

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

04/09 „SCHLOSSPLATZ / KIRCHPLATZ“

der Stadt Königs Wusterhausen

Begründung

Stadt Königs Wusterhausen
Stabsstelle Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung
Schlossstraße 3
15 711 Königs Wusterhausen

Stand: **Satzungsbeschluss Juni 2012**

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Anlass und Ziele der Planung.....	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.4. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung	5
4. Planverfahren.....	5
5. Örtliche Ausgangssituation.....	6
5.1. Bebauung und Nutzung	6
5.2. Erschließung.....	7
6. Planungskonzept.....	7
7. Planinhalt.....	8
7.1. Erläuterung der Planfestsetzungen.....	8
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
7.1.4. Immissionsschutz	9
7.1.5. Bauliche Gestaltung.....	9
7.1.6. Grünordnerische Festsetzungen	9
7.2. Verkehrliche Erschließung.....	10
7.3. Ver- und Entsorgung.....	10
7.4. Immissionsschutz.....	11
7.5. Nachrichtliche Übernahmen.....	12
7.5.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
7.5.2. Altlastensituation.....	12
7.5.3. Kampfmittelfreiheit, Wasserschutzgebiet.....	12
7.6. Planunterlagen	13
7.7. Flächenbilanz.....	13
Rechtsgrundlagen.....	13

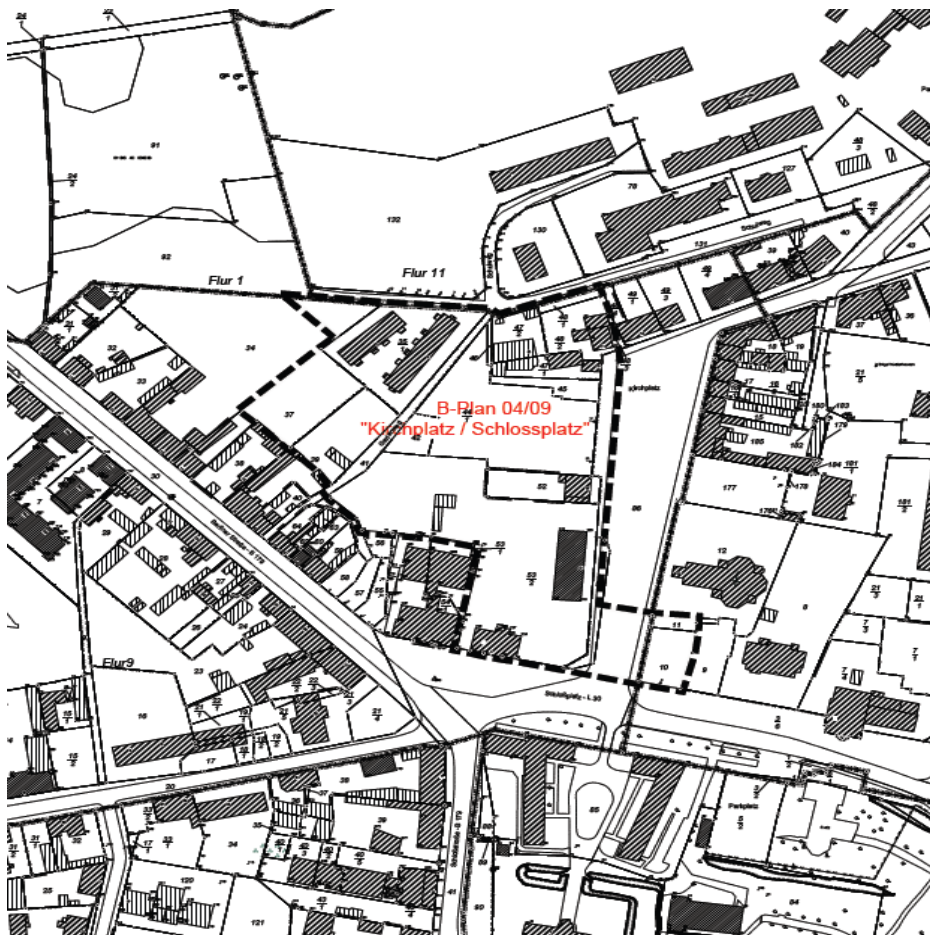
1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Königs Wusterhausen liegt etwa 30 km südöstlich vom Stadtzentrum Berlins und ist Teil des Landkreises Dahme-Spreewald.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Zentrum der Stadt Königs Wusterhausen. Es wird begrenzt:

- im Osten vom Kirchplatz, bzw. dem Kirchengrundstück
- im Süden vom Schlossplatz, dem Ärztehaus, sowie von der rückwärtigen Grenze mehrerer Grundstücke, die an der Berliner Straße anliegen,
- im Westen vom Wohngrundstück Berliner Str. 12
- im Norden vom Schulweg

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung beinhaltet die Flurstücke 34 (teilweise); 35/1; 37 (teilweise); 39 (teilweise) 41 (teilweise); 42; 45; 46; 47/1; 47/2, 48/1; 48/2; 48/3; 48/4 (teilweise) 51 (teilweise); 52; 86 (teilweise), 87, 89, 90, 91, 92, 93 und 94 der Flur 9, die Flurstücke 10 und 11 (teilweise) der Flur 10 und das Flurstück 131 (teilweise) der Flur 11 in der Gemarkung Königs Wusterhausen.



2. Anlass und Ziele der Planung

Auf Grund seiner hervorragenden zentralen Lage im Stadtgebiet soll das Quartier zwischen Kirchplatz und Schloßplatz, welches städtebaulich unzureichend gestaltet ist, wieder zu einem attraktiven Zentrum sowohl für die Bewohner, als auch für die Besucher der Stadt entwickelt werden.

Dazu ist die Neuordnung der vorhandenen Brachflächen und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von qualitativ hochwertigen Wohnungsneubauten und Dienstleistungseinrichtungen erforderlich.

Es ist vorgesehen, Wohnflächen, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke bzw. Geschäfts- und Bürogebäude zu entwickeln. So soll auf dem Flurstück 44/1 eine seniorengerechte Wohnanlage entstehen. Eine Teilfläche des Grundstücks Kirchplatz17 soll für eine gesundheitliche Einrichtung genutzt werden. Im rückwärtigen Teil dieses Grundstücks ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Nordwestlich der Gartenstraße sollen moderne Stadtvillen entstehen, sowie in Anbindung an den angrenzenden Bebauungsplan eine Anliegerstraße an die Gartenstraße eingebunden werden.

Der schützenswerte Baumbestand ist dabei weitestgehend zu erhalten.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist Königs Wusterhausen Mittelzentrum.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Laut Grundsatz der Raumordnung Nr. 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Dem Bebauungsplan stehen daher keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der FNP von Königs Wusterhausen (rechtskräftig seit dem 23.10.2003) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, sowie Wohnbauflächen dar. Entlang des Kirchplatzes und des Schloßplatzes, der Berliner Straße und des Schulweges ist jeweils eine Grundstückstiefe als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Das Blockinnere ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, da dort allgemeine bez. besondere Wohngebiete ausgewiesen werden. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 3 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet, Teilgebiet Berliner Straße, sowie im Geltungsbereich einer Gestaltungs- und einer Erhaltungssatzung. Die vorliegende Planung dient der Umsetzung der Ziele der Sanierung

- Verbesserung der Wohnbausubstanz, der Wohngrößenstruktur und des Wohnumfeldes
- Belebung der Innenstadt
- Aufwertung des Stadtraumes durch Straßen- und Freiraumgestaltung und Verkehrsentflechtung

und steht damit im Konsens mit den Vorgaben der Sanierungssatzung.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sie sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

Bei den für den Abriß vorgesehenen Gebäuden auf dem Grundstück Kirchplatz 12 und 12a handelt es sich um ein Werkstattgebäude, zwei Garagen, ein schon seit vielen Jahren ungenutztes ehemaliges Wohnhaus in ausgeprochen desolatem Zustand und der eingeschossige Flachbau der ehemaligen Fahrschule. Keines der Gebäude hat eine stadtbildprägende Funktion, so dass sich die Erhaltung dieser Gebäude eher störend auf die Entwicklung des Stadtgrundrisses auswirken würde. Der geplante Abriß dieser Aufbauten steht den Zielen der Erhaltungssatzung nicht entgegen.

4. Planverfahren

In der Stadtverordnetenversammlung vom 4.5.2009 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 04/09 „Kirchplatz / Schloßplatz“ gefasst.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wurde mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan durchgeführt. Der Grünordnungsplan zum Vorentwurf und das Verkehrsgutachten für das Quartier Schulweg / Gartenweg / Kirchplatz liegen vor.

In der Sitzung der Stadtverordneten am 28.2.2011 wurde dieser Aufstellungsbeschluss geändert und einem Verfahrenswechsel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weniger als 20 000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Der Vorteil dieses Verfahrens besteht darin, dass Vorhaben im Plangebiet bereits während der Planaufstellung zugelassen werden können. Dies soll für die geplante Seniorenwohnanlage auf dem Flurstück 91 genutzt werden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürger – und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurden bei der Erarbeitung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 04/09 „Kirchplatz / Schlossplatz“ berücksichtigt.

Die Offenlegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 11. April 2011 bis einschließlich 13. Mai 2011.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange haben keine grundsätzlichen Einwände gegen den 1.

Entwurf zum Bebauungsplan vorgebracht.

Die Offenlegung des 2. Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 10. April 2012 bis zum 10. Mai 2012.

Auf Grund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden gegenüber dem 1. Entwurf folgende Änderungen vorgenommen.

Das Baufeld im WA1 wurde vergrößert, um die Belichtungsqualität der Räume der dort vorgesehenen Kita zu verbessern.

Statt der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA1 wurde der Erhalt der schützenswerten Bäume festgesetzt. Damit ist eine flexiblere Freiflächengestaltung der Außenspielflächen der im WA1 geplanten Kindertagesstätte bei gleichzeitigem Erhalt des Baumbestandes möglich.

Das Baufeld im WB 3 wurde vergrößert und zur östlichen Grundstücksgrenze geöffnet, um dort eine grundstücksübergreifende Bebauung zu ermöglichen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 47/1 und die Größe des Baufeldes auf dem Flurstück 47/2 im WB2 wurde an die vorhandene Grundstückssituation angepaßt.

Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen WB 1 und WB 2 wurde als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um eine Gefährdung der Fußgänger durch den PKW-Fahrverkehr im Bereich der Ausfahrt des Ärztehauses und der geplanten Kindertagesstätte im WB1 zu minimieren

Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Flurstücke 87, 93 und 94 wurde auf die Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

Folgende redaktionelle Änderungen wurden vor Satzungsbeschluss vorgenommen:

Im WB1 wurden statt 3 Vollgeschossen 4 Vollgeschosse festgesetzt, da das Bestandsgebäude Kirchplatz 17 bereits 3 Vollgeschosse besitzt. Mit dieser Festsetzung wurde der Forderung aus der Gestaltungssatzung Innenstadt, dass das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, genüge getan. Die Festsetzung der Traufhöhe sichert die höhenmäßig verträgliche Einordnung des Gebäudes in die nähere Umgebung.

Auf die Kennzeichnung der Stellplätze in den Baufeldern WB1 und WB2 wurde verzichtet, da die erforderliche Anzahl der zu errichtenden PKW-Stellplätze in der Stellplatzsatzung geregelt ist.

Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/09 „Kirchplatz / Schlossplatz“ der Stadt Königs Wusterhausen wurde am 18.6.2012 gefaßt.

Gem. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB ist für die vorliegende Planung eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich, da für die Kernstadt von Königs Wusterhausen ein rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan vorliegt.

Mit Bekanntmachung der Satzung am 25.7.2012 wurde der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt von Wohnnutzungen, sozialen – und kulturellen Nutzungen, Brachflächen und leerstehenden Gebäuden auf Grund aufgegebener Nutzungen.

Es wird wie folgt umgrenzt:

-im Nordwesten durch Brachflächen im Anschluss an den Funckerberg, welche mit dem Bebauungsplan 02/00 „Funckerberg 2 / Schulweg“ überplant sind ,

- im Westen durch Wohn- und Gewerbegrundstücke entlang der Berliner Straße,
- im Süden durch das Ärztehaus mit dem angrenzenden Schloßplatz,
- im Osten durch den historischen Kirchplatz und im Nordosten durch den Schulweg .

Im Süden des Gebietes befindet sich das Heimatmuseum mit diversen Nebenanlagen. Im Nordwesten befinden sich eingeschossige Behelfswohngebäude, im Norden ist die Hauptgeschäftsstelle der Volkssolidarität angesiedelt. Die daran angrenzenden Gebäude der ehemaligen Werkstatt und der Fahrschule stehen leer. Im Südosten bildet ein z.Z. leerstehendes Verwaltungsgebäude die Grenze zum Kirchplatz. Das Zentrum des Gebietes ist, nach Abriss der früheren Kindertagesstätte, un bebaut. In das Gebiet wurden außerdem die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohngrundstücke Berliner Straße 9 und 10, sowie das brachliegende Grundstück Kirchplatz 3 einbezogen.

Das Baugebiet setzt sich aus den im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken im südlichen und südöstlichen Bereich, aus Flächen der Wohnungsbaugesellschaft Königs Wusterhausen im zentralen und im nordwestlichen Bereich, aus Flächen der Volkssolidarität im Norden und einigen Privatgrundstücken zusammen.

Vom Plangebiet aus besteht eine Blickbeziehung zu den ältesten Bauwerken der Stadt, wie zur Kreuzkirche und zum Schloß Königs Wusterhausen mit den Kavaliershäusern.

5.2. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B179 (Schloßstraße und Berliner Straße) Das innere Erschließungsnetz wird vom Kirchplatz, dem Gartenweg und dem Schulweg gebildet.

Zwischen dem Kirchplatz und dem Schulweg befindet sich eine fußläufige Verbindung.

Der Gartenweg führt von der Berliner Straße bis zum Schulweg und ist auf Grund der extrem schmalen Anbindung an die Berliner Straße nur als Einbahnstraße nutzbar.

Die medienmäßige Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen ist gewährleistet.

6. Planungskonzept

Um der Eigenart des Kirchplatzes als Wohnstandort , gemischt mit sozialen Einrichtungen, Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften, Rechnung zu tragen, werden die Baugebiete entlang des Kirchplatzes als Besondere Wohngebiete ausgewiesen. Mit der geplanten Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage in der Baulücke auf dem Grundstück Kirchplatz 14-15 soll die Wohnnutzung gestärkt werden.

Das Bebauungskonzept ermöglicht außerdem für das z.Z. leerstehende Verwaltungsgebäude Kirchplatz 17 und für das Grundstück Kirchplatz 3 die Erweiterung / Neuerrichtung und Nutzung von Gebäuden entsprechend den Vorgaben des Besonderen Wohngebietes.

Der nordwestliche Bereich des Kirchplatzes ist für die Erweiterung des Standortes der Geschäftsstelle der Volkssolidarität vorgesehen und wird ebenfalls als besonders Wohngebiet ausgewiesen.

Die aufgegebenen Werkstattnutzung und die Fahrschule im nördlichen Plangebiet, welche sich in Gebäuden mit desolater Bausubstanz auf den Grundstücken Kirchplatz 13 und 13a befanden, ermöglicht eine Neuordnung dieser Flächen zugunsten der angrenzenden Bauvorhaben. Nach Abriss der vorhandenen Aufbauten sollen diese Grundstücke als Zufahrt für die angrenzende geplante Seniorenwohnanlage und die Geschäftsstelle der Volkssolidarität, sowie für erforderliche PKW-Stellplätze genutzt werden. Auf dem Grundstück Kirchplatz 13 a ist nach Abriß des Werkstattgebäudes außerdem die Errichtung einer sozialen Begegnungsstätte für die Volkssolidarität vorgesehen

Der Bereich südöstlich des Gartenweges wird in Anbindung an die geplante Bebauung des angrenzenden Bereiches des Bebauungsplans 02/00 „Schulweg 2 / Funckerberg“ als allgemeines Wohngebiet (WA 2 und WA3) entwickelt. Dort ist die Errichtung von Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im WA1, nordwestlich des Gartenweges, ist die Errichtung einer sozialen Einrichtung, wie z.B. einer Kindertagesstätte, vorgesehen. Durch die Weiterführung der Planstraße aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet wird die Erschließung der Wohngrundstücke des WA2 ermöglicht und es kann auf die extrem schmale Anbindung des Gartenweges an die Berliner Straße verzichtet werden.

Um die Attraktivität dieses innerstädtischen Plangebietes zu fördern, soll es mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchgrünt werden.

Dazu sollen die vorhandenen Gehölze weitgehend erhalten, sowie weitere Gehölzpflanzungen zur Gliederung des Baugebietes vorgenommen werden.

7. Planinhalt

7.1. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes begründet. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades und der Gliederung der Baugebiete.

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke entlang des Kirchplatzes sind dem Innenbereich der Ortslage von Königs Wusterhausen zuzuordnen. Sie werden entsprechend der überwiegenden baulichen Nutzung des Gesamtgebietes zwischen Schloßplatz und Schulweg als besonderes Wohngebiet gem. § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnbauflächen WB1, WB2 und WB3 bilden eine Einheit und sollen bei der Beurteilung der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten gemeinsam betrachtet werden.

Auf Grund des angestrebten hohen Repräsentationscharakters der Bebauung und zum Erhalt der vorhandenen überwiegenden Wohn- und Dienstleistungsfunktion des Gebietes im ältesten Stadtteil von Königs Wusterhausen sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO, sowie Tankstellen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - ausgeschlossen werden. Sonstige Gewerbegebiete gem. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Für die Bereiche entlang des Gartenweges soll die Wohnnutzung Vorrang haben. Deshalb wird dort ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4BauNVO festgesetzt.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt in den besonderen Wohngebieten bei 0,6 und in den allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung des gewünschten hohen Durchgrünungsgrades bei 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im Bereich des WA 1 südöstlich des Gartenweges bei 1,0, da sich die Bebauung dieses Grundstücks gegenüber den dominanten Nachbarbebauungen

unterordnen soll. Im Bereich des WA 2 und WA3 nordwestlich des Gartenweges wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Funkenberg 2“ eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet, außer im WB3, sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden soll. Im besonderen Wohngebiet (WB3) wird auf Grund der vorhandenen Bestandsbebauung am Kirchplatz 17 von dieser Festsetzung abgewichen, da dort das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss angerechnet wird. Die Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen würde die städtebaulich gewünschte zusätzliche Errichtung eines Dachgeschosses auf diesem optisch 2-geschossigen Gebäude verhindern.

Die Festsetzung der Traufhöhe von max. 7,50 m an den vom Kirchplatz und vom Schloßplatz aus einsehbaren Gebäudeteilen wurde auf Grund einer denkmalschutzrechtlichen Forderung zur Erhaltung der Dominanz des Schlosses mit den Kavaliershäusern gegenüber der Bebauung des Kirchplatzes getroffen. Die Einhaltung dieser Traufhöhe dient außerdem der Einfügung künftiger Neubauten in das historische Ensemble des Kirchplatzes und gilt - unabhängig von der festgesetzten Geschosshöhe - auch für das Bestandsgebäude am Kirchplatz 17.

7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude einen seitlichen Grenzabstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Die in den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht dem historischen Gebäudebestand westlich des Kirchplatzes. Die Festsetzungen zum Anbau an die Grundstücksgrenzen, sowie die Anordnung einer Baulinie entlang des Kirchplatzes dienen dem Erhalt der historischen Gebäudestellung.

Im WB 3 wurde auf die Anordnung einer Baugrenze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verzichtet, um dort eine grundstücksübergreifende Bebauung zu ermöglichen. Das Abstandsflächenrecht der Brandenburgischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

Entgegen den Regelungen des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung wurde im WB 3 zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 10, Flur 10, Gemarkung Königs Wusterhausen ein Mindestabstand von 2,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses und soll ermöglichen, dass ein künftiges Gebäude die Stellung des Vorgängergebäudes wieder aufnehmen kann.

Die Festsetzung des Mindestabstands der künftigen Bebauung von 3,0 m zwischen der westlichen Baugrenze und dem Kirchplatz und die Festlegung eines Vorgartenbereiches im WB 3 wurde getroffen, um einen Übergang zum parkähnlich gestalteten benachbarten Kirchgrundstück zu schaffen.

7.1.4. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Lärmschutz der Gebäude entlang den öffentlichen Straßen wurden auf Grund eines zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 10.01.2006 getroffen, um den Anwohnern von stark frequentierten Erschließungsstraßen größtmögliche Wohnruhe zu sichern.

7.1.5. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurden aus der für diesen Bereich gültigen örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Innenstadt“ zur Sicherung der gestalterischen Einordnung der geplanten baulichen Anlagen in den historischen Ortskern von Königs Wusterhausen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Ausschluss von Metalleindeckungen auf Hauptgebäuden entlang des Kirchplatzes entspricht den Anforderungen des Umgebungsschutzes zum Schloß und zur Kreuzkirche und berücksichtigt die historische Dachlandschaft des Kirchplatzes.

Die Festsetzung zur Farbgestaltung wurde als Konkretisierung der Festsetzungen im § 11.6 der Gestaltungssatzung auf Grund des Umgebungsschutzes zur Kreuzkirche und zum Schloß getroffen. Diese Denkmale sollen durch die Farbgebung der Umgebungsbebauung nicht dominiert werden.

7.1.6. Grünordnerische Festsetzungen

In den Vorgartenbereichen entlang der Erschließungsstraßen soll die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig sein. Durch die gärtnerische Nutzung dieser Freiflächen wird dem grünen Charakter des innerstädtischen Baugebietes Rechnung getragen.

Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten, um den hohen Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke möglichst beizubehalten. Dabei ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen zur Anwendung zu bringen.

Die Alleebäume im öffentlichen Straßenraum des Kirchplatzes sind als Naturdenkmal ausgewiesen. Die entsprechenden Bäume sind zu erhalten.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes.

Die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen sollen den Erhalt des parkähnlichen Charakters des Baugebietes sichern.

Mit der Festsetzung, dass die erhaltenswerten Bäume nach ihrem natürlichen Abgang nachgepflanzt werden sollen, wird sichergestellt, dass der vorhandene erhaltenswerte Bestand des Großgrüns im Baugebiet erhalten bleibt.

Die in Kapitel 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung sind bei Um- und Ausbaumaßnahmen am Gebäudebestand und bei Baufeldfreimachungen durchzuführen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind während der Bauphase zu schützen.

7.2. Verkehrliche Erschließung

In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes soll die Erschließung des Gartenweges in Anbindung an die geplante Straße im B-Plan 02/00 „Schulweg 2/ Funckerberg“ über die neu herzustellende Straße erfolgen. Damit wird das „Nadelöhr“ Berliner Straße / Gartenweg umgangen und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Berliner Str. 8 und 9 für künftige Wohnbebauungen neu erschlossen.

Mit der Anordnung eines Fußweges zwischen der neuen Verbindungsstraße und dem Schulweg, sowie mit der Einengung des Einmündungsbereiches Gartenweg / Schulweg durch eine Pflanzfläche soll verhindert werden, dass Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet geführt wird.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage des Ärztehauses südwestlich des Plangebietes , sowie die Zufahrt zur Baufläche im WA1 erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Damit wird das Fahrrecht und die Aufstellfläche zugunsten der Feuerwehr für das Ärztehaus auf Grund vertraglicher Regelungen zwischen Stadt und dem Eigentümer des Ärztehauses abgelöst. Die Anordnung von PKW-Stellplätzen im neu entstehenden Verkehrsbereich wurde vorgenommen, um den Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen innerhalb des innerstädtischen Bereiches auszugleichen. Um die Gefährdung der Fußgänger in diesem Bereich durch den PKW-Fahrverkehr zu minimieren wurde ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Das Fahrrecht für die Feuerwehr im Bereich des WA1 ist erforderlich, um die notwendigen Feuerwehrezufahrten zum inneren Bereich der geplanten Wohnanlage im WB2 zu gewährleisten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche im Norden des Plangebietes dient sowohl der Erschließung des Grundstücks der Geschäftsstelle der Volkssolidarität, als auch der Erschließung der geplanten Seniorengerechten Wohnanlage im WB2.

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken auszuweisen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Besucherstellplätze werden außerdem im öffentlichen Straßenraum des Kirchplatzes und außerhalb des Plangebietes angeordnet. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten PKW-Stellplätze im WB2 und im WA1 sind nur nachrichtlich dargestellt und ersetzen nicht den Nachweis der erforderlichen Anzahl von PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück .

7.3. Ver- und Entsorgung

Nach Auskunft der Medienträger sind in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen alle Versorgungsmedien vorhanden. Das betrifft die Kabeltrassen der e.on und der Telekom, sowie die Gasleitungen der EMB und die Wasser- und Schmutzwasserleitungen des MAWV. Eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ist grundsätzlich möglich. Soweit im Zusammenhang mit der Netzerweiterung die Errichtung einer Trafostation der e.on erforderlich ist, kann dafür der öffentliche Straßenraum genutzt werden.

Nach § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 Bbg WG auf dem Grundstück zu versickern.

7.4. Immissionsschutz

Für das durch die geplante Verdichtung des Plangebietes zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen liegt ein Verkehrsgutachten vor. Darin wurden die zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen auf der Grundlage der Verkehrsprognose beurteilt.

Das Verkehrsgutachten zeigt folgendes Ergebnis:

An den zum Schulweg gelegenen Baugrenzen des Bebauungsplanes (Entfernung zur Straßenachse ca. 7,5 m) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten. Vergleichsberechnungen haben ergeben, dass eine Reduzierung der höchst zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h eine Minderung der Beurteilungspegel um 2,6 dB(A) zur Folge hätte.

An der zum Kirchplatz gelegenen Baugrenze des Bebauungsplanes (Entfernung zur Straßenachse ca. 9 m) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls nicht eingehalten. Vergleichsberechnungen haben ergeben, dass eine Reduzierung der höchst zulässigen

Geschwindigkeit auf 30 km/h eine Minderung der Beurteilungspegel um 3,6 dB(A) zur Folge hätte.

Aus Immissionsschutzgründen wird eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h empfohlen.

Für die Fahrbahnen des Kirchplatzes ist derzeit eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen.

Da trotz der Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtbereich an den Baugrenzen überschritten werden, sind bei der vorzusehenden Bebauung die Belange des Schallschutzes zu beachten. Dies kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung erfolgen (keine Schlafräume zur Straßenseite) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Schlafräume. Bei maßgeblichen Beurteilungspegeln im Nachtbereich bis 52 dB(A) sind Fenster der Schallschutzklasse II (30-34dB) vorzusehen, welche dem heutigen Standardfenster entsprechen.

Da bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern nicht gewährleistet werden kann (Fenster in gekippten Zustand erreichen nur ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB), sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die zur Straßen liegen, vorzusehen. Anhaltswerte für die in den Aufenthaltsräumen einzuhaltenden Pegel sind der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen. Weiter wird auf die VDI-Richtlinie 2718 und die DIN 4109 verwiesen.

Die Fahrbahnquerschnitte sollten 5,0 m für den fließenden Verkehr betragen. Diese Breite erlaubt den Begegnungsfall Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h).

Der Knotenpunkt Schulweg / Gartenweg sollte entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut werden, beispielsweise durch Versätze in der Linienführung und Teilaufpflasterungen.

Der Einsatz von Einbahnstraßenregelungen und / oder von Ein – und Abbiegeverboten wird wegen der entstehenden Umwege für die Anlieger nicht empfohlen. Sollte eine weitere Verkehrsberuhigung gewünscht werden, wäre stattdessen die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Z 325 StVO) und / oder die Anlage einer einstreifigen Einengung an der Schulstraße sinnvoll.

Die Empfehlungen aus dem Gutachten wurden mit der Festsetzung,

- dass in den Baufeldern des allgemeinen Wohngebiets und des besonderen Wohngebiets die unmittelbar an den öffentlichen Straßen gelegenen Schlafzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind,
- mit der Anordnung eines Fußwegbereiches im Schulweg
- und mit einer Straßeneinengung durch Herstellung einer Pflanzfläche im Einmündungsbereich Gartenweg / Schulstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.
-

Auf die in der Planzeichnung ausgewiesene Pflanzfläche für die Einengung des Verkehrsraumes im Einmündungsbereich Gartenweg / Schulstraße sollte zur Sicherung der Wohnruhe der angrenzenden Wohnbebauung keinesfalls verzichtet werden.

7.5. Nachrichtliche Übernahmen

7.5.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Plangebiet berührt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Liste der Bodendenkmale des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. „12339“ (Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit)

Entsprechend den Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Bodenschutz wurde das Bodendenkmal nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale.

Der Umgebungsschutz für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Baudenkmale Schloß und Kreuzkirche wirkt jedoch auf die Bebauung entlang des Kirchplatzes und des Schloßplatzes und ist dort zu beachten.

7.5.2. Altlastensituation

Die Altlastenverdachtsfläche (ALVF) auf den Grundstücken Kirchplatz 12 und 12 a (Flur 9, Flurstücke 47/1 und 47/2 Gem. Königs Wusterhausen) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.5.3. Kampfmittelfreiheit, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Eine Munitionsfreiheitsbescheinigung für Erdarbeiten ist deshalb nicht erforderlich.

Sollten trotzdem bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und –Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Königs Wusterhausen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.

7.6. Planunterlage

Als Plangrundlage dient die Vermessung vom Dezember 2011. Gemäß § 1 PlanzV 90 kann die einwandfreie Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit gewährleistet werden.

7.7. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet Nr. 1	2.240
Allgemeines Wohngebiet Nr. 2	2.440
Allgemeines Wohngebiet Nr. 3	1.980
Besonderes Wohngebiet Nr. 1	3.310

Besonderes Wohngebiet Nr. 2	7.140
Besonderes Wohngebiet Nr. 3	595
Verkehrsfläche	4.945
<u>Gesamtfläche</u>	<u>22.650</u>

7.8. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen folgende Gesetze, Verordnungen und örtliche Bauvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

Gestaltungssatzung der Innenstadt von Königs Wusterhausen, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen am 20.10.1998.

Planzeichnungsverordnung (PlanzV)
vom 18. 12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)