

Stadt Königs Wusterhausen

Ortsteil Niederlehme



Bebauungs- und Grünordnungsplan 05/09

„Spreenhagener Straße“

- Entwurf –

Stand Offenlegungsbeschluss

Textliche Begründung

Fassung vom 22.11.2013

Planverfasser:

Bachschuster Architektur GmbH

Brodmühlweg 4

85049 Ingolstadt

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsschutzgebiet	7
2.4	Wald	8
2.5	Wasserschutzgebiet	8
2.6	Straßenplanung L 30	8
3.	Ausgangssituation	8
3.1	Bebauung und Nutzung	8
3.2	Erschließung	9
3.2.1	Äußere Erschließung	9
3.2.2	Innere Erschließung	9
3.2.3	Öffentlicher Personenverkehr	9
3.2.4	Stellplätze	10
3.3	Ver- und Entsorgung	10
3.3.1	Wasser und Abwasser	10
3.3.2	Niederschlagswasser	10
3.4	Natur, Landschaft, Umwelt	10
4.	Planinhalt	11
4.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.2	Verkehrsflächen	14
4.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen	14
4.4	Grünflächen	15
4.5	Grünordnerische Vorgaben / Pflanzbindung.....	15
4.6	Ausgleichsmaßnahmen	15
4.7	Gestaltungsregelungen	15

4.7.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
4.7.2	Zaunanlagen	15
4.8	Kennzeichnungen	15
4.9	Nachrichtliche Übernahmen	16
4.9.1	Bodendenkmale	16
4.9.2	Lagerstätten	16
4.9.3	Kampfmittelfreiheit	16
4.9.4	Stellplatzsatzung	17
4.10	Hinweis	17
5.	Umweltbericht	17
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
7.	Verfahren	18
8.	Rechtsgrundlagen	19
	Anlagen	20

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Königs Wusterhausen nördlich des Ortskerns des Ortsteils Niederlehme.

Es erstreckt sich über die Fläche des ehemaligen Tanklagers.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Spreenhagener Straße“ wird begrenzt von:

- dem Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Industriegebiet Liepnitzenberg“) im Süden
- dem Bodenabbaugebiet im Osten
- Kiefern- und Kiefern–Mischwäldern im Norden
- dem Kleinsiedlungsgebiet (Schrebergärten) im Westen.

Folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Niederlehme liegen im Plangebiet:

Flst.Nr. 259, 276, 277, 278, 279 , 281, 296, 282 (TF), 248 (TF), 382 (TF), 244, 247 (TF), 245 (TF), 243, 397 (TF), 175 (TF), 121 (TF), 395 (TF).

Das Plangebiet ist rund 33,6 ha groß.

Das Plangebiet wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geändert. Zunächst war die Hapterschließung von Süden über den Storkower Weg vorgesehen. Die Planung wurde geändert, die Hapterschließung erfolgt nunmehr über die Karl-Marx-Straße und die Spreenhagener Straße.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Gegenstand der Planung ist die sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 296 und zu einem kleinen Teil auf dem Grundstück Fl.Nr. 259 befindliche Konversionsfläche. Sie wurde bis 1989 von der NVA als zentrales Tanklager für Kampfflugzeuge, Werkstätten, Lagerflächen und Kasernen- und Wohngebäude für das dort tätige militärische Personal genutzt.

Es handelt sich um eine ursprünglich der Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche. Diese Fläche wurde 1994 von der Treuhand aus Anlass des Verkaufs mit einem Metallzaun erneut eingefriedet.

Die Liegenschaft des ehemaligen Tanklagers im Norden des Ortsteils Niederlehme befindet sich im Eigentum der Log Homes Berlin Vermögensverwaltung GmbH mit dem Sitz in Ingolstadt. Die Gesellschaft hat die Liegenschaft im Jahre 2004 von einer GmbH erworben, die ihrerseits die Liegenschaft aus dem Bestand der Treuhand im Jahre 1994 gekauft hatte, ihre Pläne zur Nutzung des Grundstücks allerdings nicht umsetzen konnte.

Die Log Homes GmbH beabsichtigte beim Kauf des Geländes den Bau und Betrieb einer hochwertigen Hotelanlage in der Nähe des neuen Flugplatzes, wobei vor allem einzeln stehende Bungalows innerhalb eines besonders gesicherten Bereich zur Verfügung stehen sollten. Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf wurde nicht weiter verfolgt. Nach der Eingemeindung von Niederlehme in die

Stadt Königs Wusterhausen wurden bis zum Jahre 2008 keine weiteren Versuche der Grundstücksnutzung unternommen.

Allerdings sind seit 2007 erhebliche Vandalismusschäden zu verzeichnen. Hinzu kam, dass durch die Ablagerung von privatem und kommerziellem Müll das Gelände permanent belastet wurde. Die Eigentümerin hat sämtliche Belastungen von der Liegenschaft entfernen lassen. Das Ergebnis ist aber fragil, weil eine effektive Bewachung des über 32 ha großen Areals nicht möglich ist.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für eine künftige Nachnutzung des ehemaligen Militärstandortes geschaffen werden.

Die Grundstückseigentümerin hat bereits einen detaillierten Plan erarbeitet, nach dem die vorhandenen Gebäude beseitigt und die mit dem Umweltamt des Landkreises abgesprochenen Maßnahmen zur Beseitigung von Verunreinigungen durchgeführt werden.

Unter Beachtung des öffentlichen Interesses an der Schonung und Verbesserung des Waldbestandes soll eine städtebaulich vertretbare Nutzung stattfinden, und das im Wesentlichen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Planung liegt folgende städtebauliche Überlegung zu Grunde:

Der Entwurf beinhaltet ein Konzept zur Umnutzung des ehemaligen, militärisch genutzten Geländes mit dem Ziel einer landschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Der Entwurf stellt die natürliche Verbindung zwischen Bebauung und Natur in den Vordergrund. Ausgehend von den Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebiete entwickeln sich die Waldgebiete weiter in das Quartier hinein und prägen es maßgeblich. Dieser bewusste Umgang mit der Natur soll zum einen die bestehenden Waldgebiete ergänzen und zum anderen das Quartier beleben und zonieren. An bestimmten Punkten treffen diese Freibereiche aufeinander und werden miteinander verbunden.

Durch die organische städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes werden keine harten Grenzen zu den angrenzenden Bereichen gezogen, sondern ein fließender Übergang zwischen diesen geschaffen. Dadurch werden die zu bebauenden Quartiere harmonisch in die Umgebung eingefügt und Teil der Natur. Es entstehen organische, städtebauliche Strukturen, die sich entgegen den vorhandenen Strukturen harmonisch in die Natur einfügen.

Dies gereicht zum Vorteil für die angrenzenden bestehenden Bereiche und die städtebauliche Gesamtentwicklung von Königs Wusterhausen.

Durch die Festsetzung von Sondergebieten sollen die vorhandenen Potentiale für eine bauliche Nachnutzung genutzt werden. Zusammenhängende vorhandene Waldflächen, sowie innergebietliche Grünzüge sollen gesichert werden.

Die Nähe des Flughafens Schönefeld und die besondere Lage zu den überörtlichen Verkehrswegen einerseits und den Waldgebieten und den für den Wassersport geeigneten Fluss- und Seenflächen andererseits, lässt für die geplante Hotel- und Freizeitanlage eine in sich geschlossene konzeptionelle Lösung und ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen erwarten.

Vorgesehen sind:

Zwei Hotelanlagen, Boardinghäuser, Ferienhausanlagen, Versorgungseinrichtungen, sowie die erforderlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen und Parkflächen und Grünanlagen, wobei die bestehenden Höhenunterschiede im Gelände zur optimalen Situierung und Gestaltung der baulichen und ergänzenden Anlagen genutzt werden sollen.

Die Maßnahme soll eine Verbesserung der Infrastruktur, Investitionen und dadurch Sicherung von Arbeitsplätzen bei örtlichen Betrieben, Schaffung von Arbeitsplätzen in den neuen Einrichtungen und somit insgesamt eine positive Entwicklung im Raum Königs Wusterhausen mit sich bringen.

2. Planungsbedingungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Planvorhaben steht mit den Forderungen des Raumordnungsgesetzes in Einklang, da gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 5 des Raumordnungsgesetzes sind verdichtete Räume als Wohn-, Produktions-, und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Die Nachnutzung der bereits vorhandenen Versiegelungsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes entspricht den Vorgaben dieses Gesetzes.

Königs Wusterhausen wurde im LEP B-B (gültig seit dem 15.Mai 2009) als Mittelzentrum festgesetzt.

Nach dem LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Entsprechend dem Grundsatz 4.4 zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht

integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist.

Demzufolge stehen der Planung keine festgesetzten Ziele der Raumordnung entgegen.

Am 12.08.2011 wurde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg beantragt. Der Abschluss des Verfahrens wird für Mitte/Ende Januar 2014 erwartet.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Teilflächennutzungsplanes 1 der ehemaligen Gemeinde Niederlehme. Die beabsichtigte Planung entspricht nicht den Darstellungen dieses Teilflächennutzungsplanes. Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes eine Änderung erforderlich.

Nach der Eingemeindung von Niederlehme plant die Stadt Königs Wusterhausen die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet. Für die beabsichtigte gewichtige Investition und die erforderliche Sanierung und Umnutzung der militärischen Flächen ist die Rechtsgrundlage durch einen vorzeitigen Bebauungsplan zu schaffen.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mügelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ (GVBl II, Nr. 31/06 vom 20.12.2006). Dies betrifft die Grundstücke der Gemarkung Niederlehme, Flur 2, Fl.St. 259, 276, 277, 279, 281 bzw. 248, 278 und 282.

Am 29.09.2011 erfolgte eine Voranfrage an das Land Brandenburg, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Ausgliederung dieses Teilbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet. Diese Voranfrage wurde durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 26.01.2012 beantwortet. Es wurde mitgeteilt, dass nach der vorläufigen Prüfung keine zwingenden Gründe vorliegen, die zu einer Ablehnung der Teilausgliederung der vorgesehenen Planbereichsfläche bei Beachtung der erteilten Hinweise aus dem Landschaftsschutzgebiet führen. Ein Ausgliederungsantrag wird gestellt. Im Übrigen ist auf den Umweltbericht zu verweisen.

2.4 Wald

Im Plangebiet liegen Waldflächen, die gemäß § 8 LWaldG in eine andere Nutzungsart umzuwandeln sind. Der Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG wurde am 12.08.2011 durch die Grundstückseigentümerin gestellt. Mit Schreiben vom 15.09.2011 hat der Landesbetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde – eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG aus forstfachlicher Sicht unter Auflagen in Aussicht gestellt. Im Übrigen ist hierzu auf den Umweltbericht (Anlage 1) zu verweisen.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b des zukünftigen Wasserwerkes Niederlehme/Wernsdorf. Die Bohrbrunnen der potentiellen Trinkwasseraufbereitung befinden sich weit nördlich des Planbereiches im Wald.

Die Ausweisung der Trinkwasserschutzgebiete erfolgte in der Zeit der ehemaligen DDR und gilt auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes und des Einigungsvertrages weiter.

Es handelt sich hier um eine Reservefläche des MAWV, die bei steigendem Wasserbedarf und nach Ausschöpfung der Reserven der Wasserwerke Eichwalde und Königs Wusterhausen in Nutzung genommen werden kann.

Baumaßnahmen werden in dieser Schutzzone zugelassen.

2.6 Straßenplanung L 30

Das Land Brandenburg plant eine neue Verkehrsführung für die L 30 (geplante Ortsumfahrung L 30-AS Niederlehme). Die geplante Ortsumfahrung ist nachrichtlich im Plan übernommen.

3. Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist unregelmäßig bewaldet, der Baumbestand ist gekennzeichnet von einer relativ dünnen Kiefernbebauung. Der im Bereich der Konversionsfläche vorhandene Baumbestand ist zufällig entstanden und wird von baumlosen Flächen, aber insbesondere solchen Flächen unterbrochen, die aus Gründen der militärischen Nutzung als Teer- oder Betonstraßen und –plätze ausgebildet worden sind. Hinzu kommt eine Vielzahl von unterirdischen Lagerbauten und insbesondere von drei großen Tanks.

Die bebauten oder der Erschließung dienenden Flächen befinden sich im nördlichen, mittleren und westlichen Teil des zentralen Grundstücks (Teilfläche der Fl. Nr. 296). Im Osten des Gesamtgrundstücks befindet sich eine nur teilweise bewaldete Fläche (Fl.Nr. 276, 277).

Zunächst hatte der Voreigentümer, die Freizeit- und Erholungspark Niederlehme GmbH, einen Teil der Werkhallen in Pferdeställe umgebaut. Die Wohnhäuser waren auch nach dem Eigentümerwechsel bewohnt.

Die Eigentümerin hat im Juni 2009 eine umfassende Beseitigung der Abfälle und auf dem Gelände gelagerter, umweltgefährdender Baustoffe sowie die Reinigung des Geländes vornehmen lassen und dafür Sorge getragen, dass das Gelände nicht mehr über die vorhandenen Zufahrten angefahren werden kann. Dennoch kam es immer wieder zu illegalen Müllablagerungen. Daher wurden weitere Schutzmaßnahmen eingeleitet, die allerdings kein nachhaltiges Hindernis darstellen werden.

3.2 Erschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, insbesondere die Karl-Marx-Straße und die Spreenhagener Straße. Die Spreenhagener Straße wird zu diesem Zweck ausgebaut. Es ist grundsätzlich möglich, dass im Anschluss der Spreenhagener Straße an die Karl-Marx-Straße ein Kreisverkehr oder eine Ampelanlage errichtet wird, wenn dies erforderlich ist. Der durch das Vorhaben ausgelöste Neuverkehr wurde in der Verkehrsuntersuchung der Transver vom November 2012 und Oktober 2013 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens untersucht. Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist die Erschließung gesichert.

3.2.2 Innere Erschließung

Die Planung erfolgt nach dem Grundsatz, dass so viel Fußgänger- und Radwegverbindungen wie möglich und nur so viel Fahrstraßen wie notwendig (insbesondere unter Berücksichtigung der Notwendigkeit von Rettungswegen) vorzusehen sind. Die Verknüpfung von Anlieferungs-, An- und Abfahrtszonen werden raumsparend genutzt. Dabei wird auf die Erhaltung bzw. Neugestaltung von zusammenhängenden Grünräumen Bedacht genommen. Diese Verkehrsflächen werden nicht öffentlich gewidmet.

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist als bevorzugte Form der Mobilität zu suchen. Über die in der Wernsdorfer Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an den Haltepunkt Niederlehme der Strecke Königs Wusterhausen – Frankfurt / Oder und den Bahnhof Königs Wusterhausen angebunden.

3.2.4 Stellplätze

In den einzelnen Planungsbereichen sind keine gesonderten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Stellplätze sind dort auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen oder in Gemeinschaftsanlagen anzulegen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

Zwischen den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 5 befindet sich eine Fläche, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, diese dient auch zum Parken. Gleiches gilt für die Fläche nördlich und südlich von SO 7. Diese dient auch zum Parken für SO 6.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Wasser und Abwasser

Das Vorhaben wird an die Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsanlage durch den Bau neuer Leitungen in der Spreenhagener Straße an die vorhandenen Leitungen in der Wermsdorfer Straße/Karl-Marx-Straße angeschlossen. Das gleiche gilt für den Anschluss an die Stromversorgung sowie Telekommunikationsnetze.

Im Raumordnungsverfahren haben sämtliche in Frage kommenden Versorgungsunternehmen erklärt, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

3.3.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach §54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138) zu erfolgen.

3.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Hierzu wird auf den Umweltbericht und Artenschutzbeitrag (Anlage 1 und 2) verwiesen.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, die Konversionsfläche einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen neuen Nutzung zuzuführen.

Die Lage des Plangebietes bietet sich für eine Nutzung mit dem Schwerpunkt Freizeit und Erholung an. Entsprechen den Planungen erfolgt die Festsetzung für die Gebiete wie folgt:

Sondergebiet 1 (SO 1)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Hotelanlage, Boardinghausanlage:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage sowie der Unterbringung einer Boardinghausanlage.

Zulässig sind:

- Eine Hotelanlage mit 300 Gästebetten.
- Eine Boardinghausanlage mit 48 Appartements mit dem Nutzungsschwerpunkt Beherbergungsbetrieb.
- Schank- und Speisewirtschaft

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige der Hotel- und Boardinghausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter der in den Sondergebieten zulässigen Betriebe, die diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sondergebiet 2 (SO 2)

Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, Ferienhausanlage:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit 70 Einheiten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige der Ferienhausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter der in den Sondergebieten zulässigen Betriebe, die diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Schank- und Speisewirtschaften

Sondergebiet 3 (SO 3)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Boardinghausanlage:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Boardinghausanlage.

Zulässig sind:

- Eine Boardinghausanlage mit 120 Appartements mit dem Nutzungsschwerpunkt Beherbergungsbetrieb.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige der Boardinghausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter der in den Sondergebieten zulässigen Betriebe, die diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sondergebiet 4 (SO 4)

Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, Ferienhausanlage:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit 174 Einheiten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige der Ferienhausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter der in den Sondergebieten zulässigen Betriebe, die diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Schank- und Speisewirtschaften

Sondergebiet 5 (SO 5)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Hotelanlage, Boardinghausanlage:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage sowie der Unterbringung einer Boardinghausanlage.

Zulässig sind:

- Eine Hotelanlage mit 400 Gästebetten.
- Eine Boardinghausanlage mit 32 Appartements mit dem Nutzungsschwerpunkt Beherbergungsbetrieb.
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige der Hotel- und Boardinghausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Sondergebiet 6 (SO 6)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Gewerbe-Anlage:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gewerbe-Anlagen.

Zulässig sind:

- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen.
- Räume für Vereine

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige der Ferien-, Hotel- und Boardinghausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsräume sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und –leiter der in den Sondergebieten zulässigen Betriebe, die diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Tankstelle
- Schank- und Speisewirtschaften

Sondergebiet 7 (SO 7)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Büro- und Verwaltungsanlagen:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsanlagen.

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige der Ferienhaus-, Hotel- und Boardinghausanlage dienende nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Grundflächenzahl und Anzahl der Geschosse.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten SO2 und SO 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Gebieten SO1, SO3, SO5, SO6 und SO7 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt. Hier soll eine geschlossenerere Bebauung zugelassen werden, um von der Nutzung her sinnvolle Bauabschnitte zu gewährleisten. Eine Begrenzung der Gebäudelängen erfolgt über die Teilung durch Baugrenzen innerhalb der einzelnen Gebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Zufahrten, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung von Gebäuden oder Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind im Rahmen der BbgBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die geregelte Erschließung der Gebäude soll somit gesichert werden.

4.2 Verkehrsflächen

Hierzu wird auf Nr. 3.2.1 und 3.2.2 verwiesen.

4.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zulässig sind Sport- und Spiel-, sowie Freizeitanlagen mit ihren Nebenanlagen, die für die angrenzenden Sondergebiete nicht wesentlich störend sind.

4.4 Grünflächen

In Teilbereichen sind private Grünflächen ausgewiesen. Hier soll eine individuelle Gestaltung der Flächen ermöglicht und die sichere Erschließung der Nutzungseinheiten gewährleistet werden.

4.5 Grünordnerische Vorgaben / Pflanzbindung

Die Grünordnung ist geprägt von den das Vorhaben umgebenden, als Wald festgesetzten Flächen. Zwischen den für die Bebauung vorgesehenen Sondergebietsflächen und den Flächen für Wald sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für diese Flächen sind unter Berücksichtigung des Bestandes Pflanzbindungen im Bebauungsplan vorgesehen. Zur Durchgrünung der bebaubaren Flächen sind Pflanzbindungen festgesetzt. Hierzu wird des weiteren auf den Erläuterungsbereich Grünordnerische Festsetzungen (Anlage 3) verwiesen.

4.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Anlage 1) und dem Erläuterungsbericht zu Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 3) dargestellt. Sie sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern werden gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung gesichert. Hierzu liegt der Vorvertrag vom 23./26.04.2012 zwischen der Grundstückseigentümerin und der Flächenagentur Brandenburg GmbH vor. Weiter wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Bundesforst, mit Schreiben vom 27.02.2012 erklärt, dass Flächen für einen ökologischen Waldumbau auf angrenzenden bundeseigenen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

4.7 Gestaltungsregelungen

4.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die bewegte, größtenteils nicht natürliche Topografie der Konversionsflächen auszugleichen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes bis zu festgesetzten Höhen über NN zugelassen.

4.7.2 Zaunanlagen

Um die gewünschte Durchlässigkeit für das Gebiet zu erreichen sind Zaunanlagen zur Trennung von Grundstücksteilen bzw. Nutzungseinheiten nicht zulässig.

4.8 Kennzeichnungen

In einem Teilbereich des Plangebietes wurde ein Tanklager der NVA betrieben. Einzelne Bereiche des Plangebietes sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zur Prüfung vorzulegen.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

4.9.1 Bodendenkmale

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen

§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Auf die Planzeichnung ist zusätzlich ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zu Bodendenkmalen (Meldepflicht) aufgetragen.

4.9.2 Lagerstätten

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen wird auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S, 469) hingewiesen.

4.9.3 Kampfmittelfreiheit

Eine erste Bewertung von dem Zentraldienst der Polizei in Zossen, OT Wünsdorf hat ergeben, dass sich der Planungsbereich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

4.9.4 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze mit Stand vom 06.12.2004 ist bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs zu beachten.

4.10 Hinweis

Als Plangrundlage dient die Vermessung vom 10.05.2010.

Gemäß § 1 PlanzV 90 kann die einwandfreie Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit gewährleistet werden.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht (Anlage 1) und der Artenschutzbericht (Anlage 2) von Ahner / Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren Jochen Brehm, Schulweg 1, 15711 Königs Wusterhausen ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

- a) Durch die Planung wird die ehemals militärisch genutzte Fläche, die seit 1989 im Wesentlichen brach liegt, einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zugeführt. Die beabsichtigte Nutzung lässt eine Belebung auch der örtlichen Wirtschaft erwarten.
- b) Im Zuge der Baumaßnahme werden auf dem Grundstück noch vorhandene Altlasten sowie alte Gebäude beseitigt.
- c) Durch die Planung wird ein Teil der Waldfläche in eine Siedlungsfläche umgewandelt. Hierfür werden Ersatzflächen nachgewiesen. Der Baumbestand wird durch fachgerechte Zapflanzungen mit dem Ziel der Mischwaldbildung aufgewertet.
- d) Durch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes wird die Infrastruktur in Teilbereichen des Ortsteils Niederlehme ausgebaut.
- e) Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Nach der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord vom 14.01.2013 sowie der Ergänzung vom 20.11.2013 kommt es bei Durchführung der geplanten Maßnahmen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte. Ergänzend wurde ein Kooperationsvertrag zwischen den

Kleingartenvereinen auf dem Niederlehmer Werder und dem Vorhabenträger zu lärmindernden Maßnahmen geschlossen.

7. Verfahren

Am 14.12.2009 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 05/09 „Spreenhagener Straße“ im Ortsteil Niederlehme gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt **Jahrgang 21 Nr. 11** vom **24.11.2010** bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **03.12.2010** bis **17.12.2010**.

Am 12.08.2011 wurde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg durch den Vorhabenträger, Log Homes Berlin, beantragt. Der Abschluss des Verfahrens wird für Mitte/Ende Januar 2014 erwartet.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **tt.mm.jjjj** wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand **tt.mm.jjjj** wurde vom **tt.mm.jjjj** bis zum **tt.mm.jjjj** öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Raumordnungsverfahren wurden zu durch die Planung ausgelösten Konflikten Gutachten und Stellungnahmen der Behörden eingeholt. Diese wurden dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Bewältigung der durch ihn ausgelösten Konflikte zugrunde gelegt.

8. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. 04. 2011, BGBl. I S. 619

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 2 des Gesetzes vom 29. November 2011 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
Planzeichenverordnung 90 in der Fassung der Bek. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 2 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510f.)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) i.d.F. vom
24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung (ArtSchZV)

(GVBl. II Nr. 45) vom 14.07.2010

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

In der Neufassung vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 08], S.175, 184)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)

in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28))

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S.154), zuletzt geändert durch
Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 Nr. 19 S. 286, 329)

Anlagen

Die folgenden Anlagen, verfasst von

Ahner / Brehm
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren
Jochen Brehm
Schulweg 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel: 03375 52357-0 Fax: 03375 292 184
mail: info@ahner-brehm.de

Anlage 1 Umweltbericht zum Bebauungsplan 05/09 „Spreenhagener Straße“
Fassung vom 20.11.2013

Anlage 2 Artenschutzbericht zum Bebauungsplan 05/09 „Spreenhagener Straße“
Arbeitsstand vom 20.11.2013

Anlage 3 Erläuterungsbericht grünordnerische Festsetzungen
zum Bebauungsplan 05/09 „Spreenhagener Straße“
Arbeitsstand vom 20.11.2013

verfasst von

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG
Geschäftsstelle Rostock
Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock
Dipl. Ing. (FH) Sebastian Prochnow
Tel. 0381/7703-435 Email: sprochnow@tuev-nord.de
Dipl. Ing. Dirk Seeburg
Tel. 0381/7703-437 Email: dseeburg@tuev-nord.de
Dipl. Ing. Torsten Jennerjahn
Tel. 0381/7703-445 Email: tjennerjahn@tuev-nord.de

Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung zum Raumordnungsverfahren für den
Bebauungsplan 05/09 "Spreenhagener Straße"
der Stadt Königs Wusterhausen
Arbeitsstand vom 14.01.2013

Anlage 5 Ergänzung vom 20.11.2013 zur Schalltechnischen Untersuchung
vom 14.01.2013 zum Raumordnungsverfahren für den Bebauungsplan 05/09
"Spreenhagener Straße" der Stadt Königs Wusterhausen
Arbeitsstand vom 20.11.2013

Anlage 6 Staubprognosengutachten gemäß TA Luft für den Bebauungsplan 05/09
 „Spreenhagener Straße“ Hotel- und Ferienhausanlage in Niederlehme
 in 15711 Königs Wusterhausen
 Arbeitsstand vom 14.11.2012

verfasst von

Transver GmbH
Maximilianstr. 45, 80538 München
Jürgen Schmiele
Ulrich Glöckl
Tel. 089/211878-0 Fax 089/211878-29
Email: office@transver.de

Anlage 7 Verkehrsgutachten zum Raumordnungsverfahren für
 "Hotel- und Ferienhausanlage Niederlehme" Königs Wusterhausen
 Arbeitsstand vom 01.10.2013

sind Bestandteil der Begründung.