	
<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.
<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.

Berlin, den 09.03.2023

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung vom 7.3.2023

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme des Planungsbüros zum vorgeschlagenen Umgang mit der abgegebenen Stellungnahme
<p>Eingereichte Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschreiben vom 30.01.2023 - Begründung mit Umweltbericht, 01/2023 - Schalltechnische Untersuchung, 10.11.2022 - Erschütterungsgutachten, 02.08.2022 - Artenschutzfachbeitrag, 01/2023 - Planzeichnung, 06.01.2023 <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.</p>	<p>Keine Betroffenheit des Fachbereich Wasserwirtschaft. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>1. Einwendungen [keine Angabe]</p>	<p>Keine Einwendungen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>

1. Sachstand

Die Gemeinde Schönefeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/22 im Süden des Ortsteils Waßmannsdorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung eines privaten Hochschulstandortes („NXT Airport Collaboration Village) mit Büroflächen, Apartmenthotel, Kultur- und Sporteinrichtungen. Produzierendes Gewerbe ist zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind ausnahmsweise zulässig. Im Geltungsbereich werden Gewerbegebiet (BF 2.1-2.2, 4) und eingeschränkte Gewerbegebiete auf vier Baufeldern (BF 3) ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 04/93 „Gewerbepark am Airport“ wird durch den Antragsgegenstand überplant.

Das Plangebiet wird unter anderem durch die Bahnstrecke im Norden/Westen (Strecke 6126: Güter- und Fernverkehrszüge; Strecke 6008: S-Bahnlinien S9 und S45) und die B96a im Süden begrenzt. Im Osten verläuft die Waßmannsdorfer Allee. Nördlich schließt sich Wohnnutzung im Bestand an.

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich erheblicher Lärm- und Erschütterungsimmissionen. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sind ausnahmsweise zulässig. Gem. Begründung (S.5) sieht das Nutzungskonzept des Privatcampus auch ein Apartmenthotel vor.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.06.2022 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planungsunterlagen wurden ergänzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen liegen u.a. ein Schall- und Erschütterungsgutachten bei.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

2. Stellungnahme

Verkehrsuntersuchung

Die Anlage „Ergebnisdokumentation – Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhabens ‚nxt.berlin‘ in der Gemeinde Schönefeld“ [1] des Entwurfes des Bebauungsplans 02/22 „Gewerbepark am Airport – Teilgebiet Ost der Gemeinde Schönefeld, OT Waßmannsdorf“ von Januar 2023 wurde auf Plausibilität in Bezug auf die Eingangsdaten weiterführender Untersuchungen im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes geprüft.

Aus der Verkehrsaufkommensermittlung lässt sich folgendes durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen für den Ist-Zustand und den Planfall ableiten:

Straße	Abschnitt	Ist-Zustand		Prognose Planfall	
		DTVw	SV [%]	DTVw	SV [%]
Waßmannsdorfer Allee	Südl. Kreuzung B96a	3.600	7	?	?
	Südl. Kreuzung A.-Kiekebusch-Str.	2.300	20	12.800	3,5
	Südl. Kreuzung Am Airport	2.400	18	5.400	8
	Nördl. Kreuzung Am Airport	2.300	18	2.500	17
Am Airport		300	3	1-700	0,5
A.-Kiekebusch-Str.		800	41	800	41
B96a	West	18.100	9	?	?
	Ost	20.500	9	?	?

Für die Waßmannsdorfer Allee (Abschnitt südl. Kreuzung B96a) und für die beiden Abschnitte der B96a liegen keine Verkehrsdaten für die Prognose für den Planfall vor. In der Ergebnisdokumentation wird bei der Darstellung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Vorhabengebiet Testa-Campus auf die verkehrstechnische Untersuchung der emig-vs Ingenieurgesellschaft mbH von September 2021 verwiesen, diese liegt nicht vor und kann nicht geprüft werden.

Die Zahlen für das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen liegen auch für den Prognose Planfall vor und können dieser Abbildung entnommen werden:



Die Verkehrsuntersuchung wird um die entsprechende Abbildung ergänzt. Abwägungserhebliche Änderungen ergeben sich daraus nicht. Die Knotenpunkte sind nach dem in der Begründung dargestellten Umbau als leistungsfähig zu klassifizieren.

<p><u>Erschütterungen</u> Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Bahnlinien zur nächstgelegenen geplanten Bebauung (Abstand etwa 30 Meter) ist eine erschütterungstechnische Untersuchung [2] erforderlich um mögliche Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinträge auf die geplanten Bauvorhaben zu prognostizieren und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan textlich festzusetzen. Die Beurteilung der Erschütterungsimmissionen erfolgt nach Tabelle 1, DIN 4150-2:1999-06.</p> <p>Im Gegensatz zur letzten Stellungnahme und Beteiligung konnten in einer weiteren Messung am 17.01.2022 nun auch Güterzugvorbeifahrten erfasst werden. Die im Gutachten [2] ermittelten KB_{Fmax} Werte liegen zum Teil oberhalb des zulässigen unteren Anhaltswertes A_u im Tageszeitraum nach Tabelle 1, Zeile 2. Es war somit erforderlich die Beurteilungsschwingstärke KB_{Fr} zu ermitteln und mit dem Anhaltswert A_r zu vergleichen. Der zulässige Anhaltswert A_r ist an keinem Messpunkt überschritten.</p>	<p>Das Gutachten hat, wie beschrieben, die Güterzugvorbeifahrt gemessen und auf Grundlage der durch die Deutsche Bahn übermittelten Prognose berücksichtigt. Es besteht kein weiterer Anpassungsbedarf.</p>
<p><u>Sekundärer Luftschall</u> Auf Basis der vorgenommenen Schwingungsprognose werden die Mindestanforderungen für Büroräume gemäß den Anerkannten Regeln der Technik in allen geplanten Häusern des Bauvorhabens erfüllt.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><u>Schalltechnische Untersuchung</u> In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung [3] wurden die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen auf die umliegende Bebauung ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Zudem wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm ermittelt und nach DIN 18005, Beiblatt 1, beurteilt. Außerdem wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 ermittelt.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><i>Auswirkungen des Plangebietes auf die umliegende Bebauung – Beurteilung nach TA Lärm</i></p> <p>Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Es bestehen keine Anmerkungen zum Vorgehen in der Schalltechnischen Untersuchung.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><i>Einwirkungen auf das Plangebiet – Beurteilung nach DIN 18005, Beiblatt 1</i></p> <p>Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden großflächig überschritten. Aufgrund</p>	<p>In den Kapiteln 7.5.2 (Begründung der Festsetzungen – Lärmschutz) sowie 9 (Alternativen) der Begründung werden ausführlich anderweitige Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und dargelegt, warum diese im</p>

<p>der hohen Lärmbelastung im Plangebiet sind nach Ansicht von T15 Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen. So ist im Gutachten die Pegelminderung von Lärmschutzwänden zu ermitteln um dies in der Abwägung berücksichtigen zu können. Zudem sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung als auch Ausrichtung der Gebäude zu berücksichtigen.</p>	<p>Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden. Insbesondere die Lärmschutzwand stellt aus immissionsschutztechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten keine tragfähige Alternative dar. Eine Berechnung der Minderung des Beurteilungspegels durch eine Schallschutzwand in der schalltechnischen Untersuchung ist daher entbehrlich.</p>
<p><i>Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes</i></p> <p>Aufgrund der Vorgehensweise im Land Brandenburg (Güterzuganteil > 25% am Schienenverkehrsaufkommen) ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr zur Bestimmung des maßblichen Außenlärmpegels nicht um 5dB zu mindern. Der „Schienenbonus“ findet auf Grund des hohen Güterzuganteils keine Anwendung. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind daher erneut zu ermitteln. Zudem ist zu prüfen, ob und in welcher Form ein baulicher Schallschutz unter diesen Umständen gewährleistet werden kann.</p>	<p>Die Begründung wird angepasst, die Anlage 1 enthält neben den Karten zum maßgeblichen Außenlärmpegel mit Frequenzbonus gemäß DIN 4109 auch die Karten ohne Berücksichtigung dieses Frequenzbonus. Somit kann sich die Öffentlichkeit ein Bild machen, in welcher Spannweite sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bewegen. Durch die Festsetzung TF 8 Abs. 3 ist gesichert, dass u.a. durch eine geänderte Prognose, die ggf. zur Anwendbarkeit des Schienenbonus führt, abweichende maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen sind.</p>
<p><u>Textliche Festsetzungen (TF)</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen wird die TF Nr. 8 erarbeitet (S. 3, Vorentwurf Teil B). Sie wurde im Vergleich zum Vorentwurf an das Festsetzungsbeispiel in der Arbeitshilfe Bebauungsplan [4] angepasst. Darüber hinaus sind aufgrund der ganzflächig vorliegenden nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) im Plangebiet die Lüftungstechnischen Anforderungen für schutzwürdige Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu sichern. Die textliche Festsetzung Nummer 8 ist diesbezüglich zu ergänzen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird um die Berücksichtigung der Lüftungstechnischen Anforderungen für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebieten mit einem Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) nachts ergänzt.</p>
<p>Weitere passive Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Immissionen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmrobuste Strukturen, Laubengänge) werden bislang nicht diskutiert oder bewertet. Aufgrund der Immissionssituation im Plangebiet sind sie jedoch zwingend näher zu erläutern und zu bewerten.</p>	<p>In den Kapiteln 7.5.2 (Begründung der Festsetzungen – Lärmschutz) sowie 9 (Alternativen) der Begründung werden ausführlich anderweitige Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und dargelegt, warum diese im Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden.</p>
<p><u>Beherbergungsbetriebe</u></p> <p>Gem. Begründung (S.5) sieht das Nutzungskonzept des Privatcampus auch ein Apartmenthotel vor. Beherbergungsbetriebe werden im Nutzungskatalog gem. § 8 BauNVO nicht explizit benannt. Sie gelten gem. Fickert/Fieseler [5] als</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen TF1 Abs. 3 und TF2 Abs. 3 schließen bereits Gewerbebetriebe, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen, aus. Darunter fallen insbesondere Pensionen und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Das stellt eine</p>

<p>„Gewerbebetriebe aller Art“ als generell zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass ausschließlich „größere Hotels und andere auf kurze Verweildauer ausgerichtete Betriebe, nicht aber Betriebe, die wohnähnlich genutzt werden oder auf einen längeren Aufenthalt der Gäste eingerichtet sind genehmigt werden. [...] Den Gästen können die typischen Belästigungen eines Gewerbegebiets zugemutet werden. Das setzt voraus, dass im Gewerbegebiet nachts typischerweise weniger Lärm verursacht wird als Tags.“ [6]</p>	<p>hinreichende Abgrenzung zu Beherbergungsbetrieben, die einen längeren Aufenthalt ermöglichen sollen, dar. Die Erforderlichkeit darüber hinaus gehender Einschränkungen ist nicht ersichtlich.</p>
<p><u>Außenbereiche</u></p> <p>Für die primär geplanten Lehr-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und die dort Beschäftigten und Nutzer sind Außenbereiche von besonderer Relevanz und Teil gesunder Arbeits- und Lernbedingungen. Sie dienen den Beschäftigten zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm bestmöglich zu schützen. Eine Diskussion der Thematik und der Auswirkungen erfolgt in der Begründung weiterhin nicht.</p>	<p>Die Begründung wird im Kapitel 7.5.2 um Ausführungen zu den Außenbereichen des festgesetzten Gewerbegebiets sowie des näheren Umfelds ergänzt.</p>
<p><u>3. Fazit</u></p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung eines privaten Hochschulstandortes mit Gewerbeflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Die Gutachten [1], [2] und [3] sind um die vorgenannten Hinweise zu überarbeiten. Weitere Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind zu diskutieren. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	<p>Die Gutachten werden in dem durch die Stellungnahme des Planungsbüros dargestellten Umfang fortgeschrieben bzw. die Planbegründung im dargestellten Umfang ergänzt. Die Festsetzung TF8 Abs. 1 wird um die Berücksichtigung Lüftungstechnischer Anforderungen erweitert.</p>
<p><u>Quellen</u></p> <p>[1] Ergebnisdokumentation – Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben "nxt.berlin" in der Gemeinde Schönefeld. Hofmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH. 08.09.2022.</p> <p>[2] Gutachten zur Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Schienenverkehr. BV Waßmannsdorf in 12529 Schönefeld. GuD Consult. 02.08.2022.</p> <p>[3] Gutachten Nr. 045N8 G1, B-Plan 02/22 „Gewerbe am Airport – Teilgebiet Ost“ –</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>Schalltechnische Untersuchung. GENEST Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz. 10.11.2022.</p> <p>[4] Arbeitshilfe Bebauungsplan, MIL, Stand: 12/2022, S. 365</p> <p>[5] Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 8 Rn. 11-11.3 13. Auflage 2018</p> <p>[6] König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, Rn. 22</p>	
---	--