

GEMEINDE WÜNSDORF, ORTSTEIL WALDSTADT
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM EICHENHAIN"
VOM 13.4.1999
GEÄNDERT 10.11.1999
GEÄNDERT 16.05.2000

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5. Abwägung der Eingriffsproblematik nach § 1a BauGB
6. Äußere Erschließung und Versorgung
7. Planungskonzeption
8. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung
9. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Flächenbilanz
12. Kostenschätzung
13. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Fettdruck: Zwischenüberschriften und **Änderungen vom 16.5.2000**

Anhang

Tabelle mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Offenlage zum Entwurf vom 13.4.1999

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Gemeinde Wünsdorf benötigt im Ortsteil Waldstadt Wohnbauflächen, um im Sinne des "Märkischen Bauens" preisgünstige Ein- und Zweifamilienhäuser errichten zu können. Die Planung folgt den Vorgaben des vom Landtag beschlossenen Konzeptes zur Entwicklung der Waldstadt und des städtebaulichen Rahmenplanes des Amtes Zossen, hier "attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche" entstehen zu lassen. Gegenüber ca. 1.000 Wohneinheiten die bereits im bestehenden mehrgeschossigen Mietwohnungsbau der übrigen Nordstadt verwirklicht wurden, sollen hier ca. 200 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäusern in individueller Bauweise entstehen als wichtige Ergänzung und Abrundung dieses Angebotes. Diese Größenordnung scheint am besten geeignet, um eine ausgewogene Sozialstruktur in der Waldstadt zu erhalten. Der im Regionalplan gewünschte Vorrang für die Innenentwicklung wurde durch die Erstellung von ca. 1000 Wohneinheiten in den Geschößbauten berücksichtigt. Für Baumöglichkeiten im individuellen, niedriggeschossigen Bereich bestehen derzeit keine gleichwertigen Flächenangebote innerhalb des Ortsteils. Eine Verteilung der erwünschten kleinteiligen Bebauung auf Lücken zwischen den mehrgeschossigen Wohnblöcken ist ökonomisch sehr fragwürdig und würde auch das zu erhaltende typische Bild der "Waldstadt" mit den großzügigen Baum bestandenen Zwischenräumen zwischen den Wohnblöcken beeinträchtigen. Die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche war bis 1994 mit verschiedensten militärischen Einrichtungen, Hallen und versiegelten Flächen bebaut und wurde danach noch im Zusammenhang mit dem Abzug der ehemaligen Nutzer weitgehend freigeräumt und entsiegelt.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption des ehemaligen Kasernengeländes wurde für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vorgesehen.

Um dem oben genannten Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen, haben die Landesbeauftragten der damals selbständigen Gemeinde Waldstadt am 21.5.1996 (neugefaßt am 6.10.1997) beschlossen, den Bebauungsplan " Am Eichenhain" aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 2.3.1998 statt.

2. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplanvorentwurf sieht in diesem Bereich Wohnbauflächen vor.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldstadt begonnen. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan war im Frühjahr 1998 kurz vor der frühzeitigen Trägerbeteiligung. Aufgrund der Gemeindeeingliederung in die Gemeinde Wünsdorf wurde das Verfahren abgebrochen und ein gemeinsamer Flächennutzungsplan entwickelt. Der neue Flächennutzungsplan existiert als Vorentwurf vom 18.11.1998 und steht im Verfahren vor der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB. Damit wird der Bebauungsplan im Vorgriff auf den FNP im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorzeitig, da ansonsten der Gemeinde ein unvertretbarer Schaden entstehen würde: beim Abwarten auf das abgeschlossene Verfahren des FNP würde eine Bebauung auf lange Zeit verzögert werden. Dies ist nicht vertretbar, da bereits erhebliche Nachfrage nach Wohnraum in der Qualität besteht, die in der Waldstadt nur im Bereich die-

ses Bebauungsplans vorgesehen ist, auch vor dem Hintergrund, daß das Land Brandenburg z.Zt. in Wünsdorf, Ortsteil Waldstadt ca. 1000 Landesbedienstetenstellen einrichtet.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes stehen der im FNP dargestellten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden berücksichtigt.

3. EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den gesamten Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Maybach-Bunkeranlage,
- im Süden bzw. Südwesten von der vorhandenen Sportarena und der freien Landschaft,
- im Osten durch einen Eichenwald bzw. die freie Landschaft und
- im Westen durch die angrenzenden ehemaligen Kasernenanlagen.

Das Gelände ist verhältnismäßig eben. Es wird in der Mitte in Ostwestrichtung von einer leichten Mulde durchzogen. Im Nordosten des Planbereiches ist ein dichter Eichenwald vorhanden.

Der Bereich ist teilweise durchgrünt, insbesondere am südwestlichen Rand und in der in der Mitte gelegenen Mulde. Bauliche Anlagen sind weitgehend zurückgebaut.

Das Gelände ist vollständig im Besitz der EWZ. Eine Veräußerung von Grundstücken hat begonnen und wird auf der Grundlage des Bebauungsplans durchgeführt.

5. ABWÄGUNG DER EINGRIFFSPROBLEMATIK NACH § 1a BAUGB

Der Grünordnungsplan mit Aussagen zur Eingriffsproblematik gem. § 1a BauGB zum Bebauungsplan "Am Eichenhain" beschreibt und bewertet schutzgutbezogen den bestehenden Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie das Erholungspotential, stellt die bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe des geplanten Wohngebietes auf die einzelnen Schutzgüter dar und führt Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Die im parallel erstellten Grünordnungsplan formulierten Vorschläge für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Bebauungsplan und im Textteil bereits weitestgehend übernommen; und für all jene geplanten Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan nicht festgeschrieben sind, werden vertragliche Regelungen erfolgen, so daß auf die Bilanzierung Eingriff - Ausgleich im Grünordnungsplan verwiesen wird.

Da die von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägeranhörung zuletzt geforderten Maßnahmen für den Artenschutz nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein können, bestehen keine fachlichen Bedenken gegen den Grünordnungsplan in der Fassung von Februar 1998, sodaß er gemäß Nr. 6.5 aus dem Erlaß des MUNR Brandenburg vom 29.4.1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung genehmigt ist.

6. ERSCHLIESSUNG

Äußere Erschließung und Versorgung

Das Ingenieurbüro Grebe + Partner erhielt 1996 den Auftrag, ein Verkehrskonzept für das Konversionsgebiet Wünsdorf zu erstellen. Darin wird die B 96 als Rückgrat der Erschließung für den Ortsteil Waldstadt angesehen, von der aus eine halb-kreisförmige zentrale Sammelstraße (Bestandteile: Fritz-Jaeger-Allee, Zehrendorfer Straße und Martin-Luther-Straße) das Gebiet der Nordstadt erschließt, mit zwei Anknüpfungspunkten an die B 96. Am Kreisverkehr am östlichen Ende der Gutenbergstraße zweigt eine zweite Sammelstraße (Zeppelinstraße) nach Norden ab und führt am Westrand des Planungsgebiets "Am Eichenhain" entlang, vorbei am Hauptzugang zur Bunkeranlage "Maybach I" und Richtung Norden nach Zossen. Diese zweite Sammelstraße wird den Hauptzugang zum nördlichen Teil des neuen Wohngebiets darstellen.

Anschlüsse an öffentliche Nahverkehrsmittel (Bus) sind im Bereich der beiden Sammelstraßen Fritz-Jaeger-Allee und Zehrendorfer Straße, also am Westende des neuen Wohngebietes angesiedelt. Die vorhandene bauliche Dichte und damit verbundene angestrebte Einwohnerzahl in der Nordstadt gewährleistet ein enges Netz von Bushaltestellen und eine enge zeitliche Folge, um eine Anbindung an den schienengebundenen Nah- und Regionalverkehr vom Wünsdorfer Bahnhof zu erzielen.

Das gesamte Ver- und Entsorgungsnetz muß über den Platz im Westen des Gebietes angeschlossen werden.

Trinkwasser

Der Ortsteil Waldstadt wird derzeit vom Wasserwerk Lindenbrück aus versorgt. Die Anknüpfungspunkte für das neue Wohngebiet "Am Eichenhain" vom Kreisverkehr im Westen (Zeppelinstraße) sowie an der südlichen Spitze des Gebietes (in Verlängerung der Zehrendorfer Straße) erfolgen.

Schmutzwasser

Die Möglichkeit, einen Schmutzwassersammler anzuschließen, besteht in der Zehrendorfer Straße, ca. 200 m vom Kreisverkehr.

Oberflächenentwässerung

Nach dem Verkehrskonzept 1996 soll für alle Straßenkategorien eine straßenbegleitende Muldenversickerung für die Oberflächenentwässerung vorgesehen werden.

Energieversorgung

Die Landesregierung strebt die Wärmeversorgung des Gebietes in einem Energiemix an, die auch heimische Energieträger einschließt.

Innere Erschließung

Im Erschließungskonzept "Am Eichenhain" ist vorgesehen, zwei Sammelstraßen von einer Kreisverkehrsanlage im Westen in das Gebiet zu führen. Jede erschließt ein eigenständiges Quartier nördlich bzw. südlich der zentralen Grünfläche (Mulde). Von diesen Sammelstraßen mit begleitendem Gehweg zweigen Straßenschleifen ab, die als gemischte Verkehrsflächen ausgebaut werden sollen.

Radwege werden zum einen straßenbegleitend entlang der Sammelstraßen geführt. Andererseits wird aus dem projektierten Sport- und Freizeitgelände im Umfeld der Sportarena eine eigenständige Fuß- und Radverbindung durch das geplante Wohngebiet "Am Eichenhain" aus der Waldstadt nach Osten hinausführen. Eine weitere wichtige Verknüpfung der bestehenden Nordstadt mit den Wäldern im Osten für Fußgänger und Radfahrer wird am Nordrand der Siedlung "Am Eichenhain" an der Bunkeranlage entlangführen.

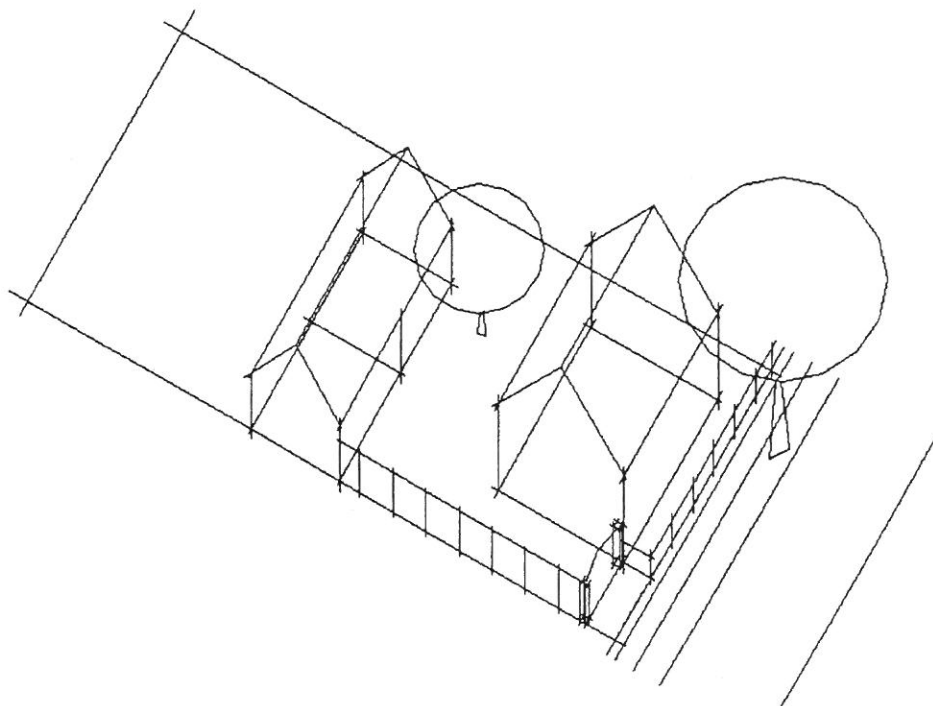
7. PLANUNGSKONZEPTION

Im WA 1 werden folgende Grundgedanken umgesetzt:

Auf der Grundlage der Erkenntnisse über das regionale Bauen und die Erfordernisse des kosten- und flächensparenden Bauens wurden Basiseinheiten für den Wohnungsbau entwickelt, die die regionaltypischen Bauformen übernehmen. Sie konzentrieren sich auf:

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser

Regionaltypische Bauformen im kleinstädtischen und ländlichen Raum in Brandenburg basieren auf dem mitteldeutschen Wohnstallhaus bzw. dem daraus entstandenen Doppelstubenhaus, das insbesondere bei der Neuansiedlung in den Kolonistendörfern unter Friedrich II. zum behördlich geförderten Standard wurde. Merkmale sind insbesondere die Gebäudestellung, die rückwärtige abgeschirmte Hofbildung mit Nebengebäuden, klare, einfache Baukörper, strenge Anordnung im Straßenraum mit einem kleinen Vorgarten, der meist eingezäunt ist. Darüber hinaus sind auch gestalterische Details typisch wie Traufausbildung und Fenster- und Türanordnung in der Fassade. Dieser Bautyp war prägend für viele Bauaufgaben vom Bauernhof über die Anwesen von Wein- und Obstbauern im Havelland, kleinbürgerliche Häuser im ländlichen und städtischen Bereich bis hin zu kleinen städtischen Villen und fand noch Anwendung bis in die Mitte unseres Jahrhunderts hinein.



Neben der Übernahme regionaler Gestaltungselemente ist ein Höchstmaß an Eigenständigkeit für den Bauherrn sicherzustellen. Aus diesem Grunde wurden Basiseinheiten entwickelt, die Vorgarten, Garten, Mehrzweckschuppen und Parkierung auf dem Grundstück zulassen. Es sind jeweils zwei Stellplätze pro Grundstück möglich.

Ausgegangen wird von einer anderthalbgeschossigen Bebauung, die eine Netto-Wohnfläche von ca. 95 bis 100 m² zuläßt.

Die Konzeption ist so gewählt, daß die einzelnen Typen erweiterbar und austauschbar bleiben, so daß ein hohes Maß an Flexibilität und die Chance zum Selbstbau sowie zum individuellen Zuschnitt des Gebäudes verbleibt.

Die Grundstücksfläche soll im Normalfall bei ca. 500 m² liegen. Darüberhinaus gibt es in Einzelfällen größere und kleinere Parzellen.

Es wurde versucht, ein in sich geschlossenes, abwechslungsreiches und intern flexibles Planungskonzept zu erarbeiten.

In den Gebieten WA 2 bis WA 5 werden eher konventionelle Bauformen angeboten. Es handelt sich um Reihenhäuser, Doppelhäuser, Doppelmaisonette-Gebäude mit Gartenanteil in der unteren Maisonette-Wohnung und großer Dachterrasse in der oberen sowie konventioneller Geschößbau im Übergangsbereich zur Book-Town und den ehemaligen Kasernengebäuden.

Die in der Darstellung zunächst strenge Anordnung der Gebäude wird sich zwangsläufig durch die Flexibilität der Baugrundrisse und die individuellen Wünsche auflockern.

Eine schrittweise Realisierung in Abschnitten ist jederzeit möglich.

8. BEGRÜNDUNG FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des Märkischen Bauens bzw. wären in dem angestrebten hochwertigen Wohngebiet störend. Sie sind auch an dieser Stelle, bezogen auf die Gesamtstadt falsch platziert. Aus diesen Gründen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, weil sie zum einen der Gebietscharakteristik nicht entsprechen und zum anderen seitens der Gemeinde Wünsdorf ausdrücklich gewünscht ist, diese Einrichtungen zentral an dafür geeigneten Standorten im Stadtkern bzw. seinen Randbereichen zu platzieren.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 WA 1

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 4,50 m
FH max: 8,80 m

Nebenanlagen:

WH max: 3,00 m
FH max: 5,00 m

2.2 WA 2

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 4,50 m
FH max: 8,80 m

2.3 WA 3

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 6,50 m
FH max: 10,00 m

2.4 WA 4

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 10,00 m
FH max: 14,00 m

Die Zahl der Wohnungen(WE) ist im WA 4 auf 2 WE je Wohngebäude beschränkt.

2.5 WA 5

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 10,00 m
FH max: 14,00 m

2.6 WA 1 - WA 5

Die Wandhöhe wird zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem First gemessen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird 30 cm über der in der Mitte der Fassadenlänge gemessenen Straßenhöhe festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die dem Gebäude am nächsten liegende Straße maßgebend. Abweichungen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe von +/- 30 cm sind zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der Untersuchung über das Märkische Bauen sowie aus dem im Regionalplan angestrebten Siedlungscharakter abgeleitet, der eine geringe bauliche Dichte und eine stark durchgrünte Bebauung im Planbereich beschreibt.

Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt, um zum einen eine Ausnutzbarkeit für Wohnzwecke unter den Gesichtspunkten des kostensparenden Bauens zu gewährleisten und zum anderen um gestalterische Grundprinzipien des regionalen Bauens zu gewährleisten.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig*
- ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*
- H = offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.*

Die Bauweise spiegelt die angestrebte überwiegende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wider. Lediglich in der Nähe zur vorhandenen ehemaligen Kasernenbebauung werden Hausgruppen angeordnet, die dadurch einen städtebaulichen Übergang bilden.

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

Im Plan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

Baulinien sind erforderlich, um das Haupthaus im WA 1 im Sinne des Märkischen Bauens im Bereich der Straße in einer Flucht zu plazieren. Dies gehört zu den Grundprinzipien des regionalen Bauens und ist im Plangebiet ausdrücklich städtebaulich erwünscht.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

- Na = Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in der mit Na gekennzeichneten Fläche zu errichten. Sie können an die Grenze zu einem seitlichen Nachbarn angebaut werden, zum gegenüberliegenden seitlichen Nachbargrundstück müssen*

Abstandsflächen eingehalten werden (§14 (1) BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB).

Um den angestrebten Charakter einer Siedlung im Wald zu erreichen, ist es erforderlich, weitgehend zusammenhängende private Grünräume zu schaffen. Außerdem ist es ein Ziel der Grünordnungsplanung, großzügige, unversiegelte und vernetzte Freiräume zu erhalten. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Nebengebäuden und nachfolgend auch von überdachten Stellplätzen und Garagen eingeschränkt.

In den Baugebieten WA1 ist die Anordnung von Nebengebäuden aus den Grundsatzuntersuchungen zum Märkischen Bauen entwickelt. Charakteristisch für das Märkische Bauen ist die Hofbildung zwischen dem Wohngebäude und den vielfältig genutzten Nebengebäuden. Um diese Anordnung zu erreichen, sind in den WA1 für die Nebengebäude sowie für überdachte Stellplätze und Garagen besondere Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise getroffen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr 4 BauGB)

In den Baugebieten WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze in der mit Na gekennzeichneten Fläche zu errichten (siehe hierzu auch 5. Na)

In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Im WA 5 sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe hierzu 7.)

Zur Begründung siehe 5.

7. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr 22 BauGB)

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind die Flächen der Gemeinschaftsanlage (§ 9 (1) 22 BauGB) bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf die Grundstücksfläche im WA 5 im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Als Verklammerung des neuen Baugebiets mit der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung nördlich des Plangebiets sind 4 mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Um den typischen Waldstadtcharakter zu erzielen, werden die Stellplätze und Garagen abseits gebündelt angeordnet, sodaß die Wohngebäude in großzügigen Grünflächen stehen können, die mit dem benachbarten Grünzug korrespondieren. Die außerhalb angeordneten Stellplatzanlagen werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen.

(bisheriger Punkt 8. Sichtflächen entfällt)

8. Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

FR 1 = Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Benutzer der Flurstücke im WA 5 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen und des Brand- und Katastrophenschutzes

Die 4 mehrgeschossigen Wohngebäude im WA 5 sind grundsätzlich fußläufig erschlossen. Ihre Stellplätze und Garagen sind in einer gemeinschaftlichen Anlage gebündelt angeordnet. Dadurch entsteht ein hochwertiger Wohnstandort in unmittelbarer Parknähe. Um gebietsfremden Verkehr zu vermeiden aber eine gelegentliche Zufahrt für die Bewohner im WA 5 und für Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Feuerwehr zu gewährleisten, ist für diesen Kreis zusätzlich ein Fahrrecht auf der Fläche der Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

9. Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

In der Kompensationsfläche 1 (FNL 1) ist auf der Gesamtlänge eine Erdanschüttung bis maximal 60,5 m ü.NN zulässig.

Es soll die Möglichkeit bestehen, zur Abschirmung des Plangebiets von den benachbarten Bunkerruinen eine Erdanschüttung zu schaffen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Zahlreiche Maßnahmen und Pflanzfestsetzungen sind im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan enthalten, die den Eingriff in die zu schützenden Güter und Biotope minimieren bzw. vermeiden, dazu gehören:

- Reduktion der Bebauungsdichte durch die Festsetzungen der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,2.
- Erhalt eines möglichst großen Baumbestandes (Pflanzbindung).
- Erhalt der naturnahen Kiefernforste und des Eichenhains (Pflanzbindung).
- Erhalt von dominanten Einzelbäumen.
- Erhalt von Bäumen, deren Art in der Roten Liste von Brandenburg aufgeführt ist, soweit dies der Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung nicht entgegensteht.
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen, Zufahrten, Zugänge und Hofflächen.
- Minimierung des Versiegelungsgrades über ein Verbot zur Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen.
- Pflanzung zusammenhängender Baumalleen mit Baumstandorten entweder auf privatem Grund oder im Straßenraum zur Vernetzung der Grünräume.
- Bepflanzung der privaten Grundstücke mit Bäumen.
- Fassadenbegrünung an fensterlosen Fassadenteilen.

- Fassung des anfallenden Dach- und Hofwassers zur direkten Versickerung auf dem Grundstück über Versickerungsflächen.
- Versickerung des auf den Straßen und Plätzen anfallenden Niederschlagswassers in seitlichen Versickerungsflächen.
- Schaffung von vernetzenden Bändern in den und entlang der Versickerungsflächen mit extensiven bracheähnlichen Vegetationsstrukturen, die einen Lebensraum für die Tierarten der Ruderalstandorte bieten.
- Anlage eines Grünzuges und von Plätzen und damit
 - Bereitstellung eines breitgefächerten wohnungsnahen Angebots für die Erholungs- und Freizeitnutzung und
 - Schaffung von Biotopstrukturen.
- Verbot von Pestiziden und Einschränkung des Düngemiteleinsatzes in privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Schaffung eines Puffers zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bunkeranlage.

Außerdem werden verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergriffen, wozu insbesondere Kompensationsflächen gehören:

- Kompensationsfläche 1:
Wiese und verschiedene Gehölzstrukturen zwischen Wohnbebauung und Bunkeranlage.
- Kompensationsfläche 2: Hochstaudenflur
- Kompensationsfläche 3:
Waldsaum zum Schutz des exponierten Kiefernwaldes.
- Kompensationsfläche 4:
Wiese mit verschiedenen Gehölzstrukturen zur Ortsrandeinbindung.

Die Forderungen des Grünordnungsplans wurden in einigen wenigen Punkten bei der Übernahme in den Bebauungsplan abgeändert. Dies betrifft die Bepflanzung von Hofflächen mit Obstbäumen und der privaten Grundstücke mit Bäumen. Diese Festsetzungen wurden zusammengefaßt und durch eine größere Dichte geforderter Pflanzungen ersetzt, womit ein gleichwertiger Ausgleich erzielt wird. Darüberhinaus wurden Aussagen zur Qualität der Bepflanzung auf diejenige - **den Stammumfang** - beschränkt, die städtebaulich relevant ist. **Weitere Erläuterungen sind unter den Hinweisen zusammengestellt.**

Die im GOP als private Grünfläche dargestellten Kiefernwäldchen werden als Pflanzbindung zur Erhaltung des Pflanzbestandes auf Wohnbaufläche dargestellt. Ihr Bestand ist damit nach wie vor gesichert. Da die GRZ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,2 reduziert wurde, wird die Darstellung als Bau-landfläche für vertretbar gehalten. Die Fassadenbegrünung wurde auf die leichter definierbare fensterlose Fassade bezogen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BbgBO)

- 1.1 *Dachform / -neigung WA 1*
- 1.2 *Dachform / -neigung WA 2 und WA 3*
- 1.3 *Dachform / -neigung WA 4 und WA 5*
- 1.4 *Dachdeckung*

Die Festsetzungen zur Dachform/-neigung sollen zum einen die Dichte begrenzen und den Nachbarschutz gewährleisten und zum anderen eine optimale Nutzung der Obergeschosse für Wohnzwecke ermöglichen.

1.4 Dachdeckung

Über die zu erwartende bauliche Vielfalt hinweg soll die Siedlung durch eine Einschränkung der Materialwahl ein harmonisches Erscheinungsbild erhalten.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Fläche (§ 89 (1) Nr. 1 und 4 BbgBO)

2.1 Materialien

Über die zu erwartende bauliche Vielfalt hinweg soll die Siedlung durch eine Einschränkung der Materialwahl ein harmonisches Erscheinungsbild erhalten.

2.2 Überdachte Stellplätze

2.3 Nicht überdachte Stellplätze

2.4 Oberflächen (§ 89 (1) Nr. 4 BbgBO)

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind in privaten Erschließungswegen bzw. privaten Hofflächen nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 89 (1) Nr. 5 BbgBO)

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen sind erforderlich, um ein möglichst einheitliches Gestaltungsbild zu gewährleisten und um auch hier Grundprinzipien des Märkischen Bauens festzusetzen. Ebenso sind Einschränkungen in der Ausbildung von Zäunen vorgenommen, um dem angestrebten Charakter der Waldsiedlung gerecht zu werden. **Der angestrebte Charakter einer Siedlung im Wald zeichnet sich durch großzügig zusammenhängende Grünräume aus. Es ist daher wichtig, dass dieses städtebauliche Ziel auch im Straßenraum erreicht wird. Wenn sich die Anwohner für eine Einfriedigung entscheiden, so soll zwischen Einfriedigung und befestigter Straße ein schmaler Grünstreifen von 50 cm den Straßenraum erweitern und dieses Ziel unterstützen. Dieser Aufbau des Straßenquerschnitts mit einer zwischen Einfriedigung und Straße gelegenen Grünfläche ist zudem typisch und Ortsbild prägend für märkische Siedlungen.**

9. GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Kläranlage III (Gemarkung Zossen)

Die Kläranlage III (Gemarkung Zossen) liegt in ca. 620 m Luftlinie vom vorgesehenen Parkplatz für den Maybach-Bunker am nördlichen Rand des Planungsgebietes entfernt, in nordwestlicher Richtung. Das Amt für Immissionsschutz weist auf Klagen über Geruchsbelästigungen in der Vergangenheit hin.

In der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage III (Gemarkung Zossen) wird der Kläranlage eine neuerliche wasserrechtliche Erlaubnis erteilt in Verbindung mit Auflagen, nach denen offene Stellen abzudecken sind. Es wird der Nachweis für die Dichtigkeit der vorhandenen belüfteten Abwasserteiche verlangt sowie die Einhaltung von Mindestanforderungen des Umweltschutzes und der Umwelthygiene bei der Zuleitung der Fäkalien in die Kläranlagen. Die in den Auflagen geforderten Leistungen sind im September 1999 erbracht worden. Diese Maßnahmen werden in Zukunft zu einer Geruchsminimierung führen. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass es keine dauerhaften Ereignisse geben wird, die die Vergrößerung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung notwendig machen. Mögliche seltene Ereignisse können bei der Anwendung der Abstandsleitlinie ausser Betracht bleiben. Damit kann die Abstandsleitlinie auf die Situation zwischen der Kläranlage III (Gemarkung Zossen) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Eichenhain" angewandt werden.

Der in der Abstandsleitlinie Brandenburg aufgeführte Mindestabstand von Abwasserbeseitigungsanlagen zu Wohnbauflächen beträgt 300 m und ist somit eingehalten.

Bodenverunreinigungen

1. vorliegende Berichte und Gutachten

Zur Bewertung der Altlastensituation liegen folgende Berichte und Gutachten vor:

- IABG Bericht zur Erfassung und Erstbewertung von Altlastverdachtsflächen der Militärstadt 3, März 1994
- Bericht zur orientierenden Altlastenerkundung der Militärstädte 3 und 4 der Firma Analytech, Mittenwalde, Januar 1995
- Bericht des Ing. Büros Dr. Fechter GmbH zur Sanierungsvoruntersuchung, Sanierungskonzept und Entwurfsplanung für die Altlastenverdachtsflächen 104 (Kellerbereich), Januar 1996

2. Darstellung der Altlastensituation

Im Ergebnis der orientierenden Altlastenerkundung wurde im östlichen Randbereich des B-Plangebietes eine sanierungsbedürftige Altlast im Abschnitt der Altlastverdachtsflächen 104 festgestellt, die zwar bereits außerhalb des engeren Geltungsbe-

reiches des B-Planes liegt, für diesen durch die relative Nähe jedoch Bedeutung hat. Es handelt sich dabei um einen von den WGT langjährig als Lager benutzten Keller-raum (bei ehemaligen Gebäude 3), in dessen Eingangsbereich Schadstoffe nachgewiesen wurden, die an Verbrennungsrückstände gebunden sind. Es konnten hierbei deutlich erhöhte Gehalte an PCDD und PCDF (polychlorierte Dibenzodioxine und -furane) ermittelt werden. Diese Schadstoffe stellen typische Produkte unvollständiger Verbrennungsvorgänge chlorierter organischer Verbindungen dar. Außerdem wurden in den Verbrennungsrückständen Schwermetalle nachgewiesen. Die Schadstoffe sind offenbar im Zusammenhang mit dem Verbrennen/Verschmoren von PVC-Ummantelungen entstanden.

Mit dem o. g. Bericht des Ing.-Büros Dr. Fechtner, Falkensee, zur näheren Erkundung des Kellerbereiches wurde festgestellt, daß die Schadstoffe ausschließlich auf den engeren Kellereingangsbereich und die Brandsrückstände beschränkt sind. Ein signifikanter Austrag der Schadstoffe in die Umgebung ist nicht erfolgt. Im Keller wurden außerdem diverse Abfälle bzw. Reststoffe nachgewiesen. In einem tieferen Kellerstockwerk lagerten z. B. mehrere Kubikmeter Öl-Wasser-Gemisch.

Im Abstand von ca. 140 m zur südöstlichen Grenze des B-Plangebietes (und damit deutlich außerhalb) konnten im Ergebnis der orientierenden Altlastenerkundung mäßige Verunreinigungen des Bodens, vorrangig mit Mineralölprodukten, festgestellt werden, die auf Handhabungsverluste im Umfeld von Tanks des angrenzenden ehemaligen Technikbereiches zurückgehen. Ein unmittelbarer oder mittelbarer Einfluß dieser Bodenverunreinigungen im Hinblick auf die Entwicklung des B-Plangebietes ist nicht ableitbar.

Für detailliertere Informationen wird auf o. g. Gutachten verwiesen, die bei der EWZ oder der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde eingesehen werden können.

3. Konsequenzen für die städtebauliche Entwicklung und notwendige Maßnahmen

Entsprechend der Auflagen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und im Hinblick auf die gesetzlichen Grundlagen (§ 1 BauGB) muß eine Sanierung des Kellerbereiches erfolgen. Die für den Kellerbereich notwendigen Maßnahmen sind hinsichtlich Ihres Charakters eher abfallrechtlicher Natur, da es sich bei der Sanierung des Kellers vorrangig um die Entfernung der schadstoffhaltigen Verbrennungsrückstände handelt und eine Beeinflussung des umliegenden Bodenbereiches nicht erfolgt ist. Zur Beseitigung des Schadstoffherdes ist demnach die Entfernung der dem Kellerboden auflagernden Verbrennungsrückstände sowie die nachfolgende Oberflächenreinigung des Bodens und der Wände als geeignetes Verfahren anzusehen. Für ein damit zu beauftragendes Fachunternehmen ergibt sich ein geschätzter Zeitaufwand von max. fünf Tagen. Der Rückbau des Kellers erfolgt später im Zuge des Komplett-rückbaus der Gebäude des sich an das B-Plangebiet östlich anschließenden ehemaligen Technikbereiches der WGT. Von der EWZ wurden bereits die im Keller lagernden Gebinde mit Reststoffen entfernt sowie die o. g. Öl-Wasser-Gemische abgepumpt. Die Beseitigung der schadstoffhaltigen Verbrennungsrückstände und des noch im Keller befindlichen Maschinenschrottes soll noch bis Ende November 1999 erfolgen.

Die Bodenverunreinigungen durch Mineralölprodukte, welche sich in größerer Entfernung zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes befinden, stellen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Am Eichenhain" keine Einschränkungen dar, da ein unmittelbarer oder mittelbarer Einfluß auf das zu entwickelnde

Gebiet nicht abgeleitet werden kann. Diese Bodenverunreinigungen können im Zuge des späteren Komplettrückbaus bis Juni 2000 problemlos beseitigt werden.

Der das B-Plangebiet tangierende ehemalige Technikbereich wird bis zum Abschluß der Rückbaumaßnahmen und der Flächenherrichtung entsprechend abgesperrt und gesichert. Außerdem wird eine dauerhafte Absperrung zwischen dem städtebaulichen Entwicklungsgebiet und dem Bunkerbereich "Maybach I" vorgenommen.

Prinzipiell kann festgestellt werden, daß sich aus der bestehenden Altlastensituation keine Aspekte ergeben, welche die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Nutzung des B-Plangebietes prinzipiell in Frage stellen oder nachhaltig behindern würden.

10. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Sollten bei Erdarbeiten Boden- oder andere Denkmale gefunden werden, so werden die zuständigen Stellen informiert und die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen unverzüglich eingeleitet.

11. FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche	6,24 ha
Kindergarten	0,32 ha
Versorgung (Recycling)	0,08 ha
Verkehrsfläche	2,72 ha
Privates Grün	0,24 ha
Öffentliches Grün einschließlich Flächen für Natur und Landschaftsschutz	4,30 ha
Waldfläche	2,38 ha
<hr/>	
Geltungsbereich	16,28 ha

12. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Planung und Herstellung von Ingenieurbauwerken, Ver- und Entsorgungsleitungen, Verkehrsanlagen und Freianlagen wird mit Kosten von ca. DM 7.000.000,- gerechnet.

13. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN.

Das gesamte Gelände ist im Besitz der EWZ (Entwicklungsgesellschaft Waldstadt / Wünsdorf / Zehrendorf GmbH), so daß eine Bodenordnung nicht erforderlich wird. Eine Veräußerung von Grundstücken hat begonnen und wird auf der Grundlage des Bebauungsplans durchgeführt.

Wünsdorf, den

Amtsleiter und ehrenamtlicher Bürgermeister



Planer

Anhang:
Tabelle mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der
Träger öffentlicher Belange zur erneuten Offenlage zum Entwurf vom 13.4.1999