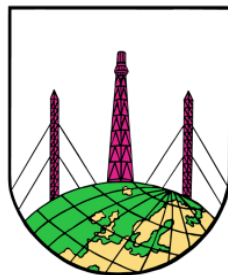


**Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteile Niederlehme und Wernsdorf**

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Waldsiedlung Ziegenhals"

Begründung

STAND Februar 2012



Planverfasser:

Stadt Königs Wusterhausen
Amt für Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Schlossstr. 3
15711 Königs Wusterhausen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2. planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1. Raumordnung und Landesplanung	5
2.2. Flächennutzungspläne	5
2.3. Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.4. Machbarkeitsstudie	6
3. örtliche Ausgangssituation	6
3.1. Bebauung und Nutzung	6
3.2. Erschließung	7
4. Planungskonzept	7
5. Planinhalt	7
5.1. Begründung der Festsetzungen	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.1.4. Erschließung	8
5.1.5. Örtliche Bauvorschriften	9
5.1.6. Grünordnerische Vorgaben	9
5.2. Abfallrechtliche Belange	10
5.3. Brandschutz	10
5.4. Immissionsschutz	11
5.5. Nachrichtliche Übernahmen	11
5.5.1. Denkmalschutz	11
5.5.2. Lagerstätten	12
5.5.3. Landschaftsschutzgebiet	12
5.5.4. Altlastensituation	13
5.5.5. Kampfmittelfreiheit	15
5.5.6. Wasserschutzgebiet	15
6. Planverfahren	16
6.1. Vorprüfung des Einzelfalls	16
6.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	19
6.3. Aufstellungsbeschluss	19
6.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19
6.5. Offenlegungsbeschluss	19

7.	Planunterlage	19
8.	Rechtsgrundlagen	19
9.	Umweltbericht	21

Anlage: Plankarte Biotoptypen, Bestand und Planung

Anhang

Artenschutzfachbeitrag

Anhang 1: Plankarte Fundorte der Zauneidechse und Kammolch

Anhang 2: Avifaunistischer Fachbeitrag

Anhang 3: Fledermausgutachten

Bodenuntersuchung ALVF 1 (ehem. Tankstelle)

Abstandserlass des Landes Nordrhein- Westfalen

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Königs Wusterhausen zwischen den Ortskernen der Ortsteile Niederlehme und Wernsdorf.

Es erstreckt sich über die Fläche des ehemaligen Kasernengeländes, welche für eine bauliche Nachnutzung geeignet ist. Die gewählte Grundstücksfläche bildet eine städtebauliche Einheit mit der Ortslage Ziegenhals. Die nur geringfügig versiegelten Bereiche der ehemaligen Kasernenanlage, welche sich außerhalb der Ortslage im Wald befinden, wurden nicht in die städtebauliche Planung einbezogen. Dort soll der Waldcharakter erhalten bleiben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Ziegenhals“ wird begrenzt von:

- einer Seniorenwohnanlage im Süden
- Kiefern- und Kiefern –Mischwäldern im Südosten und Osten
- der Wernsdorfer Straße als Landesstraße,
- dem Wohngebiet Ziegenhals mit 5-geschossigen Plattenbauten im Westen
- und dem Schulweg als kommunale Straße im Norden .

Westlich des B-Plangebietes befinden sich mit dem Großen Zug und dem Krossinsee Gewässer der Berliner Seenkette. Im Nordosten, im Osten und im Süden wird das Gebiet eingerahmt von ausgedehnten Kiefern und Kiefern-Mischwäldern, die zur wald- und wasserreichen Grundmoränenlandschaft südöstlich Berlins gehören.

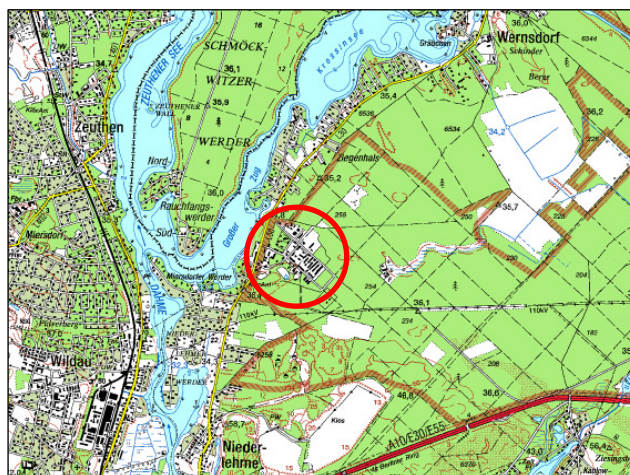
Folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Niederlehme liegen im Plangebiet:

Flst. 314, 538, 442, 492, 493, 494, 540 (Teilfläche)

Folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Wernsdorf liegen im Plangebiet:

Flst. 124, 125, 126 (Teilfläche)

Das Plangebiet ist ca. 27,7 ha groß.



Räumliche Lage des Plangebietes

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Liegenschaft des ehemaligen Kasernengeländes an der Grenze der Ortsteile Niederlehme und Wernsdorf befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Königs Wusterhausen als Nachfolgerin der Gemeinden Niederlehme und Wernsdorf.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für eine Nachnutzung brachliegender Grundstücksflächen und leerstehender Bestandsgebäude des ehemaligen Militärstandortes und für die Beseitigung von Missständen im Plangebiet geschaffen werden. Dem Zerfall der Gebäudesubstanz soll durch Schaffung von Baurecht entgegengewirkt werden. Durch die Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten im westlichen Teilbereich und von Gewerbeflächen und einem eingeschränkten Gewerbegebiet im südöstlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes sollen die vorhandenen Potentiale für eine bauliche Nachnutzung ausgeschöpft werden. Zusammenhängende vorhandene Waldflächen, sowie ein innergebietslicher Grünzug sollen gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 Wiederinnutzung 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. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und im Westen an Siedlungsflächen an. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Mischgebietsnutzungen, sowie eine Montessori-Schule.

Entsprechend dem Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 3 und 4 LEP B-B stehen den Gemeinden Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, als Nachverdichtungspotentiale zur Verfügung.

Da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Konversionsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 70.000 Quadratmetern entwickelt wird, werden gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 die Kriterien für die Innenentwicklung erfüllt. Es erfolgt keine Anrechnung auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial des Siedlungsgebietes Niederlehme/ Wernsdorf. Demzufolge stehen der Planung keine festgesetzten Ziele der Raumordnung entgegen.

2.2. Flächennutzungspläne

Eine Teilfläche des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Niederlehme (rechtswirksam seit dem 6.5.1998). Die Planvorgaben des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen dieses Teilflächennutzungsplans. Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des B-Planes erforderlich.

Im Teilflächennutzungsplan von Wernsdorf (rechtswirksam seit dem 29.10.1993) ist die Fläche des ehemaligen Kasernengeländes nicht aufgeführt, so dass es sich in diesem Bereich um einen vorzeitigen Bebauungsplan handelt.

2.3. Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan vom 31.3.1995 sah überwiegend Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes für Bundesbedienstete vor. Dieser Plan konnte nicht realisiert werden und wurde durch die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie ab September 2002 ersetzt.

2.4. Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie zu den Entwicklungspotenzialen der ehemaligen Kaserne wurde von der Gemeinden Niederlehme am 24.10.2002 und von der Gemeinde Wernsdorf am 5.11.2002 zur Selbstbindung beschlossen und als Grundlage für weitere Planungen anerkannt.

Die Vorgaben der Machbarkeitsstudie wie - die Entwicklung von Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie die Darstellung zusammenhängender Grünzüge und damit verbundener Abrissmaßnahmen vorhandener Bebauungs- und Versiegelungsflächen - sind an die künftigen Rahmenbedingungen anzupassen.

Das B-Plangebiet erstreckt sich vorwiegend über die Flächen im Zentralbereich des Geltungsbereiches der Machbarkeitsstudie.

Die splitterhafte Bebauung im südöstlichsten Teilbereich, sowie die unbebauten Flächen südlich der durch Bebauung geprägten Gebiete befinden sich in einem zusammenhängenden Waldgebiet. Diese Außenbereichsflächen werden nicht in die Nachnutzungsüberlegungen des Gesamtbebauungsplanes einbezogen.

Da in den Teilbereichen nördlich der Schulstraße und südwestlich des Zentralbereiches entlang der Wernsdorfer Straße bereits eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz erfolgt ist, sind diese Flächen nicht mehr Gegenstand der Bearbeitung.

Die Festsetzung eines Grünzugs von Osten nach Westen des Zentralbereiches soll aufgenommen und unter Berücksichtigung einer effektiven Nachnutzung der erhaltenswerten Bausubstanz modifiziert werden.

3. Örtliche Ausgangssituation

3.1. Bebauung und Nutzung

Entsprechend der Bestandsaufnahme wird insgesamt eine Grundfläche von ca. 98.000 m² durch Gebäudebestand und Bodenbefestigungen als Versiegelungsfläche eingestuft. Die Baulichkeiten sind in einem waldartigem Areal verstreut angeordnet und durch Betonstraßen erschlossen. Die gesamte Anlage ist eingezäunt und der Öffentlichkeit z.Z. nicht zugänglich.

Auf Grund der unterschiedlichen Bauzeiten, Bauweisen, Kubaturen und Zweckbestimmungen der baulichen Anlagen und wegen der verstreuten Anordnung der Gebäude besitzt die gesamte Anlage keine hohe städtebauliche Qualität.

Eine Ausnahme bilden die im Plangebiet verstreut angeordneten Backsteinbauten des ehemaligen Paraxolwerkes, welche teilweise unter Denkmalverdacht stehen. Diese Gebäude müssen in die Gesamtplanung integriert werden.

Der Großteil der vorhandenen Baracken, einfache Überdachungen auf Stützen – Binderkonstruktionen, Infotafeln und einige 1-3 geschossige Massivbauten, versiegelte Flächen sowie unterirdische Anlagen befinden sich auf Grund des jahrelangen Leerstandes in schlechtem Bauzustand.

Die unmittelbare Nachbarschaft der leerstehenden ruinenartigen ehemals militärisch genutzten Gebäude zur „Montessori-Schule“ und zum Altersheim „Regine Hildebrandt“ ist als problematisch zu bewerten.

Aufgrund des jahrelangen Leerstandes ist ein verstärkter Aufwuchs von Jungbäumen zu verzeichnen. Im Plangebiet findet derzeit keine Nutzung statt.

3.2. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Wernsdorfer Straße (Landesstraße L 30) und die Schulstraße im Norden des Plangebietes. Die Anschlussstelle an die Autobahn BAB 10 befindet sich ca. 4 km südlich in Niederlehme. Über die Buslinie 733 der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH und die Buslinie 428 der Busverkehr Oder-Spree GmbH ist das Plangebiet an die S-Bahnhalte Erkner und Königs Wusterhausen, sowie an die Ortslage Alt Schmöckwitz von Berlin angebunden. Innerhalb des Plangebietes können vorhandene Betonstraßen teilweise zur Grundstückserschließung nachgenutzt werden.

Die Erschließung des Grundstückes mit Strom, Wasser, Telefon und die Entsorgung des Abwassers ist im Plangebiet selbst z.Z. nicht gegeben, da sich die ursprünglich vorhandenen Medienträger (überwiegend Kabelkanäle, aus denen alle Leitungen herausgerissen wurden) in äußerst schlechtem Zustand befinden. Die erforderlichen Medien liegen in der Wernsdorfer Straße westlich des Plangebietes und in der Schulstraße im Norden der ehemaligen Kaserne an und müssen im Plangebiet neu installiert werden.

4. Planungskonzept

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzung der Flächen nördlich und südlich des Plangebietes soll im westlichen Teil der überbauten Brachflächen Baurecht für Wohngebiete und Mischgebietsnutzungen geschaffen werden. Durch die Festsetzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE1) und einem Gewerbegebiet (GE2) im südöstlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes sollen die vorhandenen Potenziale für eine bauliche Nachnutzung vorhandener, überwiegend eingeschossiger Hallen ausgeschöpft werden. Dies setzt eine fachgerechte Instandsetzung und Reparatur der vorhandenen Baulichkeiten voraus. Außerdem sollen nicht mehr benötigte Gebäude und Versiegelungsflächen, sowie unterirdische Bauwerke und defekte Leitungskanäle entfernt werden. Neubaumaßnahmen sind als behutsame Ergänzung zu vorhandenen erhaltenswerten Gebäuden entsprechend der künftigen Nutzungserfordernisse zu planen. Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu sichern und durch Abstandsgrün die Mischgebietsflächen von den Gewerbegebietsflächen zu trennen, ist die Anordnung eines Grünstreifens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in ost-westlicher Richtung geplant.

Im Bereich entlang der Landesstraße sollen die vorhandenen Waldflächen gesichert werden. Die nicht erhaltenswürdigen Baracken an der südöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes sollen zugunsten der Renaturierung des dort vorhandenen Waldbestandes entfernt werden.

5. Planinhalt

5.1. Begründung der Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, Nutzungen vorzusehen, welche die im Süden angrenzende Wohnnutzung, sowie die nördlich des Plangebietes befindliche Mischbaufläche mit der Schule nicht wesentlich beeinträchtigen und trotzdem eine angemessene Nachnutzung der vorhandenen Baulichkeiten ermöglichen. Deshalb wurden angrenzend an die Seniorenwohnanlage im Südwesten des Bebauungsplans Wohnbauflächen und angrenzend die gemischte Nutzung im Norden des Plangebietes Mischgebiete angeordnet. In den Wohngebieten und in den Mischgebieten sollen zur Sicherung des Wohnwertes, wegen der Lage des Gebietes abseits einer Durchgangsstraße, sowie wegen ihres hohen Verkehrsaufkommens Tankstellen ausgeschlossen werden.

Wegen ihrer Störwirkung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzungen und auf Grund der Nähe zur Montessorischule sollen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erfolgt, dass diese Nutzungen keine Störung der Wohnfunktionen durch

- erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw.
- unzumutbare Immissionen und Emissionen verursachen.

Im Gewerbegebiet GE 2 sollen Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden, die in den Abstandsklassen I – VI der Anlage 1 des Abstandserlasses NRW vom 6.6. 2007 aufgeführt sind, sowie sonstige Gewerbebetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, wie Logistikbetriebe, Speditionen, Großlager u.ä. Der Abstandserlass NRW wurde gewählt, weil er über die derzeit aktuellsten Daten verfügt. Die Bauflächen im GE 2 halten einen Abstand von mindestens 100 m zu den künftig zulässigen Wohnnutzungen ein.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich Grundflächenzahl und Geschossigkeit an der Bebauung in der näheren Umgebung.

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten wurde zur Sicherung des vorhandenen hohen Durchgrünungsgrades der Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3 gewählt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Anlehnung an den vorhandenen, teilweise unter Denkmalverdacht stehenden Gebäudebestand mit 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 1 (eingeschränktes Gewerbegebiet) wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 gewählt, um einerseits dem stärkeren Versiegelungsanspruch von Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, und andererseits die aufgelockerte Bebauung der Mischbauflächen weiterzuführen.

Im Gewerbegebiet GE 2 wurde auf Grund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades eine GRZ von 0,6 festgelegt.

Die Festlegung der 2-geschossigen Bauweise der Gebäude in den Gewerbegebieten erfolgte auf Grund der dort vorhandenen Bestandsbebauung.

Im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzung der o.g. maximal zulässigen Grundflächenzahlen eine bebaubare Grundfläche von 6,5 ha erreicht.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, die sich an den vorhandenen Gebäudelängen orientiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufelder ermöglicht eine mehrreihige Bebauung. Die Sicherung der Erschließung der Einzelgebäude innerhalb der Baugebiete soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Die vorgegebene Grundflächenzahl ist unter Beachtung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

einzuhalten.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig.

5.1.4. Erschließung

An der Wernsdorfer Straße und der Schulstraße liegen alle zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderliche Medien an. Die vorhandenen Versorgungssysteme im Plangebiet können den wesentlich geänderten künftigen Anforderungen

nicht mehr gerecht werden und sind erneuerungsbedürftig. Die vorhandenen Verkehrsflächen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelungsflächen weitestgehend zu minimieren. Die als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen in einer Breite von 10 m bieten ausreichend Platz, erforderliche Leitungsverlegungen, sowie Entwässerungsmulden im unbefestigten Randstreifen zur Straße durchzuführen. Die als Straßenverkehrsflächen gekennzeichneten Flächen sollen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraßen) gekennzeichneten Verkehrsflächen dienen der Erschließung eines eingeschränkten Kreises der Begünstigten und werden deshalb als Privatstraßen ausgewiesen. Die Verlängerung der Schulstraße über den vorhandenen Wendehammer hinaus dient der Erschließung des Gewerbegebietes von Norden und soll als Betriebsstraße (Private Erschließungsstraße) ausgewiesen werden. Sie dient ausschließlich der Erschließung der Gewerbeeinheiten und ist für die Allgemeinheit verzichtbar. Die Fläche der künftigen Privatstraße befindet sich im Eigentum des Betreibers des Gewerbegebietes. Ebenso dient die Privatstraße im MI 1 einem beschränkten Nutzerkreis und befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. private Grundstückszufahrten einzelne Baufelder, wie z.B. das MI 4, zu erschließen, welche als Einheit genutzt werden. Durch den derzeitigen Besitzer des MI 4 ist beabsichtigt, dieses Gebiet komplett an einen Erwerber zu veräußern. Eine Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Rahmen des Bebauungsplans ist aus diesem Grunde dort wenig sinnvoll.

Die entsprechend der geplanten Nutzung erforderlichen Stellplätze sind gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Wendeanlagen der als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Stichstraßen sind so auszubilden, dass eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge und die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

5.1.5.Örtliche Bauvorschriften

Durch die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse soll die gestalterische Einbindung des Baugebietes in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden.

5.1.6.Grünordnerische Vorgaben

Im unbebauten Bereich entlang der Landesstraße und entlang der südöstlichen Planbereichsgrenze sollen die vorhandenen Waldflächen gesichert werden. Die nicht erhaltenswürdigen Baracken innerhalb der Waldflächen im Südosten sollen zugunsten der Renaturierung des dort vorhandenen Waldbestandes entfernt werden. Eine bauliche Nachnutzung dieser Teilfläche ist auf Grund des dominanten Baumbestandes nicht vorgesehen.

Die private Grünfläche durchquert das Plangebiet in ost-westlicher Richtung, sichert den Verbund mit den an das Gebiet des Bebauungsplans angrenzenden Waldflächen, sorgt für die Frischluftzufuhr und dient der Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber den Wohnflächen innerhalb der Mischgebiete.

Der Rückbau der innerhalb des Grünzuges vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Versiegelungsflächen im Umfang von ca. 12.480 m² wird zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer vertraglich gesichert. Es ist vorgesehen, die Abrissmaßnahmen im künftigen Grünbereich als vorgezogene Maßnahme durchzuführen. Dadurch soll ein Ausgleich für die unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope bei der Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen bzw. zusätzliche Eingriffe vermieden werden.

Die Pflanzfestsetzungen innerhalb der Grünfläche dienen der gestalterischen Aufwertung des Grünzuges und der Sicherung der Schutzfunktion zwischen Gewerbe- und Wohnflächen.

Für die sonstigen Bäume im Plangebiet außerhalb der Waldbereiche gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten dienen der Gliederung der Baugebiete bzw. dem Sichtschutz der Wohngebäude gegenüber den Gewerbeflächen.

Um den Grünzug auch privater Nutzung (z.B. Mietergärten, Wohngebietsspielplätze und -sportanlagen, etc.) zuführen zu können wurde die Errichtung von Fußwegen in diesem Bereich zugelassen. Zur Minderung der Bodenbeeinträchtigungen wird festgesetzt, dass neu anzulegende Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau errichtet werden müssen.

Aufgrund des jahrelangen Leerstandes des ehemaligen Kasernengeländes hat sich eine vielfältige Fauna angesiedelt. Zur Fauna wurden nähere Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag dargelegt werden.

Die nicht bodenrelevanten Maßnahmen für die Sicherung des Lebensraums der Fledermäuse, der Reptilien und der Kammmolche (z.B. Anbringung von Fledermauskästen innerhalb der Waldflächen, Schaffung von Ersatzbiotopen für Kammmolche und Zauneidechsen) werden über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt KWh und den Eigentümern der potentiellen Bauflächen gesichert.

5.2. Abfallrechtliche Belange:

Der Abbruch vorhandener baulichen Anlagen bzw. die Entsiegelung von Flächen soll nach Aussage der unteren Abfallbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald auf Grundlage eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes erfolgen. Dieses Konzept soll folgendes umfassen:

1. Auflistung aller zur Entsorgung anfallenden Abfallarten nach
-Art und Beschaffenheit (Abfallschlüsselnummer nach AVV im Zusammenhang mit einer evtl. vorhandenen Schadstoffbelastung),
-Menge,
2. Kurzbeschreibung der vorgesehenen Abbruch- / Rückbautechnologie und
3. eine Auflistung der vorgesehenen Entsorgungswege der Abfälle.

Die Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen müssen in Begleitung eines sach- und fachkundigen Ingenieurbüros zu erfolgen.

Bei der Entfernung und Verwertung von belastetem Bodenaushub der Ansiedlungsflächen sind die Technischen Regeln der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 anzuwenden.

5.3. Brandschutz

Im Plangebiet müssen gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für die Mischgebiete mindestens 48 cbm Löschwasser, für die Gewerbegebiete mindestens 96 cbm Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Da das Leitungsnetz des Wasserversorgungsunternehmens in der Regel nur für die Trinkwasserversorgung berechnet und ausgelegt wird, ist bei der Erschließungsplanung nachzuweisen, auf welche Art und Weise die Löschwasserversorgung sichergestellt wird (z.B. zusätzliches Errichten von Feuerlöschbrunnen, Nutzbarmachung offener frostsicherer Wasserentnahme o.ä.).

Von jedem Bauobjekt im Plangebiet muss die vorgenannte Löschwasserversorgung in einem Umkreis von max. 300 m zur Verfügung stehen. Wird die Löschwasserversorgung durch ein Hydrantennetz gesichert, darf der Abstand der Hydranten untereinander

der max. 150 m betragen. Überflurhydranten sind bevorzugt für den Einbau zu verwenden.

Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an einer befahrbaren Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen geradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, dass der Einsatz von Löschfahrzeugen und Rettungsgeräten jederzeit gewährleistet ist. Die Festlegungen des § 5 der Brandenburgischen Bauordnung in Verbindung mit Punkt 5.1. der Verwaltungsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans konsequent einzuhalten.

5.4.Immissionsschutz

Durch den Ausschluss von Anlagen der Abstandsklasse 1 bis VI der Anlage 1 der Abstandsleitlinie NRW sowie von sonstigen Gewerbebetrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sollen negative Auswirkungen durch Schall- und Luftschadstoffemissionen der künftigen Gewerbebetriebe auf die angrenzenden Wohnnutzungen weitgehend begrenzt werden.

Der Ausschluss von Logistikbetrieben, Speditionen und Großlagern und ähnlichen Nutzungen erfolgte, um den Verkehrslärm in den allgemeinen Wohngebieten zu minimieren. Entsprechend den Vorverträgen mit den Kaufinteressenten werden zukünftig ca.10 Nutzungseinheiten á ca. 810 m² mit durchschnittlich einer LKW-Fahrt pro Werktag in den Gewerbegebieten entstehen.

Das geschätzte Verkehrsaufkommen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE1 und im Gewerbegebiet GE2 beträgt demnach insgesamt ca. 20 LKW-Bewegungen pro Werktag. Dadurch wird sich der Geräuschpegel gegenüber der derzeitigen Situation um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Die Grenzwerte der 16. BImSchVO werden nach Aussage des LUA – Referat Immissionsschutz – jedoch nicht erreicht. Zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Im Zufahrtsbereich zum künftigen Gewerbegebiet befinden sich zwei schutzbedürftige Nutzungen: das Seniorenwohnheim südlich und die Montessori-Schule nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Um die Störung der Wohnruhe und der schutzbedürftigen Nutzungen durch das Verkehrsaufkommen zum Gewerbegebiet zu minimieren, sollen die Verkehrsströme auf die Schulstraße südlich der Montessori-Schule und auf die Zufahrtsstraße nördlich der Seniorenwohnanlage aufgeteilt werden. Zu diesem Zweck wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Verlängerung der Schulstraße um die nördliche Anbindung des Gewerbegebietes erweitert. Die Ausweisung einer Betriebsstraße (im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche dargestellt) zur Erschließung des Gewerbegebietes über beide Straßen ermöglicht eine Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs und damit eine Minderung des Störgrades aus dem Verkehrsaufkommen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen.

5.5. Nachrichtliche Übernahmen

5.5.1. Denkmalschutz

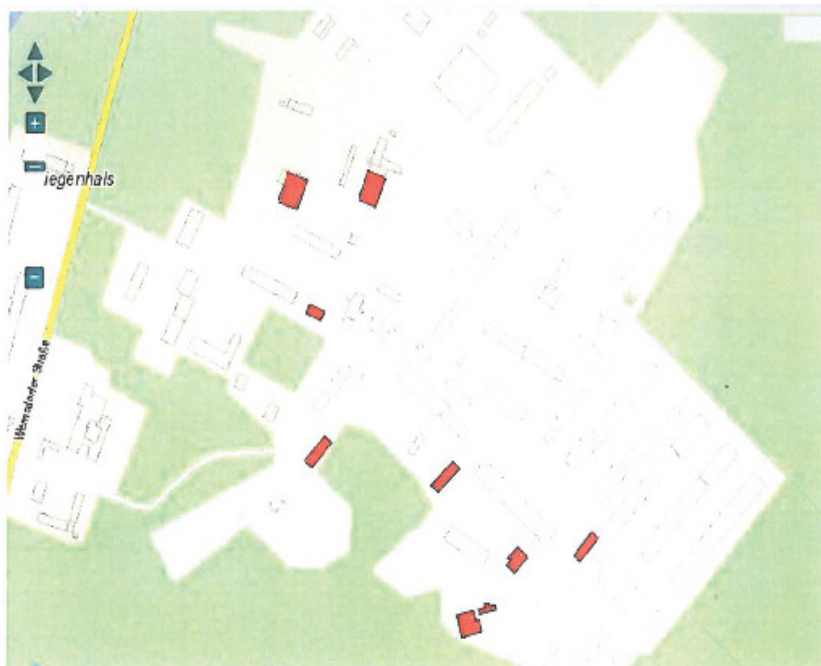
Im Plangebiet befinden sich Bauten des ehemaligen Paraxolwerkes, welche unter Denkmalverdacht stehen. Es handelt sich um Gebäude, die noch wesentliche bauliche Charakteristika der Bauzeit, wie Wandvorlagen, Fassadenstruktur, Lage und Größe der Wandöffnungen, Tarndächer etc., zeigen. Beispielgebend sind insgesamt 8 Gebäude, welche die spezifischen Nutzungsarten dokumentieren, zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehen. Dies sind

- das ehemalige Laboratorium,
- das Hexallolgebäude,
- das Zeinsgebäude,
- das Maschinenhaus,
- das Kesselhaus,


- das Fertigprodukt- und Versandgebäude,
- das Packmaterial- und Kalklagerhaus
- und die ehemalige Feuerwehr- und Kraftwagengarage.

Diese Gebäude werden in der Planzeichnung als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.



Niederlehme Paraxolwerk

 Zur Eintragung vorgesehene Bauten des ehemaligen Paraxolwerkes, die auf dem Gebiet des B-Planes stehen

5.5.2. Lagerstätten

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen wird auf die Anzeig- 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.

5.5.3. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet war ehemals Bestandteil des LSG „Grünau-Grünheider Wald- und Seengebiet. Mit der Entscheidung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 23.3.1998 wurde bestätigt, dass eine Überplanung und künftige Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes mit dem Schutzzweck des damaligen LSG vereinbar war.

Gem. der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mügelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ vom 6.11.2006 wurde ein neues Landschaftsschutzgebiet mit der o.g. Bezeichnung festgesetzt, nach der das Plangebiet nicht mehr Bestandteil des LSG ist.

5.5.4. Altlastensituation

Infolge der Produktion von Formaldehyd und Pentaerythrit im Werk Niederlehme der Paraxol GmbH in den Jahren von 1940 bis 1945 und der jahrzehntelangen militärischen Nutzung der Flächen ist das Plangebiet im Altlastenkataster der unteren Abfallbehörde als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Entsprechend den Aussagen des Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung von 1996 wird das Plangebiet jedoch als unbelastet oder nur lokal schwach belastet eingestuft. Danach sind die bei der Produktion von Pentaerythrit verwendeten Einsatzstoffe, Zwischen- und Endprodukte entweder nicht toxisch bzw. kommen die toxischen Eigenschaften durch die große verstrichene Zeitspanne inzwischen nicht mehr zum Tragen. Mit Schreiben vom 4.7.2002 hat das Landesumweltamt, Abt. Abfallwirtschaft bestätigt, dass der ehemalige Militärstandort nicht mehr als Rüstungsaltlastverdachtsstandort geführt wird.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 26.3.2008 gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Anzahl von altlastverdächtigen Flächen, auf denen mit punktuellen Bodenkontaminationen zu rechnen ist.

Es handelt sich um ein Teilgebiet des Geltungsbereiches des Altlastenstandortes „ehemaliger NVA-Standort Niederlehme/ Wernsdorf“, der unter der ISAL-Nr. 0329610333 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert ist. Der unteren Abfallwirtschaftsbehörde / unteren Bodenschutzbehörde liegen folgende Gutachten vor:

- /1/ Zwischenbericht zur historischen Erkundung der ehemaligen NVA Kaserne und Rüstungsstandort der Paraxol GmbH Niederlehme/Ziegenhals, 10. Juli 1995, CUBA mbH
- /2/ Bericht über die „Historische Erkundung“ der NVA Kaserne „Fritz Grosse“ und Rüstungsstandort der Paraxol GmbH, 10.08.1995, CUBA mbH
- /3/ Untersuchungsbericht einer Gefährdungsabschätzung einschließlich Handlungsempfehlung zur Sanierung des ehem. NVA-Standortes Niederlehme/Wernsdorf, 22. März 1996, GAT mbH
- /4/ Untersuchungsbericht zum Vorhaben Wiederholungsbeprobung von zwei Grundwasserpegeln im Abstrombereich auf dem NVA Standort Niederlehme/Wernsdorf, 18. Dezember 1996, CAT mbH
- /5/ Altstandort NVA-Gelände Niederlehme Deponie „Blauer Berg“ Errichtung von Grundwassermessstellen und Grundwasserprobenahme, 17. Dezember 2001, GCI mbH

Entsprechend den Erkenntnissen aus den vorgenannten Untersuchungen befinden sich folgende in der Planzeichnung gekennzeichnete altlastverdächtigen Flächen (ALVF) im Plangebiet:

ALVF 1 Abgerissene Tankstelle

Die Tankstelle befand sich zwischen den Gebäuden 2 und 4 (Flur 1, Flurstück 540, Gemarkung Niederlehme). Nach einer Havarie in diesem Bereich im Jahr 1977 erfolgte ein Bodenaustausch. Bei der Gefährdungsabschätzung 1996 /3/ wurden als Nachweis der erfolgreichen Sanierung Boden- sowie eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass lediglich außerhalb des sanierten Gebietes im oberen Bodenbereich leicht erhöhte MKW-Belastungen (172 mg/kg) vorliegen. Alle anderen Bodenproben sowie die Grundwasserprobe waren unauffällig. Es ist davon auszugehen, dass sich lokale Bodenverunreinigungen mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten außerhalb des ehemaligen Sanierungsbereiches befinden.

Entsprechend den vorliegenden Planungsunterlagen soll dieser Bereich als private Grünfläche genutzt werden, wo z. B. auch Mietgärten und Wohngebietsspielplätze zugelassen werden sollen (Pkt. 5.1.6). In Anbetracht dieser sensiblen Nutzung wurde durch die UAWB/UB empfohlen, im Bereich der ehemaligen Tankstelle hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch eine Bodenuntersuchung entsprechend den Anforderungen der BBodSchV durchzuführen, welche die Kontaminationsfreiheit belegen soll.

Die Untersuchungsergebnisse der Altlastenuntersuchung für die ALVF1 sind im Anhang aufgeführt.

ALVF 2 Neutralisationsbecken

Das Neutralisationsbecken befindet sich nördlich des Gebäudes 144 (Flur 1, Flurstück 492, Gemarkung Niederlehme). Bei Undichtigkeiten des Beckens kann es hier zu Bodenverunreinigungen durch schwermetallhaltige Salze gekommen sein. Bei der Gefährdungsabschätzung wurde auf Grund der vermuteten Schadstoffparameter lediglich das Grundwasser im Abstrom der ALVF beprobt. Es wurde keine Grundwasserbelastung festgestellt.

Entsprechend den Planungsunterlagen liegt dieser Bereich im MI 1, in welchem neben Gewerbe- auch Wohnnutzung möglich ist. Beim Rückbau des Neutralisationsbeckens ist im Sohlbereich des Beckens in Absprache mit der UAWB/UB eine Bodenuntersuchung durchzuführen, die die Kontaminationsfreiheit belegen soll.

ALVF 3 Teilunterirdische Tanklager

Auf dem Gelände befinden sich vier unterirdische bzw. teilunterirdische Tanklager (Flur 1, Flurstücke 492 und 540, Gemarkung Niederlehme), die inzwischen entleert und stillgelegt sind. Bis 1945 wurden drei von ihnen (nördlich und südlich des Gebäudes 26 sowie nordwestlich des Gebäudes 47) zur Lagerung von Schwefelsäure genutzt, danach als Lager für Treibstoffe, wie das vierte Tanklager im Bereich der Tankstelle. Bei den durchgeführten Boden- und Grundwasserbeprobungen im Bereich der Tanklager im Zuge der Gefährdungsabschätzung wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt.

Entsprechend den Planungsunterlagen befinden sich die Bereiche im MI 1 sowie im GE 1. Hinsichtlich der geplanten Nutzung sind im Zuge von Rückbaumaßnahmen der Tanklager in Absprache mit der UAWB/UB Bodenuntersuchungen im Sohl- und Stoßbereich durchzuführen.

ALVF 4 Kläranlage mit Leichtflüssigkeitsabscheider

Nördlich des Gebäudes 48 befindet sich eine Kläranlage mit zwei Klärbecken (Flur 1, Flurstück 540, Gemarkung Niederlehme), von denen eines als Leichtflüssigkeitsabscheider (LFA) genutzt wurde. Hierüber wurde unter anderem der Bereich der Tankstelle entwässert. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden im Abstrombereich Bodenuntersuchungen durchgeführt, die keine Schadstoffbelastungen nachwiesen.

Entsprechend den Planungsunterlagen sind hier private Grünflächen vorgesehen. Hinsichtlich der geplanten Nutzung sind im Zuge der Rückbaumaßnahmen in Absprache mit der UAWB/UB Bodenuntersuchungen durchzuführen, die eine Kontaminationsfreiheit belegen sollen.

ALVF 5 Tankstelle

Die Tankstelle befindet sich zwischen den Gebäuden 31 und 90 sowie 145 (Flur 1, Flurstück 540, Gemarkung Niederlehme). Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden im Tankstellenbereich Boden- und Bodenluftbeprobungen vorgenommen, die keine Schadstoffbelastungen der jeweiligen Kompartimente ergaben. Auch die Grundwasseruntersuchung im Abstrom zur ALVF ergab keine Verunreinigungen.

Entsprechend den Planungsunterlagen liegt die Tankstelle im GE 1. Der unteren Abfallwirtschafts- und unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über Anzahl und Größe der Tankbehälter vor und ob sie gereinigt und stillgelegt wurden. Im Zuge von Rückbaumaßnahmen sind in Abstimmung Bodenuntersuchungen durchzuführen, die eine Kontaminationsfreiheit belegen sollen.

ALVF 6 Waschplätze

Auf dem ehem. NVA-Gelände befinden sich zwei Waschplätze, ein großer mit drei Waschrampen und einem LFA zwischen Gebäude 110 und 99 und ein kleinerer mit einer Waschrampe und einem LFA östlich des Gebäudes 120 (Flur 9, Flurstück 126, Gemarkung Wernsdorf). Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die keine Schadstoffbelastungen ergaben.

Entsprechend den Planungsunterlagen befinden sich die ALVF im GE 1 und MI 4. Im Zuge von Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen sind diese Bereiche in Absprache mit der UAWB/UB hinsichtlich der geplanten Nutzung für den Wirkungspfad Boden – Mensch entsprechend den Anforderungen der BBodSchV zu untersuchen.

ALVF 7 Werkstatt

Die Kfz-Werkstatt mit mehreren Montagegruben befand sich im Gebäude 114 (Flur 9, Flurstück 126, Gemarkung Wernsdorf). Die Gebäudesubstanz ist auf Grund des Umgangs mit Ölen, Schmier- und Lösemitteln stark verunreinigt. Die Beprobung des Bodens unterhalb des Betonfußbodens sowie des Grundwassers im Abstrom der ALVF ergab keine Schadstoffbelastungen.

Entsprechend den Planungsunterlagen befindet sich die ALVF im GE 2. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob das vorhandene Gebäude weiter genutzt oder rückgebaut werden soll. Im letzteren Fall ist der Boden im Bereich der Montagegruben in Absprache mit der unteren Abfallwirtschafts- und unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

5.5.6. Kampfmittelfreiheit

Das Plangebiet selbst befindet sich nach Aussage des staatlichen Munitionsbergungsdienstes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Rechtzeitig vor der Ausführung von Erdarbeiten sind Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (Munitionsfreiheitsbescheinigung) einzureichen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und –Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.5.7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des zukünftigen Wasserwerkes Niederlehme / Wernsdorf. Die Bohrbrunnen der potentiellen Trinkwasseraufbereitung befinden sich ca. 2 km nördlich des Planbereiches im Wald. 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

Die Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes erfolgte mit Beschluss Nr. 0102/87 vom 14.9.1987 in der damaligen DDR und gilt auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes und des Einigungsvertrages weiter. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung gem. TGL 24548 gelten weiterhin.

In den Gewerbegebieten dürfen danach keine Tankstellen oder Gewerbebetriebe errichtet werden, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

In der Trinkwasserschutzzone III B darf keine punktuelle Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. über Sickerschächte) erfolgen. Das nicht

schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über die belebte Bodenzone (z.B. über Versickerungsmulden) zu versickern. Dies stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gem. Wasserhaushaltsgesetz dar.

6. Planverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Ziel, die brachliegenden Flächen des ehemaligen Militärstandortes einer Nachnutzung zuzuführen, aufgestellt werden.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 69.000 m² und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 70.000 qm

6.1. Vorprüfung des Einzelfalls

Mit Schreiben vom 26.3.2008 wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt:

- Amt für Forstwirtschaft Wünsdorf
- Landkreis Dahme-Spreewald
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
 - Untere Wasserbehörde
 - Untere Denkmalschutzbehörde

-Gemeinsame Landesplanungsabteilung

-Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Süd

Von den an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geltend gemacht.

Die Vorprüfung erfolgte in Bezug auf die in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien.

Zusammenfassend kann folgende Einschätzung gegeben werden:

1. Merkmale des Bebauungsplanes

1.1. Durch den Bebauungsplan wird der Rahmen für eine spätere zulässige Nutzung und Bebauung vorbereitet. Ziel ist es, die brachliegenden Flächen des ehemaligen Militärstandortes einer Nachnutzung zuzuführen. Die zulässige bebaubare Grundfläche beträgt ca. 6,5 ha bei einer Gesamtfläche von ca. 27,70 ha.

1.2. Es werden keine anderen Planungen beeinflusst.

1.3. Durch Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Brachflächen und leerstehender Bestandsgebäude soll die nachhaltige Entwicklung dieser Flächen gefördert werden. Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung für die Beseitigung bestehender Altlasten.

Da es sich um ein kampfmittelbelastetes Gebiet handelt, ist die Erkundung und Beseitigung von evtl. noch vorhandener Munition Bestandteil der Nutzbarmachung der Konversationsfläche. Durch die Lage des Gebietes in Wald- und Wassernähe und entlang einer Landesstraße, sowie aufgrund der vorhandenen Baustruktur eignet es sich sowohl als Wohngebiet, als auch als Standort für Gewerbe.

1.3. Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende umweltbezogenen, einschl. gesundheitsbezogenen Probleme:

Durch die Nachnutzung der Gewerbeflächen im östlichen Bereich des Bebauungsplan entsteht Fahrverkehr entlang der Wohngebiete, was zu einem leicht erhöhten Immissionspegel führt. Dies wird aber durch Beschränkung des Störgrads der künftigen Gewerbenutzungen und eine Verteilung des Fahrverkehrs auf die nördliche und die südliche Zufahrtsstraße weitestgehend behoben.

Auf Grund der vorgesehenen vorgezogenen Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der künftigen privaten Grünfläche entstehen durch die künftig mögliche Bebauung keine zusätzlichen Versiegelungsflächen gegenüber dem Bestand. Erforderliche Baumfällungen werden entsprechend den Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt KWh durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Die sich aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanz ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden zwischen der Stadt KWh und dem Grundstückseigentümer vertraglich gesichert, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

- 1.5. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nationalen und europäischen Umweltvorschriften eingehalten.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete:

- 2.1. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft sind durch den Eingriff in den Grund und Boden und die Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora zu erwarten.
Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann z.B. durch den Erhalt der zusammenhängenden Waldflächen und Biotope erfolgen. Die Kompensation der Eingriffe in den Grund und Boden wird durch die o.g. Entsiegelung nicht nachnutzungsfähiger Flächen und Abriss von Bestandsgebäuden, sowie durch Neuanpflanzungen von Ergänzungsgrün und Ersatzmaßnahmen für erforderliche Baumfällungen erfolgen.
Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass mit den naturschutzrechtlichen Festsetzungen und den vertraglichen Regelungen zum Artenschutz ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht werden kann.
- 2.2. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen des Gesamtbebauungsplanes auf die angrenzenden Nutzungsbereiche sind nicht zu erwarten.
- 2.3. Mögliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind geprägt durch
-zeitlich begrenzte Geräuschemissionen,
-künftige Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr der künftigen Nutzer und durch
-die im Rahmen der Mischgebiets- und Gewerbenutzung zulässigen Lärm- und Schadstoffemissionen.
- 2.4. Durch den Bebauungsplan sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Die geplante Neuversiegelung liegt im Bereich der heutigen Gesamtversiegelung. Durch die Schaffung eines Grünzuges und die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohn- und Gewerbegebiet wird eine umfangreiche Sanierung und Sicherung der Altlasten und ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Geschützte Tierarten (Kammolche, Eidechsen) werden umgesiedelt; bzw. durch besondere Maßnahmen, wie dem Erhalt der Hohlbäume in den Waldflächen, dem Anbringen von Fledermauskästen und den Erhalt eines Gebäudes mit begrüntem Flachdach in ihrem Lebensraum geschützt (Fledermäuse, Haubenlerche)
Mögliche Gefährdungen durch Luftverschmutzung aus den sich künftig ansiedelnden Gewerbebetrieben sind -Versauerung und Destabilisierung von gering gepufferten Waldböden - mit der Folge von Waldschäden, erhöhter Bodenerosion, verringerter Wasserregulation, sowie verringerter Biotop- und Erholungsfunktion. Dem kann durch Laubwaldwirtschaft mit erosionsminderndem, verschiedenartigem Bestandsaufbau des Waldes entgegengewirkt werden.
Auswirkungen auf das Verkehrsnetz durch die vorgesehene Nachnutzung bzw. den Neubau von baulichen Anlagen im Plangebiet sind nicht abzusehen
Auswirkungen auf die Erholungsfunktion in der Umgebung des Plangebietes ergeben sich durch die Frequentierung der Erschließungsstraßen, die Sichtbe-

- schränkungen und Zerschneidungseffekte zusammenhängender Waldgebiete, sowie Lärmbelastungen infolge der gewerblichen Nutzungen.
- 2.5. die Bedeutung und die Sensibilität des betroffenen Gebietes lässt sich wie folgt beschreiben:
Die gesamte Fläche des Untersuchungsgebietes ist von menschlicher Nutzung überprägt. Durch die überwiegend militärische Nutzung wurde die vorherige Kulturlandschaft nachhaltig verändert.
Bei der geplanten Bebauung werden vorrangig stofflich oder mechanisch-physikalisch vorbelastete Böden beansprucht, die bereits in ihren Funktionen eingeschränkt sind.
Durch die vorgesehene Umnutzung und teilweise Rekultivierung versiegelter Flächen erfährt die ehemalige Militärfäche eine erhebliche Aufwertung .
- 2.6. folgende Gebiete sind betroffen:
- 2.6.1. Durch die Planung werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete gem. § 10 BNatSchG beeinträchtigt.
- 2.6.2. Von der Planung sind keine Naturschutzgebiete gem. § 23 Bundesnaturschutzgesetz betroffen. Im Plangebiet selbst sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.
- 2.6.3. Im Plangebiet befinden sich keine Nationalparke gem. § 24 Bundesnaturschutzgesetz. Es sind auch keine Nationalparke von der Planung betroffen.
- 2.6.4. Das Plangebiet war ehemals Bestandteil des LSG „Grünau-Grünheider Wald- und Seengebiet. Mit der Entscheidung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 23.3.1998 wurde bestätigt, dass eine Überplanung und künftige Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes mit dem Schutzzweck des damaligen LSG vereinbar war.
Gem. der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ vom 6.11.2006 wurde ein neues Landschaftsschutzgebiet mit der o.g. Bezeichnung festgesetzt, nach der das Plangebiet nicht mehr Bestandteil des LSG ist.
Ein Biosphärenreservat befindet sich nicht im Geltungsbereich des Plangebietes und ist auch in der Näheren Umgebung nicht vorhanden bzw. von der Planung betroffen.
- 2.6.5. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 31/ 32 BNatSchG
- 2.6.6. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IV des zukünftigen Wasserwerkes Niederlehme / Wernsdorf. Die Bohrbrunnen der potentiellen Trinkwasseraufbereitung befinden sich ca. 2 Km nördlich des Planbereiches im Wald (siehe auch Karte Trinkwasserschutzzonen). 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.
- 2.6.7. Die Umweltqualitätsnormen und Rechtsvorschriften der Gemeinschaft über die Bekämpfung der Luftverschmutzung und die Vermeidung oder Verminderung der Einleitung gefährlicher Stoffe in die Gewässer werden im vorliegenden Plangebiet weder im Bestand noch im Rahmen der Planung überschritten.
- 2.6.8. Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung stehen keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. 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.
- 2.6.9. Im Plangebiet befinden sich die Gebäude des ehemaligen Paraxol-Werkes Niederlehme. Für einzelne Gebäude wurde ein Denkmalverdacht ausgesprochen. Diese Gebäude wurden im Bebauungsplan als Einzeldenkmale ausgewiesen.

6.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 8.10.2010 wurden 26 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie 5 Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplans 04/09 „Waldsiedlung Ziegenhals“ i.d. F. v. August 2010 beteiligt. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden haben insgesamt 29 eine Stellungnahme abgegeben.

Die vorgebrachten Hinweise wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

6.3. Aufstellungsbeschluss

In der Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gefasst.

6.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Offenlegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 22. November 2010 bis einschließlich 6. Dezember 2010. Von den Bürgern wurden keine Einwände vorgebracht.

6.5. Offenlegungsbeschluss

Auf Grund der Größe des Plangebiets und seiner Lage inmitten von Waldflächen wurde von den Stadtverordneten die Durchführung einer Umweltprüfung gefordert. Deshalb wird von der Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen und ein Verfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Offenlegungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die nördliche Anbindung des Gewerbegebiets an das öffentliche Verkehrsnetz in Verlängerung der Schulstraße erweitert. Damit wird es möglich, die Verkehrsströme zum Gewerbegebiet auf die Schulstraße und auf die Zufahrtsstraße nördlich der Seniorenwohnanlage zu verteilen, um eine Minderung des Störgrades aus dem Verkehrsaufkommen zum Gewerbegebiet für die angrenzenden sensiblen Nutzungen zu erreichen. Die Empfehlungen der Fachbeiträge und des Umweltberichtes werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. vertraglich gesichert, sofern es sich um nicht bodenrelevante Festsetzungen handelt.

7. Planunterlage

Als Plangrundlage dient die Vermessung vom Januar 2009 des Vermessungsbüros Schlachter und Schmidt.

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

8. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Brandenburgische Bauordnung

(BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /10, Nr.39)
