

**B-Plan 06/07 „Schütte - Lanz - Straße“ Teil 1 – 1. Änderung
Königs Wusterhausen OT Zeesen**

**Begründung
gem. §9 (8) BauGB
Stand: 12.07.2013**

Stadtplanung: C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375 201717 Fax. 03375 204656

Umweltbericht: Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee
Tel. 033763 63162 Fax. 033763 63130

1. Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes	2
1.1. Plangebiet	2
1.1.1. Lage des Plangebietes	2
1.1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Planungsanlass der 1. Änderung	3
1.3. Planungsziel und -zweck	5
1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.4.1. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	5
1.4.2. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung / kommunale Konzepte	6
1.5. Leitbild des städtebaulichen Konzeptes	6
1.6. Inhalt der 1. Änderung / Begründung der Festsetzungen	7
1.6.1. Inhalt der 1. Änderung	7
1.6.2. Begründung der Festsetzungen zur 1. Änderung	7
1.6.3. Verkehrliche Erschließung	14
1.6.4. Technische Erschließung	14
1.6.5. Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmale	14
1.7. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung	14
1.7.1. Flächenbilanz	15
1.7.2. Kosten	15
1.7.3. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	15
1.8. Auswirkungen infolge der 1. Änderung	15
1.9. Verfahren / Rechtsgrundlagen	16

1. Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Plangebiet

1.1.1. Lage des Plangebietes



Abb. 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Zeesen, unmittelbar angrenzend an den Kernstadtbereich der Stadt Königs Wusterhausen.

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 8,47ha und ist wie folgt begrenzt:

- | | |
|--------|---|
| Westen | durch den Siedlungsbereich der Schütte- Lanz-Straße |
| Norden | Schütte-Lanz-Straße
(nördlich parallel aufgegebenes Bahngleis mit Begleitgrün) |
| Osten | Karl-Liebknecht-Straße (B179) |
| Süden | Brach- und Waldflächen am Nordrand des Gewerbegebietes Zeesen |

1.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

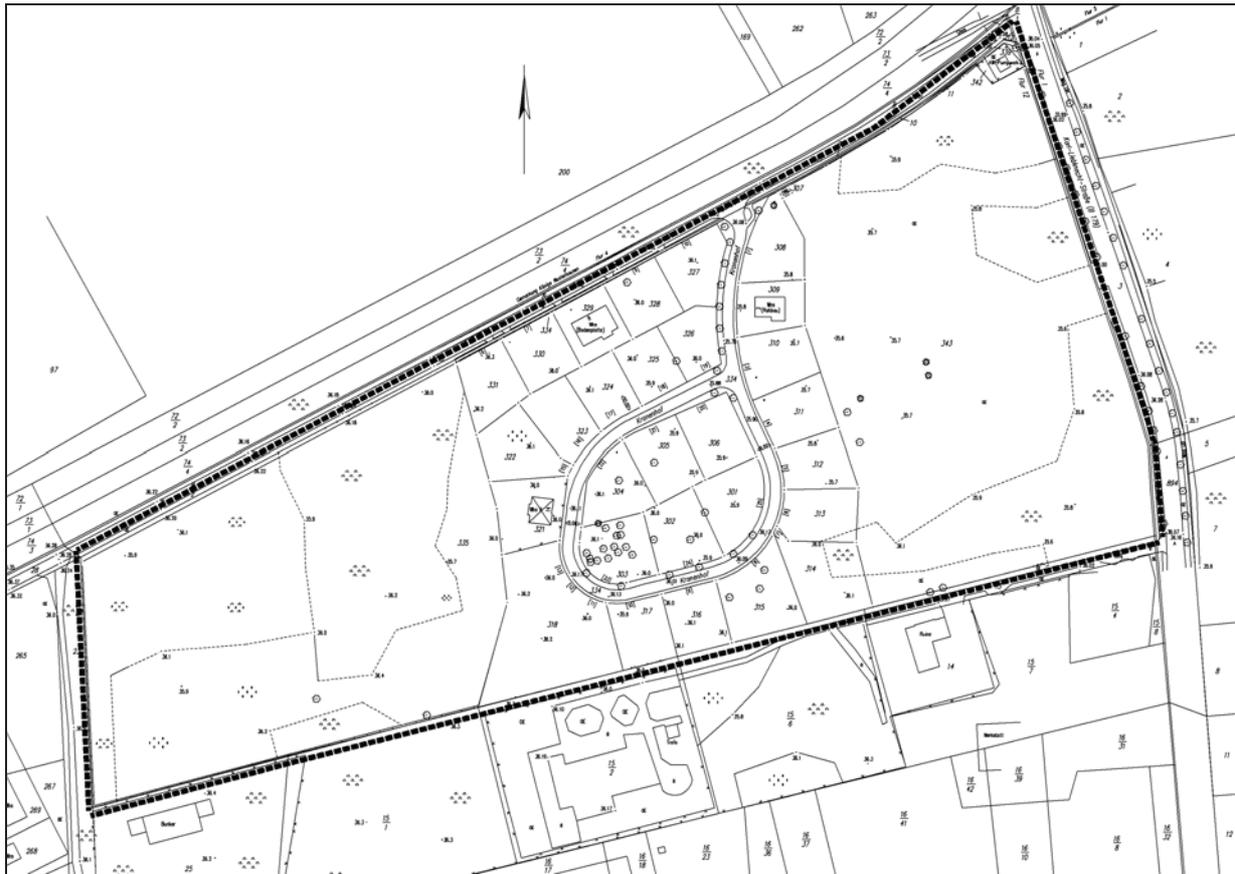


Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist unverändert und beinhaltet nach katasteramtlicher Fortschreibung folgende Flurstücke:

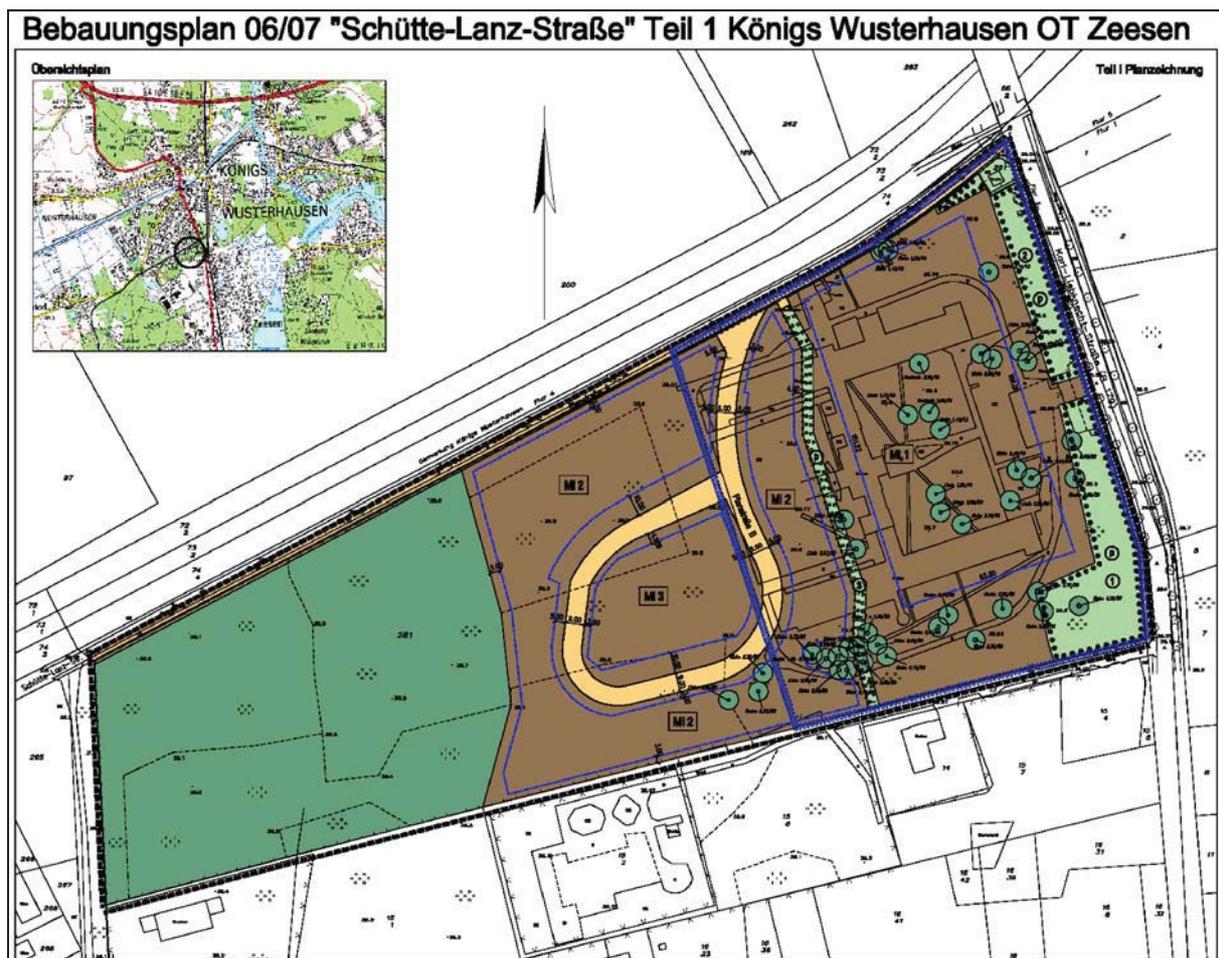
Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse	Nutzung
Zeesen	12	8/2, 9, 10, 11, 12, 338	Stadt Königs Wusterhausen, Zuordnungsantrag	Straßenland Schütte-Lanz-Straße
Zeesen	12	334	Stadt Königs Wusterhausen	Straßenland Kronenhof und Schütte-Lanz-Str. tw.
Zeesen	12	339, 342	Stadt Königs Wusterhausen	Versorgungsstandort (Pumpwerk)
Zeesen	12	307	Stadt Königs Wusterhausen	Versorgungsstandort (Elektro)
Zeesen	12	335	privat (Projekt Stadtgesellschaft)	Wald
Zeesen	12	301-306, 308-318, 321-331, 343	diverse Privateigentümer	Baulandgrundstücke

1.2. Planungsanlass der 1. Änderung

Seit der Räumung und Übergabe der Flächen und Anlagen des Militärhospitals im Jahr 1994 lag die gesamte Fläche als Brache. Infolge der langjährigen Auflassung sowie im Ergebnis von Bränden und

offensichtlichem Vandalismus stellte sich das Gebiet über viele Jahre in einem erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die aufstehenden baulichen Anlagen waren vollständig abbruchreif und stellten zudem erhebliches Gefahrenpotenzial dar. Aus diesem Grund wurde für das Gebiet mit der Aufstellung des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans eine neue städtebauliche Ordnung begründet.

Ziel und Zweck der Aufstellung des B-Planes waren, die ungenutzt brachliegenden Flächen in die städtebauliche Struktur der Stadt zu integrieren und hier ein horizontal gegliedertes Mischgebiet zu entwickeln. Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Gebietes sowie unmittelbar an einer wesentlichen Verkehrshauptachse der Stadt gelegen, sollte der Standort einen Beitrag zur Urbanisierung des zentralen Kernstadtbereiches leisten. Insbesondere die straßenbegleitenden Flächen entlang der Karl-Liebknecht-Straße wurden im Gesamtkontext des städtebaulichen Umfeldes als wesentlicher städtebaulicher Bedeutungsträger in Funktion und Gestalt bewertet.



B-Plan 06/07 „Schütte-Lanz-Str.“ Teil 1 - Planzeichnung

Beginnend im Sommer 2009 wurden durch den Erschließungsträger, die Projekt Stadt Gesellschaft, die umfangreichen Abbruchmaßnahmen im Gebiet und daran anschließend die technischen und verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Arbeiten wurden die TW- und SW-Anlagen dem MAWV übergeben, die Straße „Kronenhof“ (Planstraße B) wurde der Stadt Königs Wusterhausen übertragen und öffentlich gewidmet. Ende 2010 hat im westlichen Teil des Plangebietes die Bautätigkeit mit der Errichtung von Wohnhäusern begonnen, zwischenzeitlich sind wesentliche Teile der westlich gelegenen Plangebietsflächen ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut, im Bau befindlich bzw. geplant.



Bautätigkeit im Plangebiet

Für die im B-Plan bislang als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen hat sich bislang kein Bedarf an gewerblicher Nutzung eingestellt. Dem entgegen steht aus gesamtgemeindlicher Sicht ein dringender Wohnraumbedarf, insbesondere auch an Sonderwohnformen (wie z. B. betreutes Wohnen, barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen u. dgl.).

Des Weiteren ist für eine weiterführende geordnete Gewerbeansiedlung die Ausweisung von Gewerbegebieten, südwestlich an die in Zeesen bestehenden Gewerbegebiete eingeleitet worden. Für den im Kernstadtbereich dringend erforderlichen Lebensmittel-Vollversorger wurde der Standort Wiesenstraße durch die Stadtverordnetenversammlung bestimmt.

In Einstellung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsabsichten sowie aufgrund der Nachfrage und der eingetretenen Entwicklung im Gebiet ist nunmehr die Entwicklung eines Wohngebietes für differenzierte Wohnformen beabsichtigt. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.3. Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung der 1. Änderung ist in Einstellung der eingetretenen gesamtgemeindlichen Entwicklung und der weiteren Entwicklungsabsichten vorgesehen, folgend den Potenzialen des Gebietes sowie im städtischen Kontext die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung vielfältiger Wohnformen mit ggf. nutzungsstruktureller Ergänzung zu schaffen.

Ziel der 1. Änderung ist es, dem dringenden Wohnbedarf nach modernem generationengerechten Wohnraum eingebunden in funktionsfähige städtische Infrastruktur Rechnung zu tragen.

1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.4.1. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hierzu wird die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL gestellt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Königs Wusterhausen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 235)
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)

Für den Geltungsbereich sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Punkt 2 LEP B-B

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen ist möglich im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Gem. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) ist Königs Wusterhausen im Zentrale-Orte-System als Mittelzentrum mit dem zugeordneten Mittelbereich Mittenwalde, Heidensee Bestensee und Amt Schenkenländchen ausgewiesen.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B kann der räumliche Geltungsbereich dem Gestaltungsraumes Siedlung zugeordnet werden.

Hiernach ist davon auszugehen, dass der Planung zur 1. Änderung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

1.4.2. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung / kommunale Konzepte

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige FNP der ehemaligen Gemeinde – nunmehr Ortsteil - Zeesen weist für die Plangebietsflächen im östlichen Bereich Gemeinbedarfsfläche und im westlichen Bereich Grünflächen aus. Aufgrund der eingetretenen Entwicklung und der Absichten infolge der Gebietsreform wurde der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Zeesen überarbeitet. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wurden für die Flächen des Plangebietes (Militärhospital) die Ausweisung gemischter Bauflächen für den östlichen Bereich sowie von Waldflächen für den westlichen Bereich vorgenommen. Nunmehr sind aufgrund der geänderten städtebaulichen Absichten und des dringenden Handlungsbedarfs die Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist im Entwurf zum FNP zu berichtigen und anzupassen.

Gemäß der Darlegungen in dieser Begründung wird der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Königs Wusterhausens nicht entgegenstehen.

§8 Abs. 4 BauGB ist anwendbar, wonach der Bebauungsplan geändert werden kann, bevor der FNP aufgestellt ist.

1.5. Leitbild des städtebaulichen Konzeptes

Mit der Ausweisung des Wohngebietes entlang der Karl-Liebknecht-Straße ist der funktionale und gestalterische Lückenschluss zwischen dem Kernstadtbereich nördlich des Plangebietes und dem, mit dem Gewerbepark „Schütte-Lanz“ beginnenden Siedlungsbereichen des Ortsteiles Zeesen beabsichtigt. Resultierend aus dem Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Königs Wusterhausen, ist auf den Flächen des ehemaligen Hospitals die Errichtung eines mehrgeschossigen hochwertigen Gesamtensembles mit einer Mischung verschiedener -und hier besonders generationengerechter- Wohnformen und vorgesehen. Im Kontext mit dem vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Baumbestand wird die Ausbildung eines parkartigen Charakters der Wohnanlage angestrebt.

Die Karl-Liebknecht-Straße wird derzeit noch erheblich von örtlichem und überörtlichem Verkehr frequentiert. Aufgrund der erheblichen Nachfrage sowie auch Defiziten im Angebot soll in verträglicher Anordnung im baulichen Ensemble dennoch Wohnen und ausdrücklich angestrebt betreutes Wohnen im Umfeld funktionstüchtiger Infrastruktur angesiedelt werden.

Nach Realisierung der im Bau befindlichen Umgehungsstraße für die B 179 wird eine spürbare Entlastung der Karl-Liebknecht-Straße erwartet

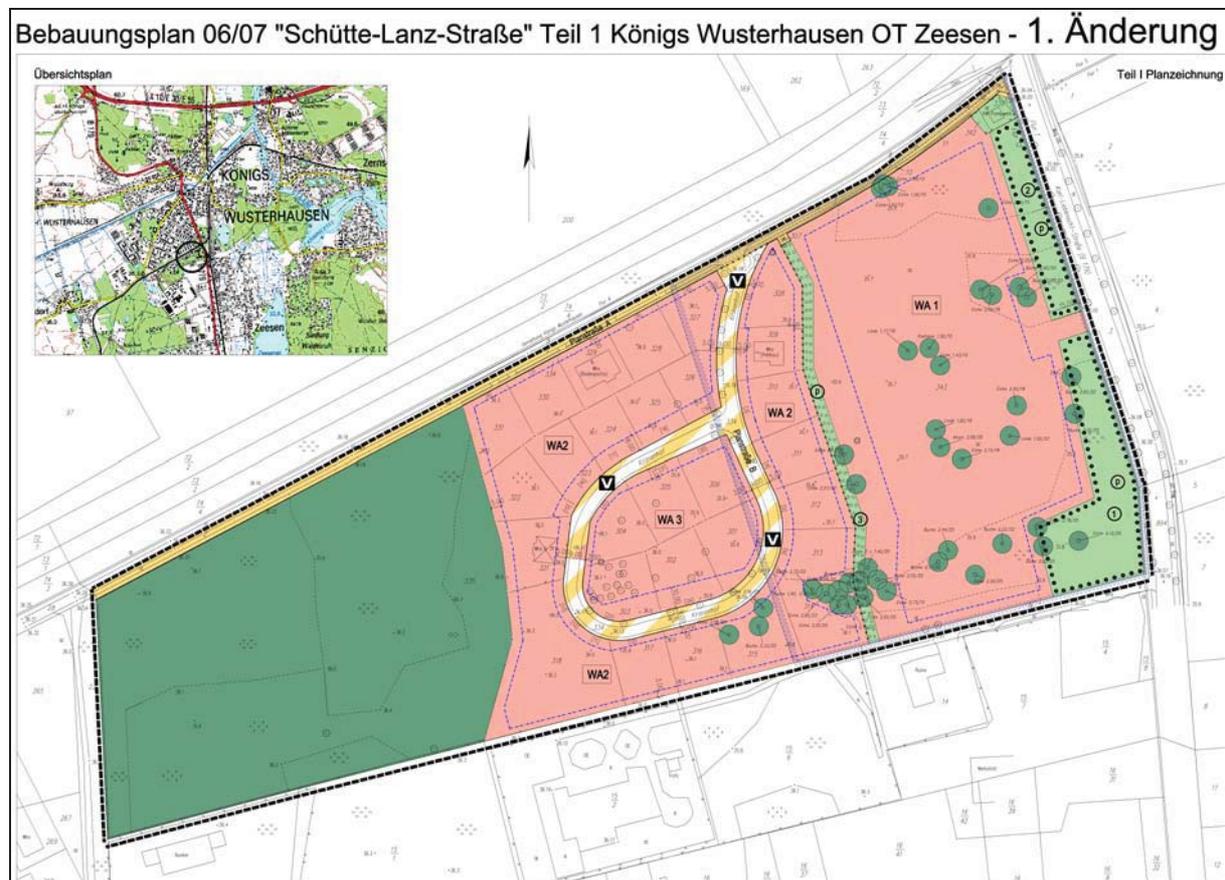
Auch die westlich liegenden Plangebietsflächen sind infolge der eingetretenen und in wesentlichen Zügen abgeschlossenen Entwicklung für Wohnbebauung vorgesehen und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für die westlich gelegene Teilfläche verbleibt in der Ausweisung als Fläche für Wald.

1.6. Inhalt der 1. Änderung / Begründung der Festsetzungen

1.6.1. Inhalt der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden beabsichtigt.



1. Änderung - B-Plan 06/07 „Schütte-Lanz-Str.“ Teil 1 - Planzeichnung

Hierfür bedarf es der Ausweisung von Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Zur nachhaltigen Sicherung der beabsichtigten Grünstruktur werden die grünordnerischen Festsetzungen fortgeschrieben.

1.6.2. Begründung der Festsetzungen zur 1. Änderung

Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4) BauNVO)

Die Ausnahmen des §4 (3) Pkt. 4 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit städtebauliche Lücke hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.

In Fortführung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Absichten sowie aufgrund der eingetretenen Entwicklung werden die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet gem. §4

BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss der nach Abs. 3 Pkt. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten der Gemeinde gedeckt werden können.

Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und um auszuschließen, dass die geplanten Vorhaben nicht zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage beitragen, sind die möglichen Einflussfaktoren infolge des im Einwirkungsbereich der WA liegenden, festgesetzten Gewerbegebietes Zeesen untersucht worden. Südlich an die ausgewiesenen WA 2/3 – Fläche grenzt ein ca. 75m breiter Waldstreifen. Daran anschließend beginnt der räumliche Geltungsbereich des seit 1992 festgesetzten Gewerbegebietes 1.



Räumlicher Geltungsbereich des Gewerbegebietes 1

Bei der Beurteilung ist zunächst zu berücksichtigen, dass das Gewerbegebiet seit mehreren Jahren nahezu und im untersuchten Einwirkungsbereich von 500m vollständig mit nicht störenden Betrieben besiedelt ist und sich auch in räumlicher Nachbarschaft zu den weiteren Siedlungsbereichen an der Schütte-Lanz-Straße störungsfrei etabliert hat. Die Erschließung der Flächen des Gewerbegebietes erfolgt durch die innere Gewerbegebietsstraße und führt nicht zu Beeinträchtigungen außerhalb des Gewerbegebietes.

Einzustellen ist ebenfalls, dass das Gewerbegebiet 1992 in Nachbarschaft zu den bereits nordwestlich gelegenen bestehenden Wohnsiedlungsbereichen (Wohnbaufläche gem. FNP) an der Schütte-Lanz-Straße festgesetzt wurde.

Im Plangebiet selbst hat sich nach den Maßgaben des rechtskräftigen B-Plans „Schütte-Lanz-Str.“ bereits wesentlich Wohnnutzung auf den bislang als MI ausgewiesenen Flächen angesiedelt.

Hiernach handelt es sich nicht um die Neuschaffung einer Konfliktsituation, sondern in Teilen um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden Nebeneinander. Dennoch ist in die Abwägung einzustellen, dass es infolge des festgesetzten Gewerbegebietes zu Ansiedelung kommen kann, die u. U. zu Beeinträchtigungen innerhalb der nunmehr ausgewiesenen WA-Flächen führen können.

In der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass das Gewerbegebiet abgeschirmt durch einen 75m breiten Waldstreifen mit Altbaumbestand liegt, der eine optische Wahrnehmung des Gewerbegebietes nahezu vollständig ausschließt.

Hierzu werden vorbeugend möglicher Beeinträchtigungen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erhöhte Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Reduzierung des möglichen, tatsächlich bislang jedoch nicht vorhandenen Lärms in den WA möglich wäre, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) realisiert würden. Dadurch könne es zu Lärminderungen kommen. Aufgrund der Entfernung möglicher Lärmquellen zu den WA würde dies jedoch zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt bei Eintritt des tatsächlichen Erfordernisses den aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) auf der südlich angrenzenden Fläche zu realisieren.

In die Abwägung sind auch die Belange der privaten Grundstückseigentümer einzustellen, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans, wonach im Gebiet vorrangig Wohnnutzung angesiedelt werden sollte, bereits zahlreich Grundstücke zur Errichtung von Wohnhäusern erworben. Das Interesse der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke im weiterführend entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen nutzen zu können, gehört zu den abwägungserheblichen Belangen. Für die geplante Wohnbebauung liegen die Flächen in hervorragender innerstädtischer Lage, die verkehrliche und technische Erschließung sind hochwertig realisiert worden.

Das Scheitern der 1. Änderung mit der beabsichtigten WA - Ausweisung würde im Weiteren unbeachtlich des Gewerbegebietes zur Errichtung von Wohnungsbauvorhaben nach den Maßgaben des rechtskräftigen B-Plans innerhalb der MI-Flächen führen. Der B-Plan legte bereits die kommunalen städtebaulichen Ziele dar, im Gebiet hochwertiges Wohnen in attraktiver städtebaulicher Lage zu ermöglichen.

In Abwägung der einzustellenden Belange ist festzustellen, dass es sich nicht um die Neuschaffung einer Konfliktsituation, sondern in Teilen um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden Nebeneinander handelt, dass sich bislang störungsfrei entwickelte. Von den derzeit vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen sind im Plangebiet keine Belästigungen und Störungen zu befürchten sind, die nach der Eigenart des Baugebietes und hier insbesondere der Wohnnutzung unzumutbar wären.

Durch die bestehende Waldfläche ist eine städtebauliche Zäsur im Übergangsbereich von Plangebiet zu Gewerbeflächen vorhanden. Es besteht die Option für künftige aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Einwirkungsbereich.

Vorbeugend möglicher Beeinträchtigungen in den WA 2 und 3 werden für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erhöhte Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Weiterhin wäre eine Reduzierung des möglichen, tatsächlich bislang jedoch nicht vorhandenen Lärms in den WA möglich, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) realisiert würden. Diese führten jedoch zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Wohnqualität innerhalb des Gebietes bei derzeit nicht bestehendem Erfordernis. Dies könnte nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Es besteht bei Eintritt des Erfordernisses die Option für künftige aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Einwirkungsbereich.

Setzt man die verschiedenen betroffenen Belange in Verhältnis zueinander, entscheidet die Stadt deshalb, die für die Ausweisung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet sprechenden Belange zu bevorzugen und die dagegen sprechenden Belange des Lärmschutzes zurückzustellen. Es ist infolge der Planung nicht zu erwarten, dass diese zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage beiträgt.

In Einstellung der weiteren Belange für die Flächen des WA 1, die derzeit noch in erheblichem Maße von dem Verkehrslärm der B179 und der Bahnlinie betroffen sind, sind für das WA 1 passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude eingestellt, die geeignet sind, innerhalb der Aufenthaltsräume von Gebäuden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. (planungsrechtliche Festsetzung 5) Diese ist vorbeugend zu Konflikten innerhalb der o. b. Gemengelage dahingehend zu erweitern, dass die passiven Maßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen für alle Gebäudeseiten festgesetzt werden. Die Festsetzung ist zu ändern.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.1. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und zudem in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen der WA sind unter dem Aspekt der Ausbildung eines großzügigen Freiraumes im Straßenbild im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke im naturräumlichen Kontext ausgewiesen worden. Für Garagen und Nebenanlagen sind in den WA Mindestabstände zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um einerseits die städtebauliche Qualität des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen sowie auch mögliche Konflikte im Verkehrsfluss zu vermeiden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete die max. zul. GRZ und die zul. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Nutzungsschablone).

Begründung:

Die Höchstmaße der baulichen Nutzung GRZ im Weiteren die Zahl der zul. Vollgeschosse sind für die Baugebiete WA 2-3 und WA 1 differenziert festgesetzt.

Es erfolgt eine differenzierte nutzungsspezifische Festsetzung für die Baugebiete. Durch die getroffenen Festsetzungen ist der Übergang zwischen der verdichteten Baustruktur an der Karl-Liebknecht-Straße einerseits und der Waldfläche im westlichen Bereich des Bebauungsplans andererseits durch die offen bebauten Wohngebietsflächen beabsichtigt.

WA 2-3: Die Festsetzungen der max. zul. GRZ von 0,3 folgt daraus, dass in der neuen städtebaulichen Ordnung eine erkennbar offene Bebauung bei prägender Grünstruktur des Gebietes beabsichtigt ist.

WA 1: Auf Teilen der Grundstücksfläche entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird das WA 1 ausgewiesen. In unmittelbarem räumlichem Zusammenhang und zur nachhaltigen Sicherung der öffentlich wahrnehmbaren Einbindung in eine Grünstruktur werden auf dem gleichen Grundstück private Grünflächen in Lage und Größe festgesetzt Die privaten Grünflächen mit einem Flächenanteil von 5.924m² sind hiernach nicht dem maßgeblichen Grundstücksanteil zur Ermittlung der GRZ zuzuordnen, jedoch als unversiegelter Grundstücksteil gesichert. Aus diesem Grunde wird für die als WA 1 ausgewiesenen Grundstücksflächen die GRZ mit 0,5 festgesetzt und städtebaulich vertretbar sowie zulässig gemäß §17 (2 Pkt. 2 BauNVO).

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den WA 2 und 3 sind je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig.

Begründung:

Die festgesetzte Zahl der max. zul. Wohnungen dient der Sicherung der beabsichtigten Siedlungsstruktur und dient der weiterhin der Sicherung der Wohnqualität.

5. Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

5.1. Abweichende Bauweise

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, aber mit einer Längenbegrenzung auf 18m.

Begründung:

Die Festsetzung der Längenbegrenzung folgt daraus, dass sich in der neuen städtebaulichen Ordnung die prägende Grünstruktur des Gebietes fortsetzen soll. Die in der offenen Bauweise allgemein zulässige Länge der Hausformen von 50m steht der städtebaulichen Absicht in den WA-Gebieten erheblich entgegen.

5.2. Offene Bauweise

Für das Baugebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Lärmschutz

6.1. In dem Baugebiet WA 1 sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (s. Tab. 8, Spalte 4 der DIN 4109 v. Nov. 1990) so zu planen, dass innerhalb der Aufenthaltsräume ein Mittelungspegel von 25-30dB(A) (s. Tab. 6, Zeile 2 der VDI 2719 „Schalldämmmaß von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) nachts nicht überschritten wird. Als maßgebender Außenlärmpegel werden 60dB(A) festgesetzt.

Begründung:

Von den zulässigen Vorhaben und Nutzungen im südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet können Störungen ausgehen, die in Überlagerung mit dem Verkehrslärm der östlich verlaufenden B 179 und der Bahn u. U. das angestrebte Wohnen bei gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen beeinträchtigen könnten. Aus diesem Grunde sind dem Wohnen dienende Gebäude / Gebäudeteile vorbeugend möglicher Beeinträchtigung und somit zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse so zu planen, dass Beeinträchtigungen innerhalb der Aufenthaltsräume ausgeschlossen sind. Dies ist in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Traufhöhe / Firsthöhe

1.1 In den WA ist die Traufhöhe als Mindestmaß mit 3,50m festgesetzt. Als Traufhöhe wird das Maß der Wand vom unteren Bezugspunkt bis zum äußeren Durchstoßpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird der nächstgelegene Höhenpunkt (gem. Festsetzung im Plan) definiert. Das Mindestmaß der Traufhöhe gilt nicht für Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

1.2. Im WA 1 ist für Gebäude mit einer Dachneigung größer 10grd die maximal zulässige Firsthöhe mit 13,00m festgesetzt.

In den WA 2 und WA 3 ist für Gebäude mit einer Dachneigung größer 10grd die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,50m festgesetzt.

Als Firsthöhe wird das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches definiert.

Im WA 1 ist für Gebäude mit einer Dachneigung von 0 bis einschließlich 10grd die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 9,50m festgesetzt.

In den WA 2 und WA 3 ist für Gebäude mit einer Dachneigung von 0 bis einschließlich 10grd die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 6,50m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe wird das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes definiert.

Nutzungsschablone

1. Zahl der zul. Vollgeschosse	WA 1 WA 2-3	zul. II-IV max. zul. III
2. GRZ als Höchstmaß	WA 1 WA 2-3	0,5 0,3

3. Traufhöhe als Mindestmaß	WA 1	TH min 3,50m
	WA 2-3	TH min 3,50m
4. Firsthöhe als Höchstmaß (bei Dachneigung größer 10grd)	WA 1	FH max 13,00m
	WA 2-3	FH max 9,50m
5. Gebäudehöhe als Höchstmaß (bei Dachneigung 0-einschl. 10grd)	WA 1	FH max 9,50m
	WA 2-3	FH max 6,50m
6. maximal zul. Dachneigung	WA 1-3	32grd

Begründung:

Die Mindestmaße der Traufhöhe, der max. zul. First- / Gebäudehöhe, der zul. Dachneigung und der zul. Zahl der Vollgeschosse sind für die Baugebiete differenziert festgesetzt und erforderlich um untereinander sowie im städtebaulichen Kontext zu den umgebenden Bereichen ein harmonisches Einfügen zu begründen und gleichwohl vielfältige und individuelle Gebäudeausbildung zu ermöglichen.

Für das Baugebiet SO werden mindestens 2 Vollgeschosse erforderlich und festgesetzt um die diesbezügliche städtebauliche Entwicklung entlang der Karl-Liebknecht-Straße in ihrem Erscheinungsbild zu sichern.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)

1.1. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

1.2. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.1. Auf den Grundstücksflächen der WA ist je angefangene 400 m² der als WA ausgewiesenen Grundstücksflächen ein hochstämmiger Baum gem. Artenliste A mit mind. StU 12-14 anzupflanzen oder ein Laubbaum mit einem StU von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten.

2.2. Entlang der Planstraße B sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche einseitig 30 Stck. hochstämmige Bäume gem. Artenliste A, jedoch keine Obstbäume, mit mind. StU 16-18 anzupflanzen.

2.3. Auf der mit 1 bezeichneten Grünfläche sind 10 hochstämmige Bäume gem. Artenliste A mit mind. StU von 12-14cm anzupflanzen.

2.4. Auf der mit 2 bezeichneten Grünfläche sind 8 hochstämmige Bäume gem. Artenliste A mit mind. StU von 12-14cm anzupflanzen.

2.5. Auf der mit 3 bezeichneten Grünfläche sind 12 hochstämmige Bäume gem. Artenliste A mit mind. StU von 12-14cm anzupflanzen.

3. Bindungen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25b BauGB)

3.1. Die mit 1 und 2 bezeichneten Grünflächen sind zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind mit hochstämmigen

Blumen, Heistern und Sträuchern der Artenlisten A, B und C zu ersetzen.

4. Artenlisten

Artenliste A: Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Winterbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Süßkirsche	<i>Prunus spec.</i>

Artenliste B: Heister

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Gew. Traubenkirsche	<i>Padus avium</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Artenliste C: Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gem. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gew. Traubenkirsche	<i>Padus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Hundsrose	Rosa canina
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispas
Berberitze	Berberis vulgaris
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea

Nachrichtliche Übernahmen

Die Flächen des Plangebietes, die innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Königs Wusterhausen liegen sind nachrichtlich übernommen worden. Die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen“ vom 13.03.2009 ist zu beachten.

1.6.3. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen über die Karl-Liebknecht-Straße und die Schütte-Lanz-Straße gesichert.

Das Baugebiet WA 1 wird von der Karl-Liebknecht-Straße und untergeordnet von der Schütte-Lanz-Straße abgehend erschlossen. Durch die festgesetzten Grünflächen entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird gleichzeitig der Bereich für die geplante Zufahrt festgelegt, die im Bereich der derzeit bereits vorhandenen Einmündung auf das Grundstück gelegen ist.

Im Bereich des WA 1 ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage, so dass es keiner weiteren Festsetzungen zur inneren Erschließung des Gebietes bedarf.

Die Baugebiete WA 2 und WA 3 werden von der Schütte-Lanz-Straße abgehend über die zwischenzeitlich errichtete öffentliche Anliegerstraße Kronenhof erschlossen.

1.6.4. Technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist realisiert worden. Im Plangebiet befinden sich zentrale öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen des MAWV.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Kronenhof wurde ein Löschwasserbrunnen errichtet.

1.6.5. Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmale

Innerhalb der Plangebietes liegen keine Flächen, die als altlastverdächtige Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert sind. Das Grundstück der ehemaligen Reichspostschule und später Hospital der GUS-Truppen wurde am 12.08.2005 aus dem Altlastenkataster entlassen. Lokalen Verunreinigungen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor. Dennoch ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Zum Umgang mit Bodendenkmalen wird auf das BbgDschG vom 24.Mai 2004 verwiesen.

1.7. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

1.7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches **8,47ha** **100%**

Rechtskräftiger B-Plan 06/07			1. Änderung		
Bauflächen	47.389 m²	56,0%	Bauflächen	47.531 m²	56,1%
MI 1	21.963 m ²		WA1	22.105 m ²	
MI 2	20.252 m ²		WA 2	20.252 m ²	
MI 3	5.174 m ²		WA 3	5.174 m ²	
Verkehrsflächen	5.401 m²	6,4%	Verkehrsflächen	5.401 m²	6,4%
Grünflächen	6.066 m²	7,1%	Grünflächen	5.924 m²	7,0%
Waldflächen	25.884 m²	30,5%	Waldflächen	25.884 m²	30,5%

1.7.2. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung entstehen der Stadt Königs Wusterhausen keine Kosten.

1.7.3. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB werden infolge der 1. Änderung nicht erforderlich. Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden nach Durchführung der Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger der Stadt Königs Wusterhausen im Jahr 2010 unentgeltlich übereignet und wurden öffentlich gewidmet.

1.8. Auswirkungen infolge der 1. Änderung

Infolge der 1. Änderung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Es sind keine Belange bekannt, die hiernach der 1. Änderung entgegenstehen.

1.9. Verfahren / Rechtsgrundlagen

1.9.1. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 18.680m² und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und somit anzurechnen wären, liegen nicht vor.

Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG wurden in der Umweltprüfung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes standortbezogen und umfassend untersucht und geprüft. Festgestellte beeinträchtigende Auswirkungen wurden durch spezielle Maßnahmen zum Nist- Brut- und Lebensstättenschutz für Vogelarten und zum Schutz und zur Entwicklung von Fledermäusen kompensiert.

Der standortspezifische botanische Artenschutz wurde durch eine planmäßige und fachgerecht begleitete Umsiedlung der gefährdeten Mauerraute (ehemalige Toreinfahrt) einen Ersatzstandort in Pätz sowie durch den Erhalt des Exemplars des seltenen Amurflieders gewährleistet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erzeugt keine neuen oder veränderten Konflikte hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes. Der Wegfall einer ca. 150 m² großen Grünfläche ist mangels Ausstattung artenschutzfachlich nicht von Bedeutung.

Nachträgliche Untersuchungen oder ergänzende Regelungen sind nicht erforderlich. Der gesetzliche Artenschutz ist durch die bestehende Planfassung hinreichend berücksichtigt.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass der B-Plan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§4c BauGB), abgesehen.

1.9.2. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBaulG - vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)