

Stadt Königs Wusterhausen

Landkreis Dahme Spreewald

Bebauungsplan Nr. 01/12 „Am Amtsgarten“

nach § 13 a BauGB



Stand Satzungsbeschluss

Begründung

Mai 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkungen	3
1. Anlass und Ziele der Planung	3
1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	8
4. Abwägungsrelevante Belange	9
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	9
4.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	12
4.2 Erschließung	17
4.3 Altlasten	17
4.3.1 Auflagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald	22
4.4 Kampfmittel	23
4.5 Natur und Landschaft	23
4.5.1 Biotopschutz	24
4.5.2 Baumschutz	24
4.5.3 Artenschutz	25
4.5.4 Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung, Vermeidung/Minimierung	27
4.6 Oberflächenentwässerung	32
4.7 Belange der Wasserwirtschaft	33
4.8 Belange der zivilen Luftfahrt	33
4.9 Belange des Immissionsschutzes	33
4.10 Belange des Bodendenkmalschutzes	34
4.11 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	34
4.12 Belange des Klimaschutzes	35
4.13 Belange des Denkmalschutzes	36
5. Inhalte der Festsetzungen	37
5.1 Art der baulichen Nutzung:	37
5.2 Maß der baulichen Nutzung	38
5.3 Grünfestsetzungen	40
5.4 Gestaltung baulicher Anlagen	41
6. Ergänzende Angaben	41
6.1 Städtebauliche Daten	41
6.2 Daten zum Verfahrensablauf	42

Anlagen:

- Antan Recona Investment GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin und Milkoweit Architekten Cohrs Plaasch GbR, Feurigstraße 54, 10961 Berlin: Wohnen am Nottekanal; Exposé; Berlin 30.08.2017
- Planungsbüro Land 3: Königs Wusterhausen „Wohnen am Nottekanal“: Auswahl erhaltenswerter Baum- und Heckenbestand, Berlin 08/2018
- Planungsbüro Land 3: Örtliche Bestandsprüfung (Artenschutz, Biotopschutz)– zur Vorbereitung erforderlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, Berlin 21.09.2018
- Planungsbüro Land 3: Örtliche Bestandsprüfung 23.09.2018 bei Dämmerung & Dunkelheit während der ersten ausgiebigen Niederschläge seit Monaten - Amphibien – zur Vorbereitung erforderlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, Berlin 24.09.2018
- ARGE BeBra, Imago, IBL: BV: Wohnen am Nottekanal, ehem. Gaswerk Königs-Wusterhausen: Bericht Defizitanalyse und Vorschläge für weitere Untersuchungen. 02.10.2018
- IMAGO Umwelt Consult Gesellschaft OHG; Hubert Theißen (Dipl. Biochemiker): Abschließende Gefährdungsabschätzung: Bauvorhaben Wohnen am Nottekanal, Berlin, Fassung vom 21.10.2019
- AVEC: Entwurfsplanung: Wohnen am Nottekanal in Königs Wusterhausen, Lageplan Schleppkurven, Aue, 24.10.2019
- Milkoweit Architekten, Cohrs Plaasch GbR: Wohnen am Nottekanal, Berechnung GRZ; Berlin 25.10.2019
- AVEC Planungsbüro Aue GmbH: Leitungsplan Entwässerungsantrag, Aue, 03.03.2020

0. Vorbemerkungen

Auf der Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan „Am Amtsgarten“ handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungszusammenhang der Stadt Königs Wusterhausen, nördlich des Nottekanals. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und östlich bereits bebaute Strukturen an. Südlich des Plangebietes liegt der Nottekanal, der die bebauten Bereiche nördlich des Kanals deutlich abgrenzt. Das Plangebiet war von 1899 bis 1958 bereits baulich durch ein Gaswerk genutzt. Daneben wurden in den Jahren 1961 bis 1991 Werkstätten betrieben. Ein vorhandenes Bürogebäude wurde zuletzt durch die Polizei genutzt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt zwischen der Scheederstraße im Norden, dem Nottekanal im Süden und einer Kleingartenanlage im Westen und erfasst die Flächen des ehemaligen Gaswerks und der ehemaligen Polizei. Eine gewerbliche Folgenutzung des Plangebietes wird durch die Stadt Königs Wusterhausen nicht mehr angestrebt.

Das Plangebiet liegt zum einen direkt am Nottekanal und zum anderen in fußläufiger Entfernung zum Rathaus/ zur Stadtverwaltung und zur Innenstadt mit vielen kleinen Geschäften sowie zum Schloss mit Schlossgarten und zum Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Direkt nördlich und östlich an das Plangebiet schließen Wohnnutzungen an. Vor dem Hintergrund der besonderen Lagegunst mit angrenzender Wohnbebauung, beabsichtigt die Stadt Königs Wusterhausen - nach erfolgter Altlastensanierung – auf der Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes als Ergebnis eines Wettbewerbs im Plangebiet ein Wohngebiet zu entwickeln. Ein entsprechendes Exposé des städtebaulichen Konzeptes liegt vor und ist diesen Planunterlagen als Anlage beigefügt.¹ Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Amtsgarten“ soll der konstant hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nachgekommen werden. Zudem soll der im südlichen Plangebiet vorhandene Grünbestand zum

¹ Antan Recona Investment GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin und Milkoweit Architekten Cohrs Plaasch GbR, Feurigstraße 54, 10961 Berlin: Wohnen am Nottekanal; Berlin 30.08.2017

Teil abgesichert werden. Die Planung bietet die Chance, die bestehenden städtebaulichen Missstände in Gestalt der in Verfall befindlichen baulichen Anlagen des ehemaligen Gaswerkes zu beseitigen und in zentraler und gleichzeitig attraktiver Lage am Wasser und in Nähe zum Schloss neue Bauflächen für Wohnen zu schaffen. Für die Realisierung der Planung wird eine Baufeldräumung einschließlich Abriss baufälliger oder nicht zu erhaltender Gebäude und die Fällung und Rodung nicht zu erhaltender Gehölzbestände erforderlich.

Das Plangebiet wird gegliedert: Entlang der Scheederstraße im Norden des Plangebietes werden zwei Baufelder für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Die geplanten Gebäude werden von der Ecke zur Straße „Am Amtsgarten“ von vier Geschossen zu drei Geschossen in Richtung Westen abgestuft. Die Geschosswohnungsbauten sollen als Verbindungsglied zwischen den angrenzenden Wohnhäusern und dem Plangebiet fungieren. Im zentralen Plangebiet wird eine abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 2* festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Reihenhäusern (Townhäusern) als Einfamilienhäuser geplant. Sie sollen eine West-Ost-Ausrichtung haben und maximal drei Geschosse aufweisen. Am südlichen Rand des Plangebietes, am Nottekanal, sollen Mehrfamilienhäuser (Terrassenhäuser) planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit den Terrassenhäusern und ihrer aufgelockerten Anordnung, die über enge Baufelder planungsrechtlich abgesichert wird, soll die Durchlässigkeit bzw. der Blick zum Wasser am Nottekanal erhalten bleiben. Die Terrassenhäuser sollen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen. Insgesamt nehmen die Baumasse und die Kompaktheit der Gebäude von der Scheederstraße zum Nottekanal hin ab, die Grün- und Aufenthaltsflächen nehmen nach Süden zu. Die geplanten Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche als Spiel- und Sportfläche festgesetzt. Die Fläche liegt direkt an der Brücke über den Nottekanal. Es soll ein öffentlich zugänglicher Platz mit unterschiedlichen Freizeitangeboten geschaffen werden. Dies stärkt sowohl die Qualität des Uferweges als auch die Wegeverbindung zwischen Innenstadt und der südlichen Uferseite mit den Verbrauchermärkten. Die öffentliche Zugänglichkeit wird über ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit abgesichert.

An der Straße „Am Amtsgarten“ besteht ein Gebäude, das durch die Kontakt- und Beratungshilfe Lebenswelten genutzt wird. Es wird ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und als Allgemeines Wohngebiet überplant. Es wird damit planungsrechtlich abgesichert. Zulässig sollen auch hier drei Vollgeschosse sein.

Ein besonderer Abwägungsbelang stellt die Altlastensituation dar. Im nordöstlichen und südlichen Geltungsbereich wurde in den Jahren 1899 bis 1958 ein Gaswerk betrieben. Eine Gefährdungsabschätzung liegt vor. Die wesentlichen Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung werden in der Begründung wiedergegeben. Der Bericht „Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, Ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ vom 21.02.2021 der Planungsgemeinschaft BeBra – IMAGO – IBL liegt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vor. Der vorliegende Sanierungsplan sieht eine Sanierung der belasteten Bodenschichten und des Grundwassers gemäß der ermittelten Belastungssituation vor.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Kernstadt werden für das Plangebiet ein öffentlicher Parkplatz, eine Mischgebietsnutzung und Wohnbauflächen dargestellt. Unter Berücksichtigung

des zur Selbstbindung beschlossenen Innenstadtentwicklungskonzeptes und der Erweiterung der P+R- Flächen am Bahnhof kann im Plangebiet auf einen öffentlichen Parkplatz verzichtet werden.

1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Bei dem Bebauungsplan „Am Amtsgarten“ handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet war von 1899 bis 1958 bereits baulich durch ein Gaswerk genutzt. Die vorhandenen Altlasten sind zu sanieren. Insofern setzt der Bebauungsplan „Am Amtsgarten“ das Ziel um, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die festgesetzten hohen Grundflächenzahlen wird das Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ebenfalls unterstrichen. Es wird in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Stadt Königs Wusterhausen eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

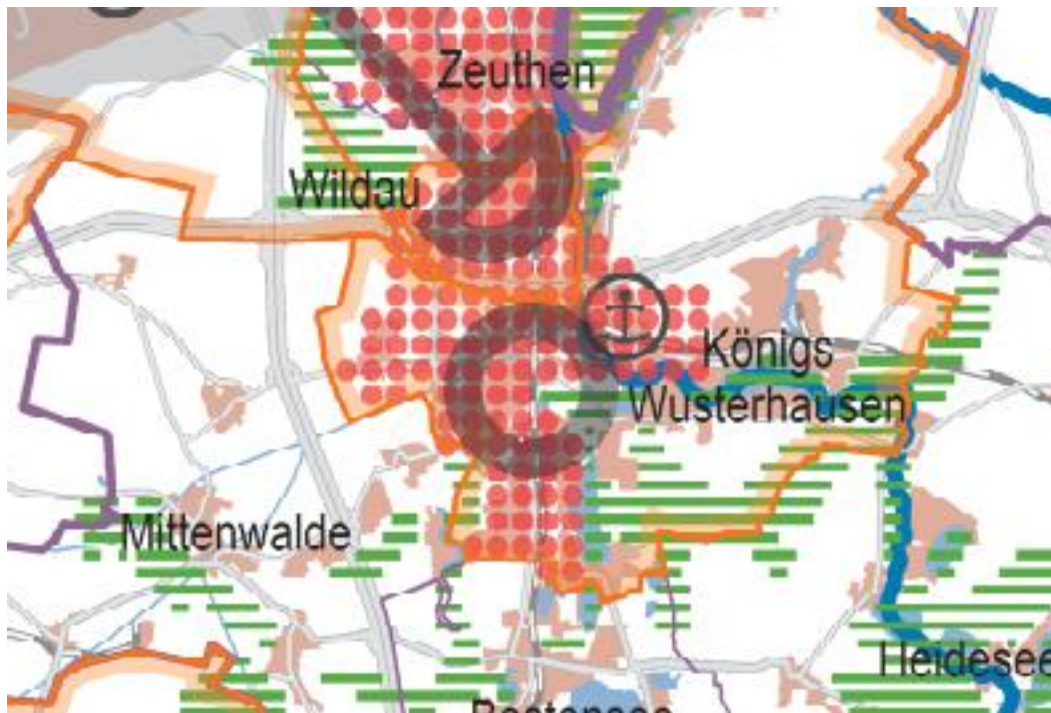
Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG der hier vorliegenden Planung der Stadt Königs Wusterhausen ergeben sich insbesondere aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. 11-2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. IIS. 153)

Die Stadt Königs Wusterhausen ist nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP HR als Mittelzentrum im Berliner Umland dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Gestaltungsraum Siedlung.



Ausschnitt aus dem LEP HR

Für die Beurteilung sind hier insbesondere folgende Erfordernisse der Raumplanung relevant:

- Grundsätze aus § 3 1 – 2 LEPro 2007: Die Grundsätze treffen Aussagen über die Entwicklung einer zentralörtlichen Gliederung sowie über die Erfüllung der Versorgungsfunktionen zentraler Orte.
- Ziel 3.6 Abs. 2 – 4 LEP HR: Der Geltungsbereich stellt ein Mittelzentrum im Berliner Umland dar. Die als Mittelzentren festgelegten Bereiche übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich. Die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sind räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung. Dabei sollen die der Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen priorisiert werden. Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen dabei angestrebt werden.
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sollen unter Inanspruchnahme der vorhandenen

Infrastruktur vorrangig genutzt werden. Zudem soll eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erzielt werden.

- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: In Berlin sowie im Berliner Umland stellt der Gestaltungsraum Siedlung den Schwerpunkt für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Dabei soll die Freirauminanspruchnahme vermieden und der Erhalt oder die Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erzielt werden. Siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung sind zu sichern und zu entwickeln.
- Grundsatz 10 der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen (LEP FS): Das Plangebiet liegt im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin Schönefeld.

Im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld und auf Grund seines Ausbaues besteht infolge der von der Flughafenentwicklung ausgehenden Wachstumsdynamik ein besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten Umfeldentwicklung, die sowohl den benachbarten Gemeinden in Brandenburg und Bezirken in Berlin als auch dem Flughafen dient.

Das Plangebiet erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung und ist siedlungsstrukturell an das Siedlungsgebiet Königs Wusterhausens angebunden. Aufgrund der zentralen und attraktiven Lage des Siedlungsgebietes von Königs Wusterhausen und der vorgesehenen, räumlich differenzierten Festsetzungen, stimmt die Planungsabsicht mit den o.g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung überein.

Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Landkreis Dahme-Spreewald und damit in der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald gelegen. Die Regionalplanung im Land Brandenburg wurde fünf Regionalen Planungsgemeinschaften übertragen. In diesen Planungsgemeinschaften sind jeweils mehrere Landkreise und kreisfreie Städte zusammengefasst.

Es liegt vor (jedoch ohne Relevanz für dieses Planverfahren):

- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019 - OVG 2 A 4.19 noch nicht rechtskräftig ist.
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.1014
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ veröffentlicht am 26.08.1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Kernstadt sind für das Plangebiet ein öffentlicher Parkplatz, eine überwiegend gemischte Baufläche und Wohnbauflächen dargestellt:



Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Jedoch darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen geben in ihren Grundzügen bereits die Planungsabsichten des Bebauungsplanes „Am Amtsgarten“ mit den geplanten Allgemeinen Wohngebieten wieder. Daher ist davon auszugehen, dass die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein wirksamer Bebauungsplan vor.

Die Stadtverordnetenversammlung von Königs Wusterhausen hat am 16.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit dem Ziel der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes nach Abschluss der Altlastensanierung.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungszusammenhang der Stadt Königs Wusterhausen, nördlich des Nottekanals. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Scheederstraße im Norden, dem Nottekanal im Süden und einer Kleingartenanlage im Westen und erfasst u.a. die Flächen des ehemaligen Gaswerks. In den nördlichen Geltungsbereich wird ein Streifen der Scheederstraße einbezogen. Die westliche Grenze wird durch eine Kleingartenanlage bzw. das Flurstück 204/2, die südliche Grenze wird durch das Flurstück 1/2 gebildet. Der Geltungsbereich

umfasst die folgenden Flurstücke: 369, 209/5, 209/6, 206/1, 205/1, 205/3, 205/4, 206/2, 209/7, 362, 363, 366, 367, 364, 211/3, 351, 365, 349, 350, 209/3, 208, 207 sowie teilw. 368 und 317.

Im nordöstlichen, zentralen und südlichen Geltungsbereich wurde in den Jahren 1899 bis 1958 ein Gaswerk betrieben. Danach befand sich auf dem Grundstück bis zum Jahr 1991 eine Gasdruckregelstation. Daneben wurden in den Jahren 1961 bis 1991 Werkstätten auf dem Grundstück betrieben. Nach 1991 wurde das Plangebiet weitgehend als Lagerfläche genutzt. Der nordwestliche Planbereich wurde in der Vergangenheit durch die Polizei genutzt.

Im nördlichen Geltungsbereich sind zwei große Gebäude mit Nebenanlagen erhalten. Es handelt sich dabei zum einen um das ehemalige Hauptgebäude des alten Gaswerkes mit Anbauten, vorwiegend in unverputzter Ziegelbauweise. Das Hauptgebäude wurde zuletzt für Material-Recycling und Wertstofftrennung genutzt. Zum anderen handelt es sich um ein zweigeschossiges verputztes Verwaltungsgebäude, das in der Vergangenheit durch die Polizei genutzt wurde und derzeit leer steht. Die Freiflächen im nördlichen Geltungsbereich sind zum Teil versiegelt (Stellplatz- und Lagerflächen). An der östlichen Grenze des Plangebietes liegt ein sanierter alter Ziegelbau, der derzeit durch die Kontakt- und Beratungshilfe Lebenswelten genutzt wird. Der südliche Teil des Plangebietes ist bis auf Fundamentreste weitgehend unbebaut. Das Grundstück fällt in südlicher Richtung auf einer im Wesentlichen ebenen Fläche leicht ab. Im gesamten Geltungsbereich befanden sich Gehölzbestände. Die Gehölze wurden auf Grund erforderlicher Sanierungsmaßnahmen gerodet.

In nordöstlicher Richtung befinden sich - nur wenige Gehminuten entfernt - das Rathaus mit der Stadtverwaltung sowie das Schloss mit Schlossgarten. In östlicher Richtung liegen der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss sowie die Innenstadt mit vielen kleinen Geschäften. Direkt südlich des Plangebietes verläuft der Nottekanal der nördlich von einem Gehweg gesäumt wird. Direkt südlich des Plangebietes führt eine Brücke über den Nottekanal. In Richtung Süden, jenseits des Nottekanals, sind in den letzten Jahren Lebensmittelmärkte entstanden. Westlich grenzt direkt eine Kleingartenanlage an.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen Wohnnutzungen. Die umliegende Bebauung weist ein bis drei Geschosse auf.

4. Abwägungsrelevante Belange

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahme werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

- Bürger wenden sich gegen die Nutzung der Straße Am Amtsgarten für die Erschließung des Plangebietes. Durch die Anbindung des neuen Wohngebietes (das seien mindestens 300 neue Verkehrsteilnehmer) über die Straße Am Amtsgarten verschärfe sich die

Verkehrssituation erheblich. In einem Bereich, in dem Fußgänger, Fahrradfahrer, Klein- und Schulkinder sowie motorisierte Verkehrsteilnehmer ohne Abgrenzung durch Fuß-, Rad- oder gekennzeichnete Fahrbahnen aufeinander treffen, würde die Unfallgefahr erheblich erhöht. Durch die Zufahrt werde die geplante öffentlich zugängliche Spiel- und Sportfläche durchschnitten. Diese Straßenanbindung sei im Vorentwurf des Bebauungsplans nicht geplant gewesen, die Zufahrt zum Planungsgebiet sollte über zwei Erschließungsstraßen von der Scheederstraße erfolgen. Es gäbe keinen Grund für die Verlängerung der Straße Am Amtsgarten in südliche Richtung

Die Straße Am Amtsgarten dient bereits heute der Erschließung der östlich an die Straßenparzelle angrenzenden Wohngrundstücke und eines Grundstückes westlich der Straßenverkehrsfläche. Mit der beidseitigen Bebauung entlang der Straße Am Amtsgarten im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine wirtschaftliche Erschließung erzielt und eine Arrondierung des Siedlungsraumes erreicht.

Es handelt sich um eine Sammelstraße, welche sowohl das geplante Wohngebiet, als auch die vorhandenen Gebäude östlich der Straße Am Amtsgarten erschließen wird. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches entspricht nicht der Funktion dieser Straße.

Auch im Vorentwurf war die Straße Am Amtsgarten bereits in den Geltungsbereich einbezogen und im nördlichen Bereich auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bestand sind die Häuser östlich der Straße Am Amtsgarten aber auch weiter südlich bereits über diese Straße erschlossen, so dass eine Verlängerung in südliche Richtung zum Entwurfsbeschluss erforderlich war.

Durch die Verlängerung der festgesetzten Verkehrsfläche Am Amtsgarten wurde die Möglichkeit geschaffen, die Erschließung des Plangebietes auf drei Anschlüsse aufzuteilen. Jeder der einzelnen Anschlüsse wird damit nicht mit dem gesamten Verkehr, sondern nur anteilig belastet. Die Mehrfamilienhäuser, die den meisten Verkehr erzeugen, sind am nördlichen Rand des Plangebietes platziert. Damit wird sowohl das Plangebiet als auch die Bebauung Am Amtsgarten durch diesen Verkehr nur gering belastet. Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Damit wird sich die Struktur nicht von den angrenzenden Strukturen unterscheiden, zumal auch angrenzend auch bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Wohnsammelstraßen wie die Straße Am Amtsgarten sind darauf ausgelegt, die durch Wohngebiete erzeugte Verkehrsbelastung aufzunehmen und abwickeln zu können.

- Bürger merkten an, dass die Führung der Baustellentransporte über die Straße Am Amtsgarten nicht notwendig und eine Zumutung für die Anwohner sei.

Der Baustellenverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Bürger kritisierten, dass Aussagen über die Anzahl der Stellplätze, die Anzahl der Besucher-Stellplätze, über Länge, Breite und Tiefe der Tiefgaragen fehlten.

Für die Stadt Königs Wusterhausen liegt eine Stellplatzsatzung vor. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind damit Festsetzungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu erbringen. Mit der Festsetzung der Tiefgarage wird die Möglichkeit eine Tiefgarage zu errichten lediglich planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Daher ist eine konkrete Nennung der Stellplätze nicht sinnvoll.

- Bürger kritisierten die Überschreitung der Obergrenze des § 17 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl. Überschreitungen seien nur möglich, wenn die Einhaltung der

Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Gründe lägen hier nicht vor.

Im WA 2 und WA 2* wird darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis zu einem Maß von 0,6 zulässig. Die Stadt Königs Wusterhausen sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen als gegeben an: Die Erschließung der Townhäuser in den WA 2 und WA 2* verläuft in Nord-Südrichtung, die geplanten Gebäude weisen eine West-Ost-Richtung auf. Eine Besonnung und Belichtung der Wohnräume ist damit sowohl in den Morgenstunden als auch in den Nachmittags- und Abendstunden gegeben. Alle Zeilen grenzen zu einer Seite an eine Straßenfläche an, so dass sich hierdurch relativ große Abstände zu den benachbarten Gebäudezeilen ergeben. Durch die günstige Gebäudestellung in West-Ost-Richtung, den Grundriss, große Fensterflächen und eine günstige Dachgeschossnutzung können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – hier die Mindestbesonnungsdauer und Mindestbelichtung - sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen. Bei dieser Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die Townhäuser Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs sind und dass sie gerade für Familien als innenstadtnahes Wohnen konzipiert sind. Über die Freiflächen in den jeweiligen Gärten hinaus, bestehen auf der ausgewiesenen Grünfläche Möglichkeiten für eine Bewegung und eine Erholung im Freien.

- Bürger bemängelten Abweichungen zwischen Exposé und Bebauungsplan. Für den zentralen Bereich des Plangebietes (WA 2) werde eine abweichende Bauweise vorgesehen. Anstatt der Reihenhäuser solle auch die Möglichkeit offen für andere Einrichtungen/Bauformen sein.

Die geplanten WA 2 und WA 2* umfassen die geplanten Townhäuser. Derzeit sind in diesem Bereich Reihenhäuser geplant. Dies wird über die getroffene Festsetzung zur Bauweise ermöglicht. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) über 50 m zulässig. Damit sind auch Geschossbauten oder Mehrfamilienhäuser zulässig. Es handelt sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan. Die derzeit vorliegende Vorhabenplanung stellt eine Weiterentwicklung des Exposés dar, welches die Grundlage für die Vorhabenplanung bildet.

- Bürger kritisierten, dass der genaue Ort der Altablagerung „Birkenwäldchen“ im südwestlichen Teil des ehemaligen Gaswerkgeländes, aus dem B-Plan nicht ersichtlich sei. Die Altlasten müssten gänzlich nach einem abgestimmten Sanierungsplan beseitigt werden. Die geforderten Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser seien nur zu realisieren, wenn keine Schadstoffe mehr im Boden sind.

Das Plangebiet ist als Fläche gekennzeichnet, die gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sanierungspflichtig ist. Eine Unterteilung in einzelne Bereiche ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen dürfen erst errichtet und die zulässigen Nutzungen erst aufgenommen werden, sobald die Stadt Königs Wusterhausen in ihrem Amtsblatt bekannt gemacht hat, dass die für die Entscheidung gemäß § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes zuständige Behörde einen Sanierungsplan im Sinne des § 13 Absatz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die Sanierung des im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registrierten Altstandorts „ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ (Reg.-Nr. 0329610223) sowie der dort registrierten Altablagerung „Birkenwäldchen“ für verbindlich erklärt und sie gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen schriftlich festgestellt hat, dass

- a) die in dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan benannten Maßnahmen im Sinne des § 13 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes durchgeführt worden sind und
- b) aufgrund dessen eine Gefährdung von Menschen durch gemäß § 46 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnisfreie Grundwasserbenutzungen nicht zu besorgen oder durch sofort vollziehbare Allgemeinverfügung aufgrund § 10 Abs. 1 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ein Verbot solcher Grundwasserbenutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgesprochen worden ist.

Geplant ist die Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung in den Nottekanal - hier über vorhandene Regenwasserkanäle angrenzender Straßen.

- Bürger kritisierten, dass die Bäume bereits im Februar 2020, also vor Ablauf der Beteiligungsfrist und vor Bestätigung des Bebauungsplans, gefällt worden seien. Es wurde nachgefragt, wo der Ausgleich hierfür erfolge. Die Rodungen könnten nur unter Berücksichtigung des abgestimmten Sanierungskonzeptes erfolgen.

Zur Entwicklung des Plangebietes ist ein Großteil der Bestandsbäume und Hecken, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind, nicht zu erhalten. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt ist ein Fällantrag erarbeitet worden, der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingereicht wurde. In diesem sind alle Baumverluste tabellarisch mit Hinweis auf die Nummer gemäß Baumeinmaß, der Baumart, Stammumfang und Kronendurchmesser aufgenommen. Zu diesem Fällantrag ist im Februar 2020 eine Ausnahmeerlaubnis zum Fällen von Laub- und Nadelbäumen erteilt worden. Im Rahmen dieses Fällantrages sind als Ersatz der zu fällenden Bäume 310 mehrtriebige einheimische Laubsträucher //(Solitärgehölze), 40 einheimische und großkronige, großwüchsige Laubbäume und 670 lfd. m heimische Laubhecke festgelegt worden. Die Baumfällungen gemäß Fällantrag sind zwischenzeitlich im Winter 2019/ 2020 durchgeführt worden. Die Wurzeln sind noch im Erdreich verblieben. Die Stubbenrodungen erfolgen im Zusammenhang mit der Sanierung.

- Bürger wiesen darauf hin, dass vor dem Verschließen der Zugänge des ehemaligen Polizeigebäudes, eine Artenschutzkontrolle erforderlich sei.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise sind bei der Umsetzung zu beachten.

- Bürger regten für das Bodendenkmal an, dass vor Baubeginn bzw. vor der Altlastensanierung gemäß der Anforderungen der Denkmalschutzbehörde eine zeitlich bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 getroffen werden sollte.

Das Bodendenkmal ist im Planteil eingetragen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Fachgesetz unmittelbar. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Entsprechende Hinweise sind auf dem Planteil enthalten.

4.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Nach Vorlage des Berichtes „Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, Ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ vom 21.02.2021 der Planungsgemeinschaft BeBra - IMAGO - IBL

wurde die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) des LDS mit Schreiben vom 12.03.2021 geändert. Darin wird ausgeführt, dass der „Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, Ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ vom 21.02.2021 der Planungsgemeinschaft BeBra - IMAGO - IBL von der UAWB/UB nach § 13 Abs. 6 Satz 2 BBodSchG nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der jeweils zuständigen Behörden (Beginn: 12.03.2021) für verbindlich erklärt werden soll. Die dort enthaltenen Sanierungsmaßnahmen seien in Abstimmung mit der UAWB/UB durchzuführen. Da die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann die durch den B-Plan festzusetzende Nutzung erst erfolgen, wenn die Sanierung durchgeführt und durch die UAWB/UB bestätigt ist. Es sei folgende Bedingung aufzunehmen:

Die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen dürfen erst errichtet und die zulässigen Nutzungen erst aufgenommen werden, sobald die Stadt Königs Wusterhausen in ihrem Amtsblatt bekannt gemacht hat, dass die für die Entscheidung gemäß § 13 Absatz 6 des BBodSchG zuständige Behörde einen Sanierungsplan im Sinne des § 13 Absatz 1 des BBodSchG für die Sanierung des im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registrierten Altstandortes „ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ (Reg.-Nr. 0329610223) für verbindlich erklärt und gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen schriftlich festgestellt hat, dass die in dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan und in der Verbindlichkeitserklärung benannten Maßnahmen im Sinne des § 13 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des BBodSchG durchgeführt worden sind.

Der Anregung wurde gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wurde redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.

- Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des LDS wurde mit Schreiben vom 23.03.2021 geändert. Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Verbindlichkeitserklärung zur Sanierung des Standortes als öffentlich-rechtlicher Vertrag vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten vorzulegen sei. Arbeiten zur Sanierung wie beispielsweise Bodenaushub, Grundwassersanierung o.ä. könnten in Abstimmung mit dem Umweltamt des LDS aus wasserrechtlicher Sicht vor der Gültigkeit der Verbindlichkeitserklärung zur Sanierung des Standortes begonnen werden. Zudem hat die Untere Wasserbehörde Auflagen formuliert, die sich im Wesentlichen auf die Ausführungsebene bezogen. Die Untere Wasserbehörde hat folgendes angemerkt: Um eine Förderung bzw. eine Mobilisierung von möglicherweise noch restbelastetem Grundwasser zu vermeiden, ist die Errichtung von Brunnen (Gartenbrunnen), Grundwasserhaltungen zur Errichtung von Kellern und die Errichtung von vertikalen Wärmepumpen (Erdwärmesonden) im Grundwasser im jeweiligen Erlaubnisverfahren insbesondere hinsichtlich des Sanierungserfolges zu prüfen. Außerdem ist in der Regel der Grundwasserzustand hinsichtlich möglicher Restbelastungen zu untersuchen (Grundwasseranalyse). Sollten Belastungen festgestellt werden, kann eine Nutzung des Grundwassers untersagt werden oder aber eine Nutzung z.B. bei einer temporären Grundwasserhaltung mit einer hinreichenden Reinigung zu Lasten des Antragstellers beauftragt werden.

Die Hinweise zur Grundwassernutzung wurden in den Hinweisen auf dem Planteil ergänzt. Die Auflagen wurden in die Begründung in Kapitel 4.3.1 übernommen.

- Der Landkreis Dahme-Spreewald als Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum haben angemerkt, dass für das ehemalige Generatorenhaus mit Werkstattgebäude sowie für das ehemalige Verwalterhaus ein Denkmalwert festgestellt wurde. Die v. g. Gebäude

unterlägen somit dem Schutz nach § 1 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 2 BbgDSchG. Im weiteren Planverfahren sei zu prüfen, wie das ehemalige Generatorenhaus mit Werkstattgebäude sowie das Verwalterhaus in den Entwurf des Bebauungsplanes zu integrieren ist.

In der Begründung wurde die Chronologie im Umgang mit den entsprechenden Gebäuden ergänzt. Am 01.02.2021 erfolgte eine denkmalrechtliche Erlaubnis mit Auflagen. Vor dem Rückbau des Gaswerks ist demnach eine systematische Bestandsdokumentation zu erstellen. Mit Veränderungen am Denkmal kann erst bekommen werden, wenn die vollständige Dokumentation dem BLDAM vorliegt und geprüft wurde. Sollte die Dokumentation aus Gründen der Zugänglichkeit bereits unsicherer Bereiche abbruchbegleitend stattfinden müssen, ist der erreichte Stand vor Beginn der Eingriffe vorzulegen und ein mit den Baufirmen abgestimmter Ablaufplan für die Vervollständigung mit Abgabetermin der Abschlussversion vorzulegen.

Der Landkreis Dahme Spreewald hat am 23.03.2021 eine denkmalrechtliche Zustimmung zum Abbruchbeginn gegeben, sofern zuvor der Ablaufplan für die Abbrucharbeiten mit der beauftragten Dokumentationsfirma KVO (Alexander Krauß, M. A. & Dipl. Ing. Detlev von Olk) abgestimmt wird und die Voraussetzungen zur abbruchbegleitenden Vervollständigung der Dokumentation für die Dokumentationsfirma KVO (Alexander Krauß, M. A. & Dipl. Ing. Detlev von Olk) geschaffen und gewährleistet werden.

- Der Landkreis Dahme-Spreewald als Untere Bauaufsichtsbehörde hat angemerkt, dass für die Überschreitung der GRZ die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht festgelegt bzw. die ausgleichenden Umstände nicht erkennbar seien.

Im WA 2 und WA 2* darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis zu einem Maß von 0,6 zulässig. Die Stadt Königs Wusterhausen sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen als gegeben an: Die Erschließung der Townhäuser in den WA 2 und WA 2* verläuft in Nord-Südrichtung, die geplanten Gebäude weisen eine West-Ost-Richtung auf. Eine Besonnung und Belichtung der Wohnräume ist damit sowohl in den Morgenstunden als auch in den Nachmittags- und Abendstunden gegeben. Alle Zeilen grenzen zu einer Seite an eine Straßenfläche an, so dass sich hierdurch relativ große Abstände zu den benachbarten Gebäudezeilen ergeben. Durch die günstige Gebäudestellung in West-Ost-Richtung, den Grundriss, große Fensterflächen und eine günstige Dachgeschossnutzung können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – hier die Mindestbesonnungsdauer und Mindestbelichtung sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- Der Landkreis Dahme-Spreewald als Untere Bauaufsichtsbehörde hat darauf hingewiesen, dass die als offene Bauweise mit Überlänge geregelte abweichende Bauweise Grundstücksteilungen bei den Reihenhousanlagen ausschließe, da mit einer Teilung die Reihenhausegmente als geschlossene Bauweise zu betrachten seien. Die textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 würden sich widersprechen. Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 für das Baugebiet WA2 gelte auch für das zusätzlich gekennzeichnete Baugebiet WA2*. Die textlichen Festsetzungen seien eindeutig und bestimmt zu gestalten. Das im Entwurf zusätzlich gekennzeichnete Baugebiet WA2* gelte für zwei Baufelder die

innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der nördlichen Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (sogenannte Knötchenlinie) liegen. Nach Auffassung des Landkreises sollte auch das östlich davon gelegene Baufeld WA2 zusätzlich als WA2* gekennzeichnet werden, da dieses Baufeld im Norden ebenfalls an die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (sogenannte Knötchenlinie) grenzt und somit wahrscheinlich auch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 Berücksichtigung finden soll.

Die textliche Festsetzung 8.1 wird zum besseren Verständnis redaktionell wie folgt angepasst: In der abweichenden Bauweise gemäß Nutzungsschablone sind Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) über 50 m zulässig. Das gilt für alle Baugebiete, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist.

Lediglich in den WA 2* ist eine einseitige Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden WA 1a und WA1b zulässig (siehe Festsetzung 8.2). Zum besseren Verständnis wird jedoch auch diese Festsetzung redaktionell wie folgt angepasst:

Innerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete WA 2* ist eine einseitige Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden WA 1a und WA 1b zulässig. Abweichend ist zum nördlich angrenzenden WA 1a und WA 1b ein Grenzabstand bis 25 cm zulässig.“

Auf den ersten Satz zur Bauweise im WA 2* wurde verzichtet, da diese Festsetzung schon in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung eingetragen ist.

Die Anpassungen dienen lediglich der Vorbeugung von Missverständnissen.

Die Bezeichnung WA 2 * gilt für 3 Baufelder. Das östliche Baufeld erhält zur Verdeutlichung auch die Bezeichnung WA 2 *. Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung.

- Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg und der Landesbetrieb Forst Brandenburg, der Kampfmittelbeseitigungsdienst haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Darin hat sie auf die Lage des Plangebietes im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen) hingewiesen.

Die Informationen wurden in der Begründung ergänzt.

- Das Landesamt für Umwelt hat angemerkt, dass Angaben zum Immissionspotenzial der Tiefgarage fehlen würden.

Die durch die Nutzung der Tiefgarage verursachten Immissionen können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll quantifiziert werden. Auf Baugenehmigungsebene ist nachzuweisen, dass von der Nutzung der Tiefgarage keine unzulässigen Immissionen ausgehen.

- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Darin wurde redaktionelle Hinweise zur Begründung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung berücksichtigt.

- Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat darauf hingewiesen, dass der Denkmalwert des ehem. Gaswerks (Generatorenhaus mit Werkstattgebäude sowie Verwalterhaus) erkannt sei. Dementsprechend sei der Erhalt der Gebäude erforderlich. Hieraus ergäben sich denkmalpflegerische Belange, die mit den Denkmalbehörden abzustimmen seien.

In der Begründung wurde die Chronologie im Umgang mit den entsprechenden Gebäuden ergänzt (siehe oben: Erläuterung zur Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde).

- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat für die Versiegelung ein erweitertes Kompensationserfordernis gesehen.

Nach Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anwendbar, jedoch gilt dennoch der Grundsatz der Vermeidung nach § 13 BNatSchG. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam umgegangen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Bei dem Bebauungsplan „Am Amtsgarten“ handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet war von 1899 bis 1958 bereits baulich durch ein Gaswerk genutzt. Die vorhandenen Altlasten sind zu sanieren. Insofern setzt der Bebauungsplan „Am Amtsgarten“ das Ziel um, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die festgesetzten hohen Grundflächenzahlen wird das Ziel des sparsamen Umganges ebenfalls unterstrichen. Es wird in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang der Stadt Königs Wusterhausen eine relativ hohe, aber der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Dichte erreicht.

Zudem sind Maßnahmen vorgesehen, die Eingriffe in die Bodenfunktionen minimieren, wie Sicherung der privaten Grünfläche, Einzelbaumerhalt und Dachbegrünungen. Ein weiteres Ausgleichserfordernis ergibt sich nach § 13 a BauGB nicht.

Davon unabhängig sind die Gehölzverluste gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wusterhausen auszugleichen. Nach dem Fällantrag und dem Bescheid zur Ausnahmeerlaubnis von Baumfällungen sind als Ersatz 310 mehrtriebige einheimische Laubsträucher //(Solitärgehölze), 40 einheimische, großkronige, großwüchsige Laubbäume und 670 lfd. m heimische Laubhecke festgelegt worden.

Die Festlegung der ökologischen Baubegleitung zur Funktionssicherung artenschutzrechtlicher Vorgaben als Hinweise auf der Planzeichnung und in der Begründung wird als ausreichend erachtet.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen und/oder Anlagen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen. Auf die Leitungsabfrage im Internet wird verwiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH ist im Zuge der Ausführungsplanung durchzuführen. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtszeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.

- Die E.DIS GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband hat darauf hingewiesen, dass die Darstellungen der Variante 1 und 2 im Vergleich zu den eingereichten Planunterlagen des Ingenieurbüros AVEC Planungsbüro Aue GmbH, Aue grundsätzliche Unterschiede aufwiesen.

Als Anlage zur Schmutzwasserplanung wird den Planungen der letzte Abstimmungsstand beigefügt.

- Die GDMcom GmbH hat auf eine stillgelegte Gasleitung im Plangebiet hingewiesen.

4.2 Erschließung

Bestand

Die Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG und das Berliner S-Bahnnetz erfolgt über den Bahnhof in Königs Wusterhausen. Das Grundstück ist fußläufig ca. 10 Minuten vom Bahnhof Königs Wusterhausen entfernt. Mit den Regionalbahnen sind Potsdam und Berlin und auch andere Regionen bequem zu erreichen.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Die Fahrzeit mit dem PKW in das Berliner Zentrum über die nahen Autobahnanschlüsse der A10 oder A13 beträgt weniger als eine dreiviertel Stunde, die Anfahrtszeit zum Terminal des im Bau befindlichen Hauptstadt-Airport in Schönefeld weniger als 20 Minuten.

Über den Binnenhafen am Nottekanal ist die Stadt mit der Spree und anderen Wasserstraßen verbunden.

Planung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird über zwei neue Anschlüsse an die Scheederstraße erschlossen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Erschließungsstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen. Diese Straßen werden als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ überlagernd mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsstraßen liegt eine Ausbauplanung mit der Ausarbeitung von Schleppkurven zugrunde.

Die Geschossbauten am nördlichen Rand des Plangebietes sollen Zugänge über die Scheederstraße erhalten. Das WA 4 bleibt über die Straße „Am Amtsgarten“ erschlossen. Die Straße „Am Amtsgarten“ und die Scheederstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Straße „Am Amtsgarten“ wird in südliche Richtung verlängert und dient auch der Erschließung der östlich gelegenen Wohnhäuser. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen wird die Zugänglichkeit von PKWs zum südlich angrenzenden Fuß- und Radweg zum Nottekanal begrenzt. Eine Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr soll weiterhin gegeben sein.

Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan wird die Möglichkeit abgesichert, die PKW- Stellplätze weitestgehend über zwei Tiefgaragen zu realisieren. Der südliche Planteil soll dadurch weitgehend frei von Anliegerverkehr sein. Die beiden derzeit geplanten Tiefgaragen werden im Bebauungsplan abgegrenzt und festgesetzt. Im zentralen Plangebiet (WA 2) sollen Stellplätze direkt auf ihren Grundstücken erhalten.

4.3 Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als Altlast nach § 2 Abs. 5 BBodSchG registriert. Dabei handelt es sich um den Altstandort „ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ (Reg.-Nr. 0329610223). Nach den

dem Landkreis Dahme-Spreewald vorliegenden Unterlagen wurde auf diesem Altstandort im Zeitraum von 1899 bis 1958 ein städtisches Gaswerk mit entsprechenden Baulichkeiten (u. a. Apparatehaus, Glockengasbehälter, Ofenkomplex, Werkstätten, Gasometer, Ammoniak-/Teergruben) betrieben. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen zu dem genannten Altstandort mehrere Berichte über Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen (Untersuchungszeitraum: 1992 bis 2018) sowie ein Bericht über den Rückbau von Ammoniak-/Teergruben aus dem Jahr 2017 vor.

Die Altlastensituation stellt einen besonderen Abwägungsbelang dar. Durch die Nutzung des Plangebietes im nordöstlichen, zentralen und südlichen Bereich als Gaswerksstandort zwischen 1899 und 1958 sind großflächig gaswerkstypische Schadstoffe in den Untergrund und in das Grundwasser gelangt. Zwischen 1991 und 2015 wurden mehrere Untersuchungskampagnen durchgeführt, um die Schadstoffbelastung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks zu bestimmen.

Es liegt eine Defizitanalyse vor, in der die bisherigen Untersuchungen ausgewertet wurden.² Auf dieser Basis wurde eine Gefährdungsabschätzung erstellt (s.u.). Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die ausgewerteten Untersuchungen zeigen flächige Belastungen des obersten Bodenmeters mit den gaswerkstypischen Schadstoffgruppen PAK, Cyanide und Alkylphenole. In den Bodenbereichen unterhalb des obersten Bodenmeters konzentrieren sich die Belastungen auf wenige Bereiche und werden nach aktuellem Kenntnisstand nur in der südlichen Grundstückshälfte und dort schwerpunktartig im Bereich der Altablagerung „Birkenwäldchen“ angetroffen. Darüber hinaus wurden erhöhte Schwermetallgehalte, die aus den Aschen stammen, vor Allem in der Altablagerung nachgewiesen. Belastungen mit MKW sind punktuell und ausschließlich auf den südlichen Grundstücksteil begrenzt. Die ebenfalls gaswerkstypische und damit auch erwartete Schadstoffgruppe der monoaromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX) wurde nur sehr untergeordnet angetroffen.

Obwohl die Bodenbelastungen bis in den Grundwasserhorizont reichen, wurden relevante Konzentrationen der Schadstoffe im Grundwasser nur im Bereich der Altablagerung sowie in den 1992 errichteten temporären Grundwassermessstellen nachgewiesen. Das unbegrenzt mit Wasser mischbare und mobile Ammonium wurde dagegen im südlichen Grundstücksteil flächig angetroffen.

Es wurde eine abschließende Gefährdungsabschätzung erstellt.³ Gegenstand der Gefährdungsabschätzung war die zusammenfassende Auswertung der bisherigen und der neu durchgeführten Untersuchungen und die Erstellung einer abschließenden Gefährdungsbeurteilung. Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

² ARGE BeBra, Imago, IBL: BV: Wohnen am Nottekanal, ehem. Gaswerk Königs-Wusterhausen: Bericht Defizitanalyse und Vorschläge für weitere Untersuchungen. 02.10.2018

³ IMAGO Umwelt Counsult Gesellschaft OHG; Hubert Theißen (Dipl. Biochemiker): Abschließende Gefährdungsabschätzung: Bauvorhaben Wohnen am Nottekanal, Berlin, Fassung vom 21.10.2019

Gefährdungspfad Boden – Mensch

Da die geplante Nutzung des Standortes ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern ist, werden die Prüfwerte für Kinderspielplätze und Wohngebiete herangezogen.

Für alle drei Parameter liegen flächig verteilte Überschreitungen der Prüfwerte vor. Die Flächen konzentrieren sich auf die Altablagerung „Birkenwäldchen“ und nördlich angrenzend bis zum ehemaligen Produktionsgebäude. Weiterhin ist der Bereich um die ehemaligen Gasbehälter betroffen. In der östlichen Hälfte des ehemaligen Gaswerksgeländes wurden nur punktuell Überschreitungen angetroffen. Das westlich angrenzende ehemalige Polizeigelände zeigte keine Prüfwertüberschreitungen.

Im aktuellen Zustand ist die Bodenoberfläche entweder versiegelt oder von einer geschlossenen Vegetationsschicht bedeckt, sodass eine Gefährdung durch Staubbefreiung und inhalative Aufnahme der Stäube nicht gegeben ist. Auch der direkte Hautkontakt ist dadurch stark eingeschränkt. Bei den geplanten Bauarbeiten wird die Vegetationsschicht entfernt, sodass sowohl der direkte Hautkontakt als auch eine Staubbefreiung möglich sind. Deshalb müssen die Bauarbeiten unter emissionsmindernden Maßnahmen durchgeführt werden und die dort tätigen müssen gegen den direkten Hautkontakt geschützt werden.

Nach der Errichtung der Gebäude besteht in den betroffenen Bereichen weiterhin für die Anwohner die Möglichkeit der Staubbefreiung und des Hautkontaktes. Die Bereiche sind deshalb entweder durch Auftrag unbelasteten Bodens oder durch Entfernung des belasteten Bodens zu sichern bzw. zu sanieren. Im letzteren Fall muss der ausgekofferte Boden ordnungsgemäß entsorgt werden.

Gefährdungspfad Bodenluft – Mensch

Der Gefährdungspfad Bodenluft – Mensch wirkt über den Transfer schadstoffbelasteter Bodenluft in die Atmosphäre und von dort über die inhalative Aufnahme auf den Menschen.

Es sind zwei grundsätzliche Gefährdungswege zu betrachten, die im Rahmen der geplanten Geländedenutzung entstehen können:

1. Freisetzung von Schadstoffen bei der Entsiegelung von Flächen
2. Diffusion von Schadstoffen durch die Bodenversiegelung und Anreicherung in den darüber
Hohe Gehalte von leichtflüchtigen Schadstoffen wurden auf dem Gelände nicht nachgewiesen. Die Untersuchungen der Schadstoffgehalte am Boden haben zudem gezeigt, dass die leichtflüchtigen Schadstoffgruppen BTEX, Phenol und MKW nicht in relevanten Mengen vorhanden sind und somit kein andauerndes Nachlieferungspotenzial vorhanden ist.

Die Gutachter haben als Fazit festgehalten, dass von den Schadstoffen in der Bodenluft sowohl aktuell als in der geplanten Nutzung keine Gefährdung für den Menschen ausgeht.

Gefährdungspfad Grundwasser – Mensch

Das Grundwasser ist nur im Bereich der Altablagerung „Birkenwäldchen“ mit relevanten Konzentrationen an PAK und Phenolen belastet. Weiterhin werden standortweit die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung für Ammonium überschritten. Der Parameter Ammonium ist nur für die orale Aufnahme Grundwasser relevant.

Aktuell besteht keine Nutzung des Grundwassers und auch bei der zukünftig geplanten Nutzung als Wohngebiet ist dies nicht vorgesehen. Bei der Nutzung durch einzelne Anwohner für die Gartenbewässerung kann jedoch eine orale Aufnahme nicht ausgeschlossen werden. Hier sollten entsprechende Nutzungsverbote ausgesprochen werden.

Ein möglicher Übergang von Schadstoffen in den angrenzenden Nottekanal würde aufgrund der geringen Schadstoffgehalte nicht zu Gefährdungen für den Menschen durch Kontakt mit dem Oberflächenwasser führen.

Gefährdung Boden – Grundwasser

In der ungesättigten Bodenzone wurden im obersten Bodenmeter über weite Bereiche des Gaswerksgeländes Überschreitungen des Prüfwertes der Berliner Liste, der auf eine Gefährdung des Grundwassers hinweist, festgestellt. Davon sind hauptsächlich die Parameter PAK und Cyanid gesamt betroffen. Bei Phenol, MKW und Arsen fanden sich Prüfwertüberschreitungen dagegen vornehmlich nur im Bereich der Altablagerung „Birkenwäldchen“ im südwestlichen Teil des ehemaligen Gaswerksgeländes.

Im darunter befindlichen Bodenbereich bis zum Grundwasseranschnitt konzentrierten sich Bodenproben mit Prüfwertüberschreitungen dann auf die Altablagerung, einen Bereich um das ehemalige Produktionsgebäude sowie die ehemaligen Gasbehälter. Zudem befindet sich eine PAK und Cyaniden belastete Bodenschicht zwischen 1 und 2 m u GOK im südlichen Teil des ehemaligen Polizeigeländes.

Da die Fläche aktuell größtenteils unversiegelt ist, kann eine Gefährdung des Grundwassers durch Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Allerdings zeigen die Grundwasseruntersuchungen, dass trotz dieser Situation und des langen Zeitraums von mehr als 60 Jahren seit Schadenseintritt es nur im Bereich der Altablagerung zu einem signifikanten Schadstoffeintrag in das Grundwasser gekommen ist. Dies kann zum einen an der geringen Löslichkeit der Schadstoffe liegen. Zum anderen bildet die im südlichen Drittel des Standortes angetroffene Torflage ein erhebliches Rückhaltepotenzial. Dieses wird vermutlich durch mikrobiellen Abbau der PAK, MKW und Phenole noch verstärkt. Somit geht aktuell zwar vom Boden potenziell eine Gefährdung für das Grundwasser aus, aber nur im Hochlastbereich der Altablagerung ist die Gefährdung akut und führt auch zu weiterer Nachlieferung von Schadstoffen.

Die geplante Nutzung als Wohngebiet führt zu einer stärkeren Versiegelung der Oberfläche und damit zu einer Reduzierung aber nicht zu einer Beseitigung der Gefährdung. Dies betrifft vor allem die Altablagerung. Hier sollte das Schadstoffpotenzial nachhaltig beseitigt werden.

Gefährdung für bisher unbelastetes Grundwasser

Mit Ausnahme des Parameters Ammonium wurden nur für die Parameter PAK und Phenol Überschreitungen des SSW Berliner Liste für Grundwasser nachgewiesen. Die Überschreitungen waren nur an einer Messstelle im Bereich der Altablagerung „Birkenwäldchen“ vorhanden. An den restlichen Messstellen auf dem Standort und abstromig davon lagen die Konzentration darunter, zumeist auch unterhalb des GFS. Der Grund für die nicht nachweisbare Ausbreitung der Schadstoffe von der Eintragsstelle an der Altablagerung liegt vermutlich in der Anwesenheit einer ca.

1 – 2 m mächtigen Torfschicht, die die organischen Schadstoffe wirksam zurückhält. Deshalb geht aktuell keine Gefährdung durch die Kontamination nicht belasteten Grundwassers aus.

Es ist jedoch vorgesehen, in Bereich der Altablagerung aus baulichen Gründen einen Bodenaushub bis in den Grundwasserbereich durchzuführen. Dabei kann es zu Freisetzung von Schadstoffen in das Grundwasser kommen, die dann mit dem Grundwasserabstrom diesen Bereich verlassen und bisher nicht belastetes Grundwasser kontaminieren können.

Deshalb sollte bei einem Bodenaushub im Bereich der Altablagerung der gesamte Bereich durch eine Grundwasserentnahme hydraulisch gesichert werden. Das dabei geförderte Grundwasser müsste über eine Grundwasserreinigungsanlage on-site gereinigt werden. Die Grenzwertüberschreitungen für den Parameter stellen keine wesentliche Gefährdung für bisher unbelastetes Grundwasser dar, da das Ammonium rasch mikrobiell die Ammoniumoxidation abgebaut wird. Ein separater Handlungsbedarf zur Reduzierung der Ammoniumgehalte besteht nicht.

Abwägung durch die Stadt Königs Wusterhausen

Die Stadt Königs Wusterhausen geht auf der Basis der bisherigen Erkenntnisse, insbesondere der Gefährdungsabschätzung davon aus, dass nach Abschluss der Sanierung eine sensible Nachnutzung im Plangebiet möglich ist.

Der Landkreis hat unter Berücksichtigung von Hinweisen den eingereichten Bericht „Abschließende Gefährdungsabschätzung, BV Wohnen am Nottekanal“ vom 21.10.2019 abgenommen.

Der Bericht „Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, Ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ vom 21.02.2021 der Planungsgemeinschaft BeBra – IMAGO – IBL liegt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vor. Der vorliegende Sanierungsplan sieht eine Sanierung der belasteten Bodenschichten und des Grundwassers gemäß der ermittelten Belastungssituation vor.

Der „Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, Ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ vom 21.02.2021 der Planungsgemeinschaft BeBra – IMAGO – IBL soll von der UAWB/UB nach § 13 Abs. 6 Satz 2 BBodSchG nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der jeweils zuständigen Behörden (Beginn: 12.03.2021) für verbindlich erklärt werden. Die dort enthaltenen Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UAWB/UB durchzuführen. Da die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann die durch den B-Plan festzusetzende Nutzung erst erfolgen, wenn die Sanierung durchgeführt und durch die UAWB/UB bestätigt ist.

In Abstimmung mit der der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald wird daher im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen dürfen erst errichtet und die zulässigen Nutzungen erst aufgenommen werden, sobald die Stadt Königs Wusterhausen in ihrem Amtsblatt bekannt gemacht hat, dass die für die Entscheidung gemäß § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes zuständige Behörde einen Sanierungsplan im Sinne des § 13 Absatz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die Sanierung des im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registrierten Altstandorts „ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“

(Reg.-Nr. 0329610223) sowie der dort registrierten Altablagerung „Birkenwäldchen“ für verbindlich erklärt und sie gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen schriftlich festgestellt hat, dass

- a) die in dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan benannten Maßnahmen im Sinne des § 13 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes durchgeführt worden sind und
- b) aufgrund dessen eine Gefährdung von Menschen durch gemäß § 46 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnisfreie Grundwasserbenutzungen nicht zu besorgen oder durch sofort vollziehbare Allgemeinverfügung aufgrund § 10 Abs. 1 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ein Verbot solcher Grundwasserbenutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgesprochen worden ist.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Fläche, die gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sanierungspflichtig ist, gekennzeichnet.

Es ist eine rechtskräftige Verbindlichkeitserklärung zur Sanierung des Standortes als öffentlich-rechtlicher Vertrag vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten vorzulegen. Arbeiten zur Sanierung wie beispielsweise Bodenaushub, Grundwassersanierung o.ä. können in Abstimmung mit dem Umweltamt des LDS aus wasserrechtlicher Sicht vor der Gültigkeit der Verbindlichkeitserklärung zur Sanierung des Standortes begonnen werden.

Die Abstimmung zwischen dem Bauträger und der UAWB/ UB des LDS ist der Ausführungsplanung zuzuordnen. Die Endfassung des Sanierungsplans mit der Verbindlichkeitserklärung kann nach Abschluss des Verfahrens bei der UAWB/ UB des LDS eingesehen werden.

4.3.1 Auflagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme Spreewald

1) Das anfallende Regenwasser insbesondere der Verkehrsflächen und je nach den Bedingungen vor Ort bedingt auch von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist über ein entsprechend ausreichend dimensioniertes Regenwasserkanalsystem nach Vorreinigung und ggf. Retention dem Nottekanal zuzuleiten. Soweit es technisch machbar und gemäß den Bodenbedingungen und der Grundwasserflurabstände möglich sein sollte vor Ort zu versickern, ist der Versickerung den Vorzug zu geben.

Die Versickerung vor Ort ist gemäß des Sanierungserfolges Boden/Grundwasser zu bewerten. Die genaue Lage von Anlagen der Regenwasserversickerung ist im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren lagemäßig abzustimmen.

Die Regenentwässerungssysteme der Direkteinleitung in die Vorflut und der Versickerung in das Grundwasser sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen (u.a. DWA-A 138, DIN 1986-100, DWA-A 102).

2) Die Direkteinleitung von auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwasser in die Vorflut ist unter Angabe der Einleitmenge und der Einleitpunkte mit Darstellung der Einleitbauwerke und der Zustimmung des Gewässereigentümers/Unterhalters (Landesamt für Umwelt/WBV Dahme-Notte) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gewässerbenutzungen (Niederschlags-einleitungen) bedürfen gem. § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

3) Die Versickerung von auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwasser in das Grundwasser ist unter Angabe der Einleitmenge und der Einleitpunkte mit Darstellung der Einleitbauwerke (z.B.

Rigolen, Mulden o.ä.) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen) bedürfen gem. § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

4) Um eine Förderung bzw. eine Mobilisierung von möglicherweise noch restbelastetem Grundwasser zu vermeiden, ist die Errichtung von Brunnen (Gartenbrunnen), Grundwasserhaltungen zur Errichtung von Kellern und die Errichtung von vertikalen Wärmepumpen (Erdwärmesonden) im Grundwasser im jeweiligen Erlaubnisverfahren insbesondere hinsichtlich des Sanierungserfolges zu prüfen. Außerdem ist in der Regel der Grundwasserzustand hinsichtlich möglicher Restbelastungen zu untersuchen (Grundwasseranalyse). Sollten Belastungen festgestellt werden, kann eine Nutzung des Grundwassers untersagt werden oder aber eine Nutzung z.B. bei einer temporären Grundwasserhaltung mit einer hinreichenden Reinigung zu Lasten des Antragstellers beauftragt werden.

5) Für die Unterhaltung des Regenwasserkanalsystems, welches nach jetzigem Planungsstand privat betrieben werden soll, und der weiteren Entwässerungsanlagen ist eine hinreichende, fachgerechte Bewirtschaftung nachzuweisen, die auch durch einen beauftragten Dritten erfolgen kann.

4.4 Kampfmittel

Der Landkreis Dahme-Spreewald hat mit Schreiben vom 23.08.2018 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstellen sind gemäß § 2 der v.g. Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.5 Natur und Landschaft

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird im Folgenden der Fokus auf die biotischen und artenschutzrechtlichen Fragestellungen gelegt, da die Belange des Bodens und des Grundwassers aufgrund der vorliegenden Belastungen und Kontaminationen früherer Nutzung des Bereiches in gesonderten Kapiteln behandelt werden. Dazu wird auch auf die speziellen Gutachten zur Defizitanalyse und Vorschläge für weitere Untersuchungen ehem. Gaswerk Königs-Wusterhausen und zur Entwässerung hingewiesen.

Für die aktuelle Bestandsausprägung im Plangebiet liegt eine Bestandsaufnahme zum Biotop- und Artenschutz vor.⁴ Es wurden insgesamt fünf systematische Begehungen bei geeigneten Witterungsverhältnissen und Tageszeiten durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

4 Planungsbüro Land 3: Örtliche Bestandsprüfung (Artenschutz, Biotopschutz)– zur Vorbereitung erforderlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, Zwischenbericht, Berlin 21.09.2018

Im Innenbereich des Plangebietes befanden sich mehrere Gehölzinseln mit eingewachsenem Baumbestand. Entlang der Scheederstraße, Am Amtsgarten und entlang des Weges am Nottekanal lag ein geschützter randlicher Baumbestand und in einem Abschnitt geschützter Heckenbestand vor, der durch die Baumschutzsatzung von Königs Wusterhausen geschützt ist. Die Erfassung der geschützten Gehölze ist bereits mit dem vorliegenden Bestandplan erfolgt.⁵ Die vorhandenen Bäume und Hecken im Plangebiet wurden eingemessen.

Der Baum- und Gehölzbestand stellte eine Mischung aus vorwiegend gebietsheimischen standortgerechten Baumarten dar. Die Mischung beinhaltete im überwiegenden Mengenanteil Linden, Spitz- und Bergahorn, Birke und Stieleiche. Des Weiteren zählten noch Espen und Pappeln, einige Ulmen und Eschen sowie einzelne Walnüsse und Vogelkirschen zum Bestand. Zu den nicht gebietsheimischen Gehölzen zählten mehrere Robinien annähernd ausgewachsene Lebensbäume und etliche nach Baumschutzverordnung nicht geschützte Eschenahorne. Die offenen Freianlagenflächen um die Gehölzinseln besaßen einen ruderalen Grünlandaspekt und wiesen eine Zusammensetzung aus extensiv genutzten Gras- und Krautfluren auf. Am südwestlichen Rand wurde das Bild ergänzt durch Tuffs aus Hochstaudenfluren mit bestandsbildender Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*).

4.5.1 Biotopschutz

In Anbetracht der bei den Kontroll- und Kartierungsbegehungen vorgefundenen Ausgangssituation des Geländes und der bestehenden Vegetationsausstattung der Freianlagen um die Anlagen des nordwestlich gelegenen ehemaligen Gaswerkes und um das nordwestlich gelegene ehemalige Verwaltungsgebäude der Polizei und deren großflächig versiegelte Verkehrsflächen herum ist mit Blick auf den Biotopschutz festzuhalten, dass das Plangebiet keine gesetzlich geschützten (§§) Biotope beinhaltet.

4.5.2 Baumschutz

Parallel zum Bebauungsplan ist auf Grundlage der Entwurfsfassung ein Fällantrag erstellt worden, in dem alle zu fällenden Bäume gemäß der Baumschutzsatzung eingestellt wurden. Zu diesem Fällantrag liegt ein „Bescheid entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen“ vom 10.02.2020 vor, in dem neben der Erteilung der Ausnahmeerlaubnis zum Fällen von 229 Laub- und Nadelgehölzen auch der Ersatz für die gefällten Bäume aufgelistet ist.

Vor Fällung von geschützten Bestandsgehölzen (in der Vegetationsruhe zwischen 01.10.-28.02.) mit erteilter Fällgenehmigung war entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zum Artenschutz auf Basis der üblichen naturschutzfachlichen Praxis eine Artenschutzkontrolle der Bestandsgehölze auf geschützte Arten (betr. Höhlungen, v.a. Höhlenbrüter, Fledermäuse) auf Anforderung und in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen und zu dokumentieren.

⁵ Planungsbüro Land 3: Königs Wusterhausen „Wohnen am Nottekanal“: Auswahl erhaltenswerter Baum- und Heckenbestand, Berlin 08/2018

4.5.3 Artenschutz

Mit Blick auf den Artenschutz ist verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 Tötungsverbot und 3 BNatSchG; Schädigungsverbot). Außerdem dürfen streng geschützte Arten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG; Störungsverbot).

Durch Bestandskontrollen und parallel erfolgende Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde soll rechtzeitig Klärung für die in der vorliegenden Örtlichkeit ggf. erforderlichen speziellen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz herbeigeführt werden.

Auf diesen abgestimmten Grundlagen sollen dann prioritär die planerischen organisatorischen Vorbereitungen und die praktische Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (S-Maßnahmen und V-Maßnahmen) erfolgen. Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können beispielsweise bestimmte Regelungen für die Durchführung der Bauarbeiten oder die Bauzeiten treffen. Erweiterte Maßnahmen des besonderen Artenschutzes können beispielsweise erforderlich werden, um das Eintreten drohender artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen.

Amphibien

Die direkten Suchen und ggf. erfolgreiche Sichtnachweise dienen als Methode für qualitative Untersuchungen (Artnachweis).

- > Sie blieben hier ohne Ergebnis. Direkt im Plangebiet waren keine Amphibien-Funde zu verzeichnen.

Durch die besonders lang anhaltende trocken-heiße Witterung kann eine reduzierte Aktivität und Verbleiben in geschützten Verstecken angenommen werden. Allerdings war auch am Morgen nach den ersten Regenfällen seit Monaten kein Besatz festzustellen.

- > Es war daher möglichst zeitnah ein weiterer Kontrollgang bei Dunkelheit bis Dämmerung nach Niederschlägen oder spätsommerlicher nächtlicher Taubildung vorgesehen. Dieser hat zwischenzeitlich stattgefunden:

Die Amphibien-Bestandsprüfung ist als Anlage beigefügt.⁶ Die Bestandsprüfung wurde am 23.09.2018 im Zeitraum von 18.00 – 20.00 Uhr durchgeführt, d.h. in den relevanten Abendstunden von der Dämmerung bis nach Einbruch der Dunkelheit, damit nachtaktive Amphibien abgedeckt werden konnten.

Trotz optimaler Kontrollbedingungen betreffend die Rahmenbedingungen, Witterung und Tageszeit war das Fundergebnis gering. Einziger Fund war ein juveniler Teichfrosch am Weg/SW-Ecke

⁶ Planungsbüro Land 3: Örtliche Bestandsprüfung 23.09.2018 bei Dämmerung & Dunkelheit während der ersten ausgiebigen Niederschläge seit Monaten - Amphibien – zur Vorbereitung erforderlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, Berlin 24.09.2018

zu den Schrebergärten, außerhalb des Plangebietes. Es kann resultierend von einem sehr geringen Amphibienvorkommen im Plangebiet ausgegangen werden.

Empfehlung: Als Schutzmaßnahme ist es weiterhin sinnvoll, einen beräumungs- und bauzeitlichen Amphibien- & Reptilienschutzzaun vorzusehen. Es ist mit der Naturschutzbehörde zu erörtern und abzustimmen, ob das Vorsehen von eingegrabenen Eimern (mit Deckeln) auf der Innenseite des Plangebietes zwecks Absammelns von ggf. eingeschlossener Amphibien in den Wanderungszeiten bei diesem Ergebnis noch angezeigt ist. Ggf. sinnvoll kann möglicherweise das Einbringen einiger sog. „Monitoring-Eimer“ sein.

Reptilien

- Es waren im Plangebiet keine Vorkommen von Eidechsen, Blindschleichen, Ringelnattern, Kreuzottern und keine Hinweise auf Reptilienbesiedlung festzustellen.
- Der Fläche kann allerdings grundsätzlich aufgrund der strukturellen Ausstattung zunächst einmal eine potentielle Eignung als Lebens- und Jagdraum, allerdings nicht als Reproduktionsraum für Reptilien attestiert werden.
- Gefährdungen gehen in Siedlungsnähe von streunenden Katzen und pirschenden Hauskatzen als Prädatoren aus (Schneeweiß et al. 2004).
- Die Gefährdung wird in der Örtlichkeit, die eine weitgehend abgekoppelte Inselfläche in der Innenstadt darstellt durch das festgestellte Vorkommen der natürlichen Prädatoren Fuchs und Marder (hier resident, ggf. Einwanderung über den Nottekanal-Korridor) ergänzt.
- Die eingeschränkte Habitatqualität (betr. Reproduktion) und die genannten Störungen und Risiken für Reptilien sind im Bewertungsschema gegenwärtig und perspektivisch bis zu einem Baubeginn als stark einzustufen (Schmidt und Groddeck 2006). Dies ist im Ergebnis eine Erklärung für fehlende Reptilienpopulationen in der Örtlichkeit.

Avifauna

- Es wurden keine Rote-Liste Arten mit direktem Bezug zum Plangebiet und keine Brutstätten festgestellt, abgesehen von Überflügen, Nahrungsgästen und Vorkommen in der benachbarten Umgebung (Verhören).
- Die im Plangebiet festgestellten Nahrungsgäste und Überflüge zeigten häufiger vorkommende Gartenvögel bzw. Vögel der Siedlungen und halboffenen Landschaften.
- In Bezug auf Brutvögel ist festzuhalten, dass die Gehölze zur Brutzeit grundsätzliches sehr gutes Potenzial für Nistgelegenheiten vorweisen, weshalb Fällungen und Rodungen von Gehölzen in der gesetzlichen Ruhezeit von Oktober bis einschl. Februar vorzunehmen sind.
- In Bezug auf Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebäudebrüter sind die geeigneten Strukturen in den Bestandsbäumen nach Laubfall und in den Gebäuden zu erfassen und einer Artenschutzkontrolle zu unterziehen.

Fledermäuse

- Es wurden bisher keine Fledermausarten und keine Ruhe- oder Brutstätten festgestellt
- In Bezug auf Tagesverstecke, Sommerquartiere und ggf. auch Wochenstuben ist festzuhalten, dass die Bestandsgebäude und auch einige Bestandsbäume grundsätzlich gutes Potenzial für Fledermäuse vorweisen.
- Eine Eignung als Winterquartier ist bei den Abrissgebäuden allerdings nicht gegeben.
- Das zweimal ohne Befund abgesuchte Polizeigebäude sollte mittels Montage von Spanplatten vor den zersplitterten Fenstern und einer Bau-Stahltür am Eingang gegen Einflug und Zugang gesichert werden.

- Der Abriss der Gebäude sollte daher in der Winterzeit vorgenommen werden, am besten in Frostperioden.
- Die Fällungen alter Bestandsbäume mit großen Stammdurchmessern sollte in der Winterzeit vorgenommen werden, am besten in Frostperioden.
- In Bezug auf Höhlen sind die geeigneten Strukturen in den Bestandsbäumen nach Laubfall zu erfassen und einer Artenschutzkontrolle zu unterziehen.
- Der Gebäudekomplex des alten Gaswerkes bedarf noch einer eingehenden Untersuchung auf Spuren oder Besatz von Fledermäusen.

Waldameisen

- Es wurden drei Waldameisennester innerhalb des Gebietes und ein Ameisennest auf der Grenze zum Fuß- und Radweg am Nottekanal festgestellt.
- Die Kennzeichnung der Nester und der Schutz sind erforderlich.
- Die Planung und Durchführung von Not- und Rettungsumsiedlungen ist erforderlich.

Säuger, Kleinsäuger, Sonstige

Bei den Begehungen wurde mehrfach festgestellt, dass ein weibliches Stück Rehwild im Bereich der Gehölzinseln offenbar seinen regelmäßigen Einstand hat. Ferner wurden über Losung (Kot) die Vorkommen von Wildschweinen als Nahrungsgäste, von Fuchs und Marder festgestellt.

Weitere Hinweise auf andere Kleinsäuger oder auf Vorkommen sonstiger geschützter Arten waren nicht feststellbar.

4.5.4 Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung, Vermeidung/Minimierung

Mit der Planung wird die Entwicklung von Wohnbebauung in dem Quartier zwischen Scheederstraße, Am Amtsgarten, dem Nottekanal und dem westlich angrenzenden Schrebergarten vorbereitet.

Im Plangebiet sind neben bereits versiegelten und bebauten Flächen in einer Größenordnung von etwa 6.100 m² (ohne die anteilig im Plangebiet befindlichen Straßen) auch siedlungstypische Saum- und Freiflächen als auch einrahmende Hecken-, Strauch- und Baumelemente ausgeprägt.

Somit ist insbesondere mit den Freiflächen- und Gehölzverlusten ein Biotopverlust im Siedlungszusammenhang (geschützte Biotope liegen nicht vor) sowie ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verbunden. Betroffen sind gemäß der Bestandserfassung überwiegend Brutvögel, wobei neben Freibrütern der Gehölzbestände, auch Höhlen- und Gebäudebrüter nicht auszuschließen sind, sowie aufgrund der Habitatpotentiale auch Fledermäuse, Reptilien und Amphibien (Einzelfund).

Mit Umsetzung der Planung gehen auf Grundlage der Entwurfsfassung überwiegend Laubbäume wie Linden, Birken, Eichen, Robinie und Ahorn, aber auch Obstbäume und Eschenahorn verloren. Die Gehölzverluste werden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt kompensiert. (s.u.).

Natürlich gewachsene Böden werden erst in tieferen Bodenschichten ab ca. 1 – 2 m unter Geländeoberfläche erwarten, darüber handelt es sich anthropogene Auffüllungen. Aufgrund der Auftragsböden und der Bodenkontaminationen aufgrund früherer Nutzungen des Geländes sind die natürlichen Funktionen im Naturhaushalt wie Bestandteil von Nährstoff- und

Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe eingeschränkt, jedoch besteht eine Funktion als Vegetationsstandort und Lebensraum. Aufgrund der Belastungssituation und des nicht als geschützt eingestuften Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen sowie der Belastung der Bodenluft werden gutachterlich Vorschläge für weitere Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers vorgeschlagen. Umfangreiche Maßnahmen zur Boden- und Grundwassersanierung sind vor Umsetzung der Planung durchzuführen.

Auch unter Einbeziehung der Vorbelastungen des Boden- und Bodenwasserhaushaltes sind versiegelungsbedingt Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten, die aufgrund der dauerhaften, langfristigen und vollständigen Funktionsverluste als Eingriff zu beurteilen sind. Die zusätzlichen Versiegelungen gegenüber der Bestandssituation werden im Weiteren gesondert aufgezeigt (s.u).

Infolge des Gehölz- und Biotopverlustes sowie der Versiegelung kommt es auch zu einer Verschärfung der innerörtlichen Klima- und Luftbedingungen, großräumige klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen werden aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und dem Bauvorhaben mit Wohnbebauung jedoch nicht abgeleitet.

Eingriffsbeurteilung: Gehölzverluste gemäß Baumschutzsatzung

Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes ist ein Großteil der Bestandsbäume und Hecken, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind, nicht zu erhalten. Es handelt sich gemäß des mit dem Umweltamt vorabgestimmten Fällantrags auf Grundlage der Entwurfsfassung überwiegend um Laubbäume wie Linden, Birken, Eichen, Robinie und Ahorn, aber auch um Obstbäume und Eschenahorn, die gemäß Baumschutzsatzung nicht nach der Satzung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des bereits genehmigten Fällantrages sind als Ersatz der zu fällenden Bäume

- 310 mehrtriebige einheimische Laubsträucher /(Solitärgehölze)
- 40 einheimische, großkronige, großwüchsige Laubbäume und
- 670 lfd. m heimische Laubhecke neu anzulegen.

Begleitet wurden die Fällarbeiten durch eine ökologische Bauüberwachung, dokumentiert durch ein Protokoll von 27.02.2020. Gemäß des Protokolls sind die Fällarbeiten am 26.02.2020 abgeschlossen worden.

Demgegenüber werden 17 Laubbäume als zu erhalten festgesetzt, die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet und in einer Baumliste unter dem Unterkapitel Vermeidung aufgezeigt sind.

Für die Kompensation der Baumverluste sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen die o.g. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.⁷

Eingriffsbeurteilung: Bodenversiegelungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen, bezogen auf die jeweilige Nutzung, aufgezeigt.

⁷ Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen (2016)

So darf in den Wohngebieten WA 1a, WA 2 und WA 3 die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) ausnahmsweise (GRZ II) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 überschritten werden. Sofern keine ausnahmsweise zugelassene Überschreitung festgesetzt ist, gilt die Überschreitung der Grundfläche gemäß Bau NVO bis zu 50%. Dies gilt nur für die Baugebiete WA 1 b und WA 4. Diese Überschreitungen werden für die Ermittlung der Gesamtversiegelung angenommen, für die Verkehrsflächen werden plausible Annahmen getroffen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der anteiligen Übernahme der Scheederstraße und der Straße Am Amtsgarten wird nach der Ausbauplanung für Einfahrten in das Gebiet und ggf. für Parkstreifen zusätzlich Verkehrsgrünflächen in Anspruch genommen. Somit wird von der Gesamtfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (2.108 m²) eine Erhöhung der versiegelten Fläche von 70% auf 80% angenommen.

Bauflächen/Straße Nutzungen	GRZ I	Überschreitung /GRZ II	Flächengröße (in m ²)	Gesamtversiege- lung (in m ²)
WA 1 a	0,4	0,8	1.733	1.386
WA 1 b	0,4	0,6	1.739	1.043
WA 2	0,5 (0,6)	0,7	9.292	6.504
WA 3	0,3	0,6	9.581	5.749
WA 4	0,4	0,6	802	481
Öffentl.Verkehrsfläche	Übernahme Erweiterung	Ca. 80 %	2.108	1.686
Verkehrsf. bes. Zweck- bestimmung	Neuausweisung	Ca. 80 %	3.689	2.951
Summe				19.800

Somit ergibt sich zusammenfassend folgende Gegenüberstellung. Der Bestand an versiegelter Fläche durch Straßen, versiegelten Hof- und Stellplätzen sowie der Gebäude wird der anzunehmenden Versiegelung gemäß der Planung entsprechend der vorliegenden Entwurfsfassung gegenübergestellt, so dass im Ergebnis die zusätzliche Versiegelung ermittelt werden kann.

Versiegelung	Bestand (gerundet)	Planung	Zusätzliche Versiege- lung (in m ²)
Allgemeine Wohngebiete	6.100 m ² (zusätzl. überwucherte Versiegelungen bleiben unberücksichtigt)	15.163 m ²	9.063
Erschließung			
Übernahme best. Straßen	1.480 m ²	1.686 m ²	3.157
Neuerschließung		2.951 m ²	
Gesamt			12.220

Mit Umsetzung der Planung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bebauter und versiegelter Flächen von etwa 12.220 m² vorbereitet.

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Durch folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen, die sich durch Umsetzung der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben, im Plangebiet reduziert:

- Um die Neuplanung in die gewachsenen Strukturen einzubinden und um die Lebensraumpotentiale der markanten Einzelgehölze als auch von Gehölzreihen zu sichern, werden einzelne Bäume und Baumgruppen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand, insbesondere parallel des Nottekanals, erhalten und in die Planung einbezogen. Insgesamt werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten 17 Laubbäume als zu erhalten festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend übernommen.

Baumliste zu erhaltender Laubbäume innerhalb des Bebauungsplangebietes

Lfd.-Nr.	Pkt. Nr. (MC)	Baumart	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)
1	135	Linde	2,4	10
2	155	Linde	2,4	14
3	417	Birke, 2st.	1,2	8
4	418	Ulme, 5st.	1,8	12
5	436	Eiche	1,9	14
6	441	Ahorn	0,6	6
7	491	Ahorn, 2st.	1,8	14
8	492	Birke	1,7	16
9	857	Eiche	1,1	6
10	872	Linde, 3st.	1,3	10
11	874	Eiche	1,3	9
12	876	Ahorn, 2st	0,9	10
13	877	Eiche	0,8	6
14	879	Eiche	1,5	12
15	1058	Eiche	1,9	15
16	1188	Linde	0,9	6
17	1191	Linde	0,8	6

Abgänge sind durch den Grundstückseigentümer in der folgenden Pflanzperiode art- und lagegleich nachzupflanzen.

- Im Südwesten des Plangebietes ist der Erhalt der etwa 1.600 m² großen Freifläche einschließlich einzelner Laubbäume neben der Gestaltung der privaten Grünfläche als Spiel und Sportfläche vorgesehen.
- Zur Einbindung des Baugebietes nach Westen im Übergang zu den Kleingärten und um das Lebensraumpotential für Arten des Siedlungsraumes zu erhalten, ist am westlichen Plangebietsrand auf einer Fläche von 702 m² die Anlage einer zweireihigen Hecke aus Laubsträuchern umzusetzen. Die Pflanzung ist im versetzten Quadratverband mit einem Pflanzabstand von 1,30 bis 1,50 m innerhalb der Reihen und von ca. 1,0 m zwischen den Reihen vorzunehmen. Geeignete standortgerechte und heimische Arten sind insbesondere der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen. Alle rd. 30 m ist ein hochstämmiger Obstbaum in die Hecke zu integrieren. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzliste Laubsträucher (gebietsheimisch mit pro-agro-Zertifizierung)			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Prupur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euro- paea</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurea</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>		

- Zum Minderung der versiegelungsbedingten Verschärfung des Lokalklimas und zur Reduzierung der Versickerungsmengen sind - unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen – Dachbegrünungen vorzunehmen. So wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung von Hauptgebäuden in den WA 1a und 1 b sowie in den WA 3 mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mindestens 50 % der Gesamtfläche des Daches zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrüneten Dächern zulässig.
- Ebenfalls zur Minimierung versiegelungsbedingter Auswirkungen sind die Tiefgaragenbereiche (mit TGA gekennzeichnet), die nicht von Gebäuden oder Straßen überbaut werden, gärtnerisch zu gestalten und mit Gräsern, Stauden und flachwurzelnden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Straucharten sind Kornellkirsche (*Cornus mas*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Blut Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) und gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Es ist eine extensive Pflege umzusetzen. Abgänge sind zu ersetzen.
- Infolge der Bodenkontaminationen und Berücksichtigung der Gefährdungspfade Boden – Mensch, Bodenluft - Mensch, Grundwasser – Mensch und Boden – Grundwasser ist auf Grundlage der Gefährdungsabschätzung ein Sanierungsplan zu erstellen. In den Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen sind erst nach Umsetzung des Sanierungsplans möglich.
- Auf der Umsetzungsebene sind folgende artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten:
 - Errichtung und Betreuung des Amphibien- und Reptilienschutzzauns während der Baumaßnahme
 - Vergrämungsmaßnahmen durch Mahd und Entfernen des Sämlingaufwuchses
 - Artenschutzkontrolle der zu fällenden Bestandsbäume
 - Artenschutzkontrolle der Gebäude des ehemaligen Gaswerkes vor Abriss
 - Verschließen der Zugänge des ehemaligen Polizeigebäudes
 - Rodungs- und Fällarbeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
 - Ausbringen von Nist- und Brutkästen für Vögel und Fledermäuse
 - Erstellung eines mit der Stadt Königs Wusterhausen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmten Maßnahmenkonzeptes

- Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung und Funktionserfüllung der o. g. Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) während der Baumaßnahme einzurichten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass die Regelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB greift, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis besteht daher nicht.

Grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Einige am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ festgesetzt, in der vorhandene Bäume erhalten werden können. Außerdem wird zur Randeingrünung in Richtung Westen zu den Kleingärten hin eine zweireihige Hecke aus Laubsträuchern vorgesehen.

4.6 Oberflächenentwässerung

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde ausgearbeitet.⁸

Durch die Stadt Königs Wusterhausen wurde in 2018 ein Regenwasserkanal in der Straße „Am Amtsgarten“ errichtet. Dieser entwässert in den Nottekanal. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Ableitung der Oberflächenwasser der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen ebenfalls in den Nottekanal vorgesehen. Die entsprechenden Anträge zur Einleitung werden bei dem Eigentümer, Land Brandenburg, Landesamt für Umwelt, Referat W25, zur Genehmigung eingereicht.

Zur Rückhaltung von groben Verunreinigungen und Schwebstoffen aus dem Niederschlagswasser sind Schachtbauwerke mit Schlammfang und Tauchwänden vorgesehen.

Das Bebauungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Für das geplante Bebauungsgebiet wurden gemäß ATV-A 118 und den KOSTRA-Tabellen (Rasterfeld S64-Z37, 2 Jahre, 10 Minuten) Niederschlagsmengen von ca. 150 l/s ermittelt. Für die Ableitung sind unter Berücksichtigung der geplanten Gefälleverhältnisse Rohrquerschnitte von DN 250 und DN 300 und das Material PP vorgesehen. Die Anschlussleitungen werden in DN 150 hergestellt. Für das Regenwasserkanalnetz werden ca. 500 m Kanalrohr für die Hauptleitungen erforderlich.

Zur Fassung des Oberflächenwassers werden an den Fahrbahnrandern Borde und Straßenabläufe 500 x 500 angeordnet und an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Die Regenentwässerung der Gebäude erfolgt über eine Zusammenfassung der Einzelleitung (Fallrohre, Hofeinfälle etc.) innerhalb des jeweiligen Grundstücks und danach mittels einem Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal. Oberflächenwasser der geplanten Grünflächen versickert aufgrund der geringen Geländeneigung in den anstehenden Boden.

Für die Entwässerung der Tiefgaragen sind aufgrund der geplanten Höhenverhältnisse Verdunstungsrinnen ohne Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal vorgesehen.

⁸ AVEC Planungsbüro Aue GmbH, Aue den 22.10.2019

Als Planumsentwässerung werden in Längsrichtung unter den Fahrbahnrändern Sickerpackungen angeordnet, die das evtl. anfallende Planumswasser aufnehmen und gleichmäßig an den Untergrund abgeben.

4.7 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerks KW, jedoch nur in relativ geringer Entfernung zu den südlich, nördlich und östlich verlaufenden Schutzgebietsgrenzen.

Die Stadt Königs Wusterhausen geht davon aus, dass Belange des Trinkwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

4.8 Belange der zivilen Luftfahrt

Der Geltungsbereich liegt im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen). Gem. § 18a LuftVG (Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (Bauverbot). Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Nach unverbindlicher Vorprüfung des Geltungsbereiches im Internet-Webtool des BAF sind Anlagenschutzbereiche derzeit nicht betroffen (Status grün). Dieser Prüfung wurde eine Höhe für bauliche Anlagen von 20,0 m über Grund zu Grunde gelegt.

4.9 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrsimmissionen

Gemäß Straßenlärnkartierung 2012 des Landes Brandenburg ist im nordöstlichen Teil des Plangebietes mit Beurteilungspegeln von 55-60 dB(A) tags und 45-50 dB(A) nachts zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden daher leicht überschritten. Beim Neubau von Wohnungen werden die Anforderungen der DIN 4109 im vorliegenden Einzelfall bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung erfüllt.

Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelastigungen durch den Luftverkehr zu rechnen.

Gewerbliche Immissionen

In südöstlicher Richtung vom Plangebiet befindet sich ein Standort für großflächigen Einzelhandel. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 05/08 „Einkaufsmarkt Wiesenstraße“ wurde ein Schallgutachten (Schallimmissionsprognose für einen Verbrauchermarkt in Königs Wusterhausen, Goritzka Akustik, Bericht 2782E/12, 15.08.2012) erstellt. Der Immissionsort 6 liegt im Geltungsbereich des Plangebietes und wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt mit dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet sicher eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Betrieb des Verbrauchermarktes sind nicht zu erwarten.

4.10 Belange des Bodendenkmalschutzes

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12357 eingetragene Bodendenkmal „Bronzezeitliche Siedlung, Königs Wusterhausen Fpl. 14“. Dieses ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

4.11 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

In der Straße „Am Amtsgarten“ sowie in der „Scheederstraße“ liegen zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV). Über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV ist grundsätzlich die innere Erschließung des Geltungsbereiches des B-Plangebietes möglich. Für die erforderlich werdende innere Erschließung sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig aufzustellen und mit dem Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband abzustimmen. Das geplante WA 4 ist bereits über Hausanschlüsse (TW und SW) an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV angeschlossen.

Ein Lageplan zur Schmutzwasserentsorgung wird den Planunterlagen als Anlage beigelegt. Für die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung wird ein Fachbeitrag erstellt. Zur Einleitung des Regenwassers in den Nottekanal ist zwischenzeitlich eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

Löschwasser

Es wird geprüft, ob der Nottekanal für die Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Der Grundschutz an Löschwasser für das Bebauungsplangebiet (max. 3 Vollgeschosse zulässig, Wohngebiet) liegt bei 48 cbm/h für eine Dauer von 2 Stunden, wobei der nächste Hydrant in maximal 100 m erreichbar sein muss. Im Normalfall wird dies bei der Erschließung von Baugebieten berücksichtigt. Zusätzlich empfiehlt die Feuerwehr den Bau eines Feuerlöschbrunnens, als unabhängige Löschwasserentnahmestelle, in zentraler Lage.

Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel sowie eine Trafostation der E.DIS GmbH.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzend befinden sich Leitungen der EWE Netz GmbH. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite der EWE Netz GmbH ist im Zuge der Ausführungsplanung durchzuführen.

Des Weiteren durchquert ein Schmutzwasserkanal (vermutlich Stzg-Rohr DN 150) von Nordwest / West nach Nordost das Plangebiet sowie ist im Bereich der geplanten „Townhäuser“ ein Pumpwerk bzw. eine Hebeanlage vorhanden. Vorgenannte Anlagen werden derzeit nicht durch den MAWV bzw. durch die DNWAB betrieben. Im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung des Grundstückes ist davon auszugehen, dass weitere nicht mehr in Betrieb befindliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

Müllsammelplätze

Im Bebauungsplan werden Müllsammelplätze dargestellt. Die Flächen können durch ein Müllfahrzeug angefahren werden. Die Müllgefäße sind von den Anwohnern zu den Sammelplätzen zu bringen.

4.12 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehenden Wohngebiete an und liegt im innenstadtnahen Bereich und damit in räumlicher Nähe zu zahlreichen Infrastrukturangeboten und Einzelhandelseinrichtungen. Die meisten Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung oder können mit dem Fahrrad erreicht werden. Damit wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Das Erschließungskonzept ermöglicht die Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik und eine gute Belichtung und Besonnung. Außerdem werden für die WA 1a und

WA 1b sowie die WA 3 Dachbegrünungen und eine Begrünung der Tiefgaragen festgesetzt. Dies führt zu guten bioklimatischen Bedingungen. Es wird eine relativ große Grünfläche am östlichen Rand vorgesehen. Zudem werden einige Bäume mit Pflanzbindung versehen. Diese Maßnahmen können das Mikroklima positiv beeinflussen.

4.13 Belange des Denkmalschutzes

Durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) wurde eine Denkmalwert-Prüfung des Grundstückes des ehemaligen Gaswerkes vorgenommen. Im Ergebnis wurde für das ehemalige Generatorenhaus mit Werkstattgebäude sowie für das ehemalige Verwalterhaus Denkmalwert festgestellt.

Am 29.04.2020 wurde ein Abrissantrag für das Generatorenhaus mit dem Werkstattgebäude durch die Stadt Königs Wusterhausen gestellt. In der Begründung zum Abrissantrag wurde ausgeführt, dass der Erhalt dieser Gebäude den beschlossenen gemeindlichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen widerspreche. Ein Erhalt der Gebäude sei nicht umsetzbar, da sich die Gebäude innerhalb einer gesicherten Altlastenfläche befinden. Zudem wurde festgestellt, dass die zwei betreffenden Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes und den in und unter ihnen befindlichen Altlasten keine Nachnutzung ermöglichen. Dem Antrag wurde mit Schreiben vom 17.07.2020 durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum nicht entsprochen.

Am 21.07.2020 erfolgte durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) unter der Bezeichnung „Altes Gaswerk mit ehemaligen Ofenhaus, Kohlenlagergebäude, Apparate- und Reglerbau sowie Wohnhaus“ ein Eintrag in die Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Am 29.09.2020 wurde durch die Stadt Königs Wusterhausen ein Antrag auf Feststellungsbescheid gestellt. Darin wurde gebeten, die Entscheidung zu diesem Sachverhalt mithilfe eines Feststellungsbescheides zur Eigenschaft des Denkmals nochmals zu überprüfen. Am 30.10.2020 erfolgte ein Ortstermin u.a. unter Teilnahme von Vertretern des BLDAM. Von Seiten des BLDAM wurden weitere Nachweise/ Unterlagen gefordert, die den Abriss begründen. Die Nachreichung erfolgte am 18.11.2020 durch die Stadt Königs Wusterhausen.

Am 01.02.2021 erfolgte eine denkmalrechtliche Erlaubnis mit Auflagen. Vor dem Rückbau des Gaswerks ist demnach eine systematische Bestandsdokumentation zu erstellen. Diese muss durch ein qualifiziertes Bauforschungsbüro ausgeführt werden, für Punkt g (s. nachstehend) ist ein geeignetes Restaurierungsbüro hinzuzuziehen. Ziel der Dokumentation in Form einer Bauaufnahme ist neben der möglichst aussagekräftigen Überlieferung des vorhandenen Gebäudebestandes mit allen Hinweisen und Spuren auf die für die Funktion als Gaswerk nötigen Bauteile bzw. die Ausstattung, eine präzise bauhistorische Zuordnung der Substanz sowie Erläuterung der Funktionsabläufe in den jeweiligen Nutzungsphasen.

- a) Erfassen und Auswerten vorhandener Unterlagen (z.B. Archivalien, Literatur).
- b) Zeichnerische Bestandserfassung
- c) Bildpläne/ Messbilder
- d) Baualterspläne, Kartierungen

- e) Fotodokumentation/ Raumbuch
- f) Bericht zur Bauaufnahme
- g) Restauratorische Fassungsuntersuchung und Dokumentation

Mit Veränderung am Denkmal kann erst bekommen werden, wenn die vollständige Dokumentation dem BLDAM vorliegt und geprüft wurde. Sollte die Dokumentation aus Gründen der Zugänglichkeit bereits unsicherer Bereiche abbruchbegleitend stattfinden müssen, ist der erreichte Stand vor Beginn der Eingriffe vorzulegen und ein mit den Baufirmen abgestimmter Ablaufplan für die Vervollständigung mit Abgabetermin der Abschlussversion vorzulegen.

Der Landkreis Dahme Spreewald hat am 23.03.2021 eine denkmalrechtliche Zustimmung zum Abbruchbeginn gegeben, sofern zuvor der Ablaufplan für die Abbrucharbeiten mit der beauftragten Dokumentationsfirma KVO (Alexander Krauß, M. A. & Dipl. Ing. Detlev von Olk) abgestimmt wird und die Voraussetzungen zur abbruchbegleitenden Vervollständigung der Dokumentation für die Dokumentationsfirma KVO (Alexander Krauß, M. A. & Dipl. Ing. Detlev von Olk) geschaffen und gewährleistet werden.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Erlaubnis stehen Belange des Denkmalschutzes der Planung nicht entgegen.

5. Inhalte der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete erfolgt entsprechend der erläuterten städtebaulichen Ziele und in Anlehnung an die nördliche und östliche Bestandsbebauung; Ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen und sich nicht in die Ziele für das Plangebiet einfügen.

Da das Baugebiet derzeit noch mit Altlasten belastet ist, wurde in Abstimmung mit der UAB und der UWB des LDS eine aufschiebende Bedingung für die Errichtung von baulichen Anlagen in die Festsetzungen aufgenommen. Diese lautet:

Die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen dürfen erst errichtet und die zulässigen Nutzungen erst aufgenommen werden, sobald die Stadt Königs Wusterhausen in ihrem Amtsblatt bekannt gemacht hat, dass die für die Entscheidung gemäß § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes zuständige Behörde einen Sanierungsplan im Sinne des § 13 Absatz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die Sanierung des im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registrierten Altstandorts „ehemaliges Gaswerk Königs Wusterhausen“ (Reg.-Nr. 0329610223) sowie der dort registrierten Altablagerung „Birkenwäldchen“ für verbindlich erklärt und sie gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen schriftlich festgestellt hat, dass

- a) die in dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan benannten Maßnahmen im Sinne des § 13 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes durchgeführt worden sind und
- b) aufgrund dessen eine Gefährdung von Menschen durch gemäß § 46 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnisfreie Grundwasserbenutzungen nicht zu besorgen oder durch sofort

vollziehbare Allgemeinverfügung aufgrund § 10 Abs. 1 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ein Verbot solcher Grundwasserbenutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgesprochen worden ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Hochbauplanung unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt und das Plangebiet entsprechend gegliedert.

Geplante WA 1

Die geplanten WA 1 umfassen die geplanten Geschosswohnungsbauten. Für diese Gebäude wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die Höchstgrenze des § 17 BauNVO wird damit erreicht.

Eine GRZ II von 0,6 (0,4 + 50%) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist aufgrund geplanter Tiefgaragen in dem westlichen Geschosswohnungsbau (WA 1a) nicht ausreichend. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im Bebauungsplan wird für das WA 1a eine GRZ II von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ist insbesondere aufgrund der gewünschten hohen städtebaulichen Dichte im innenstadtnahen Bereich und aufgrund der Tiefgaragenstellplätze erforderlich. Ein gewisser Ausgleich für die damit einhergehende Versiegelung wird durch die festgesetzte Dachbegrünung, die Tiefgaragenbegrünung und die ebenfalls ausgewiesene Grünfläche am südöstlichen Rand erzielt. Zudem ist bei der Überschreitung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, dass das Plangebiet in Innenstadtnähe liegt und dass die Planung auf den Ergebnissen eines Wettbewerbs beruht, welcher bereits eine relativ hohe Dichte vorsah. Durch die Nähe zur Innenstadt, zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie durch die Nähe zum Bahnhof werden Wege vermieden und viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt.

Geplante WA 2 und WA 2*

Die geplanten WA 2 und WA 2* umfassen die geplanten Townhäuser (Reihenhäuser). Für diese Gebäude wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Über textliche Festsetzung wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO, Grundflächenzahlen (GRZ I) von bis 0,5 vorzusehen. Ausnahmsweise ist eine Grundflächenzahl bis 0,6 zulässig. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Stadt Königs Wusterhausen sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen als gegeben an:

Die Erschließung der Townhäuser in den WA 2 und WA 2* verläuft in Nord-Südrichtung, die geplanten Gebäude weisen eine West-Ost-Richtung auf. Eine Besonnung und Belichtung der Wohnräume ist damit sowohl in den Morgenstunden als auch in den Nachmittags- und Abendstunden gegeben. Alle Zeilen grenzen zu einer Seite an eine Straßenfläche an, so dass sich hierdurch relativ große Abstände zu den benachbarten Gebäudezeilen ergeben. Durch die günstige Gebäudestellung in West-Ost-Richtung, den Grundriss, große Fensterflächen und eine

günstige Dachgeschossnutzung können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – hier die Mindestbesonnungsdauer und Mindestbelichtung sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Bei dieser Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die Townhäuser Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs sind und dass sie gerade für Familien als innenstadtnahes Wohnen konzipiert sind. Durch die Nähe zur Innenstadt, zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie durch die Nähe zum Bahnhof kann das Konzept der kurzen Wege umgesetzt werden. Mit der Sanierung der hochgradig belasteten Flächen sowohl im Grundwasser als auch im Boden werden positive Effekte erzielt. Über die Freiflächen in den jeweiligen Gärten hinaus, bestehen auf der ausgewiesenen Grünfläche Möglichkeiten für eine Bewegung und eine Erholung im Freien

Eine GRZ II von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist auch hier nicht ausreichend. Im Bebauungsplan wird für die WA 2 und WA 2* eine GRZ II von 0,7 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die GRZ II ist insbesondere aufgrund der gewünschten hohen städtebaulichen Dichte im innenstadtnahen Bereich erforderlich. Ein gewisser Ausgleich für die damit einhergehende Versiegelung wird die ausgewiesene Grünfläche am südöstlichen Rand erzielt.

Geplante WA 3

Die geplanten WA 3 umfassen die geplanten Terrassenhäuser. Für diese Gebäude wird eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Die Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird damit deutlich unterschritten. Die städtebauliche Dichte nimmt damit in Richtung Süden, zum Nottekanal hin, ab.

Für den Bereich der WA 3 sind Tiefgaragenstellplätze geplant. Eine GRZ II von 0,45 (0,3 + 50%) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist daher nicht ausreichend. Im Bebauungsplan wird für das WA 3 eine GRZ II von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung ist insbesondere aufgrund der gewünschten hohen städtebaulichen Dichte im innenstadtnahen Bereich und aufgrund der Tiefgaragenstellplätze erforderlich. Ein Ausgleich für die damit einhergehende Versiegelung wird durch die ausgewiesene Grünfläche direkt östlich der WA 3, die Dachbegrünung und die Tiefgaragenbegrünung erzielt.

Geplante WA 4

Die geplanten WA 4 umfassen das Bestandsgebäude Am Amtsgarten. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und die Höchstgrenze des § 17 BauNVO damit eingehalten.

Vollgeschosse

Im nördlichen Bereich entlang der Scheederstraße werden für den an der Ecke zur Straße „Am Amtsgarten“ gelegenen Geschosswohnungsbau maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Eine Abstufung der Geschossigkeit auf maximal 3 Vollgeschosse erfolgt für das westliche Gebäude. Im Bereich der WA 2 und WA 2* (geplante Reihenhäuser/ Townhäuser) werden maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Bei den Mehrfamilienhäusern (Terrassenhäuser) im südlichen Geltungsbereich werden 3 Vollgeschosse als Höchstmaß ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie im südlichen Bereich der Mehrfamilienhäuser (Terrassenhäuser) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten

Baugrenzen dienen zur Fixierung des Konzeptes, dass die städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan darstellt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von 3,0 m, gemessen von der Grenze der zur Erschließung genutzten Verkehrsflächen, unzulässig. Damit wird der Straßenraum von diesen Anlagen freigehalten und der Straßenraum optisch vergrößert.

Bauweise

Für den nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebietes (WA 2 und WA 2*) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (Festsetzung 8.1). Hier sind in der Hochbauplanung zwar Reihenhäuser geplant, allerdings soll der Bebauungsplan für diesen Bereich auch die Möglichkeit offen lassen auch andere Einrichtungen/ Bauformen zuzulassen. In der abweichenden Bauweise gemäß Nutzungsschablone sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig. Auch am östlichen Rand im Bereich des geplanten WA 2 sind Reihenhäuser in der Hochbauplanung vorgesehen, allerdings sollen auch hier andere Bauformen zulässig sein und mehr Flexibilität ermöglicht werden. Für diesen Bereich wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

Innerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete WA 2* ist eine einseitige Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden WA 1a bzw. 1b zulässig. Abweichend ist zum nördlich angrenzenden WA 1a bzw. 1b ein Grenzabstand bis 25 cm zulässig. Die Abweichung von dem Grenzabstand von 3 m ist hier erforderlich, weil das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine hohe Dichte im Bereich der geplanten Reihenhäuser vorsieht. Die Anforderungen an eine gute Besonnung und Belichtung der Reihenhäuser bleiben sichergestellt. Die geplanten Reihenhäuser werden in West-Ost Richtung ausgerichtet. Nördlich des geplanten nördlichsten Reihenhauses ist die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage geplant.

Zum Satzungsbeschluss wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 zum besseren Verständnis redaktionell angepasst. Die Anpassung erfolgte zur Vorbeugung von Missverständnissen. Mit der Klarstellung wird verdeutlicht, dass Grundstücksteilungen bei den Reihenanlagen möglich sind.

Flächen für Nebenanlagen

Im nördlichen und südlichen Planteil ist eine Fläche für Tiefgaragen abgegrenzt. Die Tiefgaragen sind aufgrund der beabsichtigten hohen städtebaulichen Dichte zu ermöglichen. Großflächige Stellplatzflächen wirken sich zudem ungünstig auf das Stadtbild aus. Innerhalb der im Planteil abgegrenzten Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „THs“ innerhalb der nördlichen Tiefgaragenabgrenzung ist oberhalb der Geländeoberfläche eine bauliche Anlage mit einer Höhe bis 3,20 m und einer Grundfläche von 30 m² zulässig. Hier ist ein Treppenhaus als Zugang zur Tiefgarage geplant.

5.3 Grünfestsetzungen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche als Spiel- und Sportfläche festgesetzt.

Einzelne Bäume, insbesondere am südlichen Rand, werden als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume wurden eingemessen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die festgesetzten

Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist durch den Grundstückseigentümer in der folgenden Pflanzperiode art- und lagegleich nachzupflanzen.

Am westlichen Rand des Plangebietes – im Übergang zur Kleingartenanlage – ist eine Hecke anzulegen. Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB belegten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus Laubsträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im versetzten Quadratverband mit einem Pflanzabstand von 1,30 bis 1,50 m innerhalb der Reihen und von ca. 1,0 m zwischen den Reihen vorzunehmen. Geeignete Arten sind insbesondere die in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführten Arten. Alle rd. 30 m ist ein hochstämmiger Obstbaum in die Hecke zu integrieren. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

Mit dieser Festsetzung wird eine Abschirmung zwischen den beiden Nutzungen erreicht. Zudem dient diese Hecke auch als Lebensraum bzw. Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere.

Als Ausgleich für das Mikroklima und als Ausgleich für eine relativ hohe Verdichtung wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung von Hauptgebäuden in den WA 1a und 1 b sowie in den WA 3 unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mindestens 50 % der Gesamtfläche des Daches zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrüneten Dächern zulässig.

Innerhalb der im Planteil abgegrenzten Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „TGa“, die nicht von Gebäuden oder Straßen überbaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten und mit Gräsern, Stauden und flachwurzelnden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Straucharten sind Kornellkirsche (*Cornus mas*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Blut Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) und gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Es ist eine extensive Pflege umzusetzen. Abgänge sind zu ersetzen.

5.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die beabsichtigte optische Gestaltung der geplanten Gebäude, insbesondere die Fassadengestaltung, können dem als Anlage beigefügten Exposé im Detail entnommen werden.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße beträgt 30.545 m². Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete WA 1a:	1.733 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 1b:	1.739 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 2*:	9.292 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 3:	9.581 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 4:	802 m ²
Grünfläche, privat:	1.601 m ²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich:	2.108 m ²

Straßen, privat, verkehrsberuhigt: 3.689 m²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2019

Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses am 22.01.2020

Öffentliche Auslegung vom 03.02.2020 bis 13.03.2020

Satzungsbeschluss

Königs Wusterhausen, den