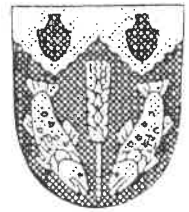


Gemeinde Wünsdorf
Bebauungsplan 44/03-a
„Am Bahnhof“



Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsbeschluß August 2002

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlaß und Erfordernis	4
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung - Verkleinerung und Teilung des Geltungsbereichs	5
2.2	Beschreibung des Zustandes	6
2.2.1	Städtebauliche Einbindung und Bebauungsstruktur	6
2.2.2	Denkmalschutz	7
2.2.3	Vorhandene Nutzungsstruktur	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.2.5	Erschließungssituation	9
2.2.6	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	10
2.2.7	Ausgangssituation Natur und Landschaft (vgl. auch Punkt 4)	11
2.2.7.1	Geologie und Boden	11
2.2.7.2	Wasserhaushalt	11
2.2.7.3	Klima	11
2.2.7.4	Arten und Biotope	12
2.2.8	Altlasten und Kampfmittelbelastung	13
3.	Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen	14
3.1	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	14
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	14
3.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
3.4	Überörtliche Verkehrsplanung	16
3.4.1	Planung und Vorstellungen der Deutschen Bahn AG	16
3.4.2	Bahnsteigerschließung mit kombiniertem Fußgänger- und Fahrradunnel	17
3.4.2	Straßenplanung B 96	17
3.5	Sonstige Fachplanungen	17
3.5.1	Verkehrsanlagen Waldstadt/Wünsdorf - Vorplanung	17
3.5.2	Verkehrskonzeption Bahnhofsbereich Wünsdorf	17
3.5.3	Schalltechnische Untersuchungen/Immissionsschutz	18
3.5.4	Strukturuntersuchung zur Entwicklung des Einzelhandels in Wünsdorf	19
3.6	Schutz- und Vorbehaltsflächen	19
4.	Grünordnerische Eingriffsbewertung	20
4.1	Vorbemerkung	20
4.1.1	Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
4.1.2	Anwendung der Baumschutzverordnung	20
4.2	Ausgangssituation Natur und Landschaft	21
4.2.1	Geologie und Boden	21
4.2.2	Wasserhaushalt	21
4.2.3	Klima	22
4.2.4	Arten und Biotope	22
4.2.5	Orts- und Landschaftsbild	23
4.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
4.3.1	Methodik	23
4.3.2	Bilanzierung	23

5.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	25
6.	Planinhalt und Festsetzungen	26
6.1	Städtebauliches Konzept	26
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet	30
6.2.2	Misch- und Kerngebiete	30
6.2.3	Gewerbegebiete	30
6.2.4	Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ruhender Verkehr, Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	30
6.2.5	Öffentliche Grünflächen.....	31
6.2.6	Erhaltung von Bäumen.....	32
6.2.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
6.2.8	Textliche Festsetzungen	32
7.	Flächenverteilung.....	36
8.	Beteiligungen	37
8.1	Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	37
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	37
8.3	Erneute Beteiligung von ausgewählten Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 bzw. § 13 Nr. 3 BauGB	37
8.4	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB	38
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	38
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb.....	38
9.2	Abrißmaßnahmen	39
9.3	Erneuerung vorhandener und Herstellung neuer Verkehrsanlagen.....	39
9.4	Erneuerung vorhandener und Herstellung neuer Ver- und Entsorgungsanlagen..	40
10.	Wesentliche Auswirkungen	40
10.1	Verkehrliche Auswirkungen	40
10.2	Auswirkung auf Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 4.3)	40
10.3	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	41
11.	Rechtsgrundlage	41
12.	Anhang.....	43
12.1	Quellen zum grünordnerischen Eingriffsgutachten	43
Anlage 1: Bestandskarte (ohne Maßstab) Stand 12/1998.....		44
Anlage 2: Bestandskarte (ohne Maßstab) Stand 06/1999.....		46
Anlage 3: Biotopkartierung (ohne Maßstab) einschließlich der Biotope des Innenbereichs		48
Anlage 4: Biotoptypen (Maßstab 1 : 2.000) für die Eingriffsbewertung		50
Anlage 5: Karte mit Blocknummern (ohne Maßstab).....		52
Anlage 6: Eisenbahn-Bundesamt, Entwidmungsbescheid		54

1. Anlaß und Erfordernis

Das Plangebiet „Am Bahnhof“ liegt innerhalb der Gemeinde Wünsdorf an der Nahtstelle zwischen Wünsdorf und dem Ortsteil Waldstadt und wurde in der Vergangenheit militärisch genutzt bzw. war militärisches Sperrgebiet. Der OT Waldstadt ist das größte Konversionsprojekt des Landes Brandenburg, das nach seiner rund 80jährigen militärischen Nutzung gemäß der Beschlüsse der Landesregierung einer zivilen Nutzung zugeführt werden soll.

Der ehemalige Militärstandort, der u. a. den sowjetischen Streitkräften als Hauptquartier diente, soll zu einer lebendigen Gemeinde mit wachsender Einwohnerzahl entwickelt werden. Neben der Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes, dem Neubau von Wohnungen, der Ausweisung von Gewerbeflächen und der Ansiedlung von Verwaltung, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen ist die Gestaltung eines Zentrums von wesentlicher Bedeutung. Das Planungsgebiet bildet aufgrund seiner Lage zwischen dem Bahnhof und der Bundesstraße B 96 den Schwerpunkt in der künftigen Zentrumsentwicklung.

Für die Neugestaltung des künftigen Zentrums von Wünsdorf lobte die Gemeinde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Ziel des Wettbewerbes war die Schaffung eines städtebaulichen Ensembles,

- das den besonderen Anforderungen - atmosphärisch, gestalterisch, verkehrstechnisch und baurechtlich - an den zukünftigen „Kern“ von Wünsdorf gerecht wird,
- eine Verbindung zwischen dem „Dorf“ Wünsdorf und dem ehemaligen Militärgelände herstellt,
- den Ortseingang an der Berliner Straße (B 96) eindeutig definiert und ablesbar macht und
- die vorhandenen städtebaulichen Räume so umstrukturiert, daß die künftige funktionale Bedeutung dieses Bereiches unterstrichen wird¹.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzepte des 1. Preisträgers soll ein Bebauungsplan erarbeitet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Entwicklung des Zentrumsbereichs zu schaffen.

Aus Sicht der Gemeinde besteht die Notwendigkeit einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, um die Ausgestaltung des Zentrums forcieren zu können, da dies von wesentlicher Bedeutung für die Ortsentwicklung und die Verbesserung des Ortsbildes ist. Obwohl sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wünsdorf in Aufstellung befindet, kann aufgrund des erreichten Planungsstandes nicht von einer parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Wann der FNP im Planverfahren voran und zur Genehmigung gebracht werden kann, ist derzeit nicht einschätzbar. Um die Zentrumsentwicklung die z. T. mit einer Grundstücksneuordnung verbunden ist, in geordnete Bahnen lenken zu können, ist die frühzeitige Aufstellung des B-Plans erforderlich. Nur so kann der Rahmen für weitere Investitionen geschaffen werden, die neben der bereits begonnene funktionellen und bauliche Verdichtung zur Verbesserung und dringend erforderlichen Entwicklung des Stadtzentrums führen.

¹ Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998

Es kann davon auszugehen werden, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen werden und somit eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet ist.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung - Verkleinerung und Teilung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Wünsdorf liegt im Landkreis Teltow-Fläming, ca. 30 km von Berlin entfernt und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Zossen. Sie umfaßt seit September 1998 Wünsdorf und die Ortsteile Waldstadt und Lindenbrück.

Das Plangebiet liegt am Rande der Gemarkung Wünsdorf zwischen der historisch gewachsenen Ortslage Wünsdorf und dem Ortsteil Waldstadt (Konversionsfläche).

Reduzierung des Geltungsbereichs

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich des Plangebiets durch Beschluss der Gemeinde im Norden reduziert, da für diese Flächen kein Planungserfordernis mehr besteht. Das Mischgebiet Rondell wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da in der Zwischenzeit alle Bau- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück abgeschlossen sind und eine Veränderung nicht mehr zu erwarten ist. Angesichts der Notwendigkeit die Bauflächen aufgrund des fehlenden Bedarfs weiter zu reduzieren, sollen auf den nördlichen Grundstücken keine Bauflächen mehr vorgesehen werden. Damit besteht auch für diese kein zwingendes Planerfordernis mehr. Für die angestrebte Renaturierung wird nicht der B-Plan sondern die Einigung mit den Grundstückseigentümern als erforderlich angesehen. Auch werden die Bahnflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, für die keinerlei Veränderungen vorgesehen sind.

Teilung des Geltungsbereichs und Fortführung als Teilbebauungsplan

Um den Fortgang des Planverfahrens nicht weiter zu verzögern, wird der verbleibende Geltungsbereich geteilt. Der überwiegende Teil wird als Teilbebauungsplan 44/33 a) „Am Bahnhof“ weiter geführt. Das direkte Bahnhofsumfeld wird als eigenständiger B-Plan unter der Bezeichnung Teilbebauungsplan 44/03 b) „Am Bahnhof“ weiter geführt, weil für die Bestimmung der Planungsziele in diesem Bereich, die Ergebnisse der Bahnplanung vorliegen müssen, womit erst im Laufe des Jahres 2002 zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans 44/03 a) „Am Bahnhof“ umfaßt nunmehr folgende Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Wünsdorf:

165/2 teilweise; 165/3 teilweise; 166 - 168, 169/1, 169/3, 169/4, 170 - 174, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 179 - 183, 184/1, 184/2, 185 - 222; 223 teilweise; 224, 225 teilweise; 737/2, 737/8 teilweise, 1089 teilweise, 1090 teilweise, 1094/2; 1096 - 1098, 1299, 1327 teilweise.

Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Größe von ca. 21,39 ha.

2.2 Beschreibung des Zustandes

2.2.1 Städtebauliche Einbindung und Baustruktur²

Die Gemeinde Wünsdorf besteht aus mehreren Siedlungsteilen, die sich um verschiedene Seen gruppieren.

Die städtebauliche und die Gebäudestruktur des Plangebietes und des näheren Umfeldes stellen sich sehr heterogen dar. „Die Baustruktur setzt sich dabei aus Gebäuden der Kaiserzeit, aus den 30-er und 40-er Jahren sowie aus Gebäuden, die nach 1945 von der WGT errichtet wurden, zusammen. Das Erscheinungsbild wird insbesondere durch das Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen geprägt.

Im Plangebiet lassen sich zwei Teilbereiche abgrenzen:

Erster Bereich - um die ehemalige Heeresbäckerei im Norden

Die auffällige Ausrichtung der Anlage der ehemaligen Heeresbäckerei wird im wesentlichen von den Gleisen bestimmt, die sich von der Bahnlinie Berlin-Dresden kommend auf dem Gelände auffächern. Östlich der Bahnlinie befindet sich das Gelände des ehemaligen russischen Bahnhofes und daran anschließend der ehemalige Kohlenbahnhof. Die eingeschossigen und in Holzbauweise errichteten Gebäude und die Gleisanlagen wurden größtenteils bereits abgerissen.

Das Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei steht in einem Winkel von nahezu 45° zur B 96. Das Erscheinungsbild wird von zwei 7-geschossigen (5 Lagergeschosse + 2 Dachgeschosse) Lagergebäuden aus den 30-er Jahren geprägt. Die Gebäude der Heeresbäckerei sind in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen (s. a. Denkmalschutz).

Auf der Fläche nördlich der Straße „Am Bahnhof“ zwischen ehemaligem Militärbahnhof und Heeresbäckerei befinden sich verschiedene z. T. gewerblich genutzte Gebäude von unterschiedlicher baulicher und gestalterischer Qualität.

Zweiter Bereich - zwischen Straße „Am Bahnhof“ und Bahnhofstraße

Zum Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei und zum Bahngelände zeigt sich eine offene Straßenflucht ohne nennenswerten Gebäudebestand. Lediglich das Umspannwerk ist aus infrastrukturellen Gründen zu erhalten.

Der Blockrand zur Berliner Straße wird von den neu errichteten, zweigeschossigen Eckgebäuden der Sparkasse und des Büro- und Geschäftshauses der EWZ sowie den zwei 5-geschossigen Wohngebäuden russischer Bauart (sog. „Russenwürfel“) gebildet. Die „Russenwürfel“ sind in ihrer Substanz leistungs- und ausbaufähig.

Die Bahnhofstraße bekommt in ihrer Funktion als verbindendes Element zwischen der südlichen Militärstadt und dem Ort Wünsdorf eine besondere Bedeutung. Das Erscheinungsbild ist geprägt durch eine offene Vorgartenzone von 3 - 5 Metern. Die zumeist

² Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998.

traufständigen Gebäude stehen in einer Bauflucht und bieten mit ihrer klaren, kompakten Kubatur ein einheitliches Bild. Die überwiegend 2-geschossigen Gebäude haben hohe Sattel- und Walmdächer, mit rötlichen Ziegeln in Biberdeckung und nur vereinzelt Erker und Schmuckgiebel.

2.2.2 Denkmalschutz³

Die Heeresbäckerei und ein Lagergebäude im nördlichen Teilbereich sind in die Liste der eingetragenen Denkmale aufgenommen worden. Sie wurden 1937 vom Heeresbauamt Berlin errichtet und stellen typische Funktionsbauten der militärischen Infrastruktur dar. Teilweise ist die Originalausstattung wie beispielsweise der Stahlplattenboden, Fliesen und Öfen erhalten.

Die für den Luftkrieg gerüsteten Gebäude zeigen ein der Konstruktion und damit der Intention entgegengesetztes, harmlos beschauliches Äußeres. Die äußere Gestaltung bzw. die verwendeten Materialien dienen hauptsächlich dazu, die Stahlbetonkonstruktion zu verschleiern. Das Dächer - sog. „Sargdeckel“ besteht größtenteils aus Stahlbeton, nur das oberste Drittel des Daches ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Denkmäler wurden im B-Plan vermerkt.

2.2.3 Vorhandene Nutzungsstruktur⁴

Ebenso heterogen wie die Baustruktur stellt sich die Nutzungsstruktur dar. Der überwiegende Teil der Flächen und Gebäude wird seit dem Abzug der WGT-Streitkräfte aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse, laufender Rückübereignungsanträge und fehlendem Planungsrecht nicht mehr genutzt.

Die Gebäude und Freiflächen des Flurstücks 1327 (Produktions-, Speicher- und Lagergebäude sowie Stallungen, Garagen und eine ehemalige Tankstelle) stehen leer. Das Güterbahngleis ist ebenfalls funktionslos. Eine Um- und Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit Ausnahme der Denkmalsubstanz wird aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht angestrebt.

Teile des Flurstücks 1096 entlang der Straße „Am Bahnhof“ werden gewerblich nachgenutzt. Aufgrund der fehlenden inneren Erschließung und heterogene Gebäudestruktur mit einem z. T. diffusen Erscheinungsbild wird ebenfalls auf eine umfassende Neuordnung dieses Bereichs hingearbeitet.

Der Bereich des ehemaligen Russen- und Kohlenbahnhofes bedarf einer grundlegenden städtebaulichen Umstrukturierung, da eine Weiternutzung nicht vorgesehen ist. Die Bestellung des Gleises 16 am ehemaligen russischen Bahnhof durch das Land Brandenburg für den Nahverkehr von und nach Berlin lief 1998 aus. Seitdem endet die Regionalbahn von Berlin nach Wünsdorf wieder auf der westlichen Seite des Bahnhofs. Die künft-

³ Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998.

⁴ Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998.

tige Nutzungsstruktur dieser Flächen als Gewerbe- und Mischgebiet bzw. P+R-Platz ist gegeben, da diese nicht mehr für betriebsbedingte Bahnnutzungen erforderlich sind.

Der gesamte weitere Bereich südlich der Straße „Am Bahnhof“ wird von Wohnnutzungen bzw. gemischten Nutzungen geprägt. Im Innenbereich des Blockes befindet sich eine leerstehende Wohnanlage. Entlang der Bahnhofstraße stehen Vorortvillen, in deren Erdgeschoßzonen z. T. kleine Ladenflächen vorhanden sind und die damalige Bedeutung dieser Straße dokumentieren. Die neu errichteten Eckgebäude der Sparkasse und der EWZ tragen durch ihre Funktionsmischung zur nutzungsstrukturellen Belebung entlang der Berliner Straße bei.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse und die Grundstücksstruktur des Plangebietes stellen sich differenziert dar. Nördlich der Straße „Am Bahnhof“ sind relativ große Flurstücke vorhanden. Das Flurstück 737/8 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundeseisenbahnvermögen (verwaltet durch Vivico Management GmbH ehemals Eisenbahnmobilien Management GmbH) Das Entwidmungsverfahren wurde parallel zum B-Planverfahren betrieben und wurde für die Flächen, die nicht als Bahnflächen im B-Plan dargestellt wurden mit Bescheid vom 18.03.2002 positiv entschieden (Entwidmungsbescheid siehe Anlage) Die anderen größeren Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg bzw. der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf (EWZ) und im Eigentum einer privaten Gesellschaft.

Innerhalb des Blocks zwischen Bahnhofstraße und der Straße „Am Bahnhof“ stellt sich die Grundstücksstruktur wesentlich kleinteiliger dar. Während sich der größere Teil der Grundstücke im Eigentum verschiedener privater Personen bzw. Gesellschaften befinden, sind nur einzelne Teilflächen im Landesbesitz bzw. Eigentum der EWZ und der BBG.

Im Ergebnis der Abstimmungen im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden die Flächen in die Planung einbezogen, deren Entbehrlichkeit signalisiert wurde. Die Entlassung aus dem planfestgestellten Bahngelände wird durch die Eigentümer bis zur Beschlußfassung über den B-Plan betrieben.

Die Flächen, die im unmittelbaren Bahnhofsumfeld liegen, sind Bestandteil des Teilbauungsplans 44/03 b), der nach Vorlage der Ausbauplanungen der Bahn AG fortgeführt wird.

2.2.5 Erschließungssituation

Bahnanlagen⁵

Das Plangebiet des Teilbebauungsplans grenzt an die überörtliche Bahnanlagen der Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden sowie den Bahnhof Wünsdorf an. Das Empfangsgebäude liegt auf der Westseite (Teilbebauungsplan 44/03 b).

Wünsdorf ist über eine Regional-Express- und eine Regional-Bahnlinie gut in die Region Berlin-Brandenburg eingebunden. Dabei verkehren die Züge in Richtung Berlin im 1-Stunden-Takt und die Züge in Richtung Elsterwerder bzw. Senftenberg/Hoyerswerda im 2-Stunden-Takt. Nach Potsdam gibt es eine direkte Busverbindung.

Die durchgehenden Züge in Richtung Dresden halten am Mittelbahnsteig, der mit einer Bahnsteigbreite von 2 Metern nicht den gültigen Sicherheitsanforderungen entspricht. Außerdem ist zum Erreichen des Mittelbahnsteigs ein Queren des Gleises 1 erforderlich, so daß für reisende die den Mittelbahnsteig benutzen müssen, keine optimale Zuwegung besteht. Die Schließung der Schranken beginnt teilweise bis zu 8 Minuten vor dem Ein- fahrt des Zuges nach Berlin, was für die Fahrgäste unzumutbar ist und zum unbefugten Betreten der Gleise provoziert, was wiederum eine erhebliche Unfallgefahr bedeutet.

Da die Planungen zu dem geplanten Ausbau der Trasse und des Bahnhofs bzw. dem niveaufreien Bahnübergang im Detail noch nicht vorliegen und somit die Frage, welche Flächen weiterhin für Bahnzwecke genutzt werden und welche Flächen eine andere Nutzung erhalten können, noch nicht abschließend beantwortet werden kann, sind diese Flächen in dem Teil des B-Plans enthalten, der zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren zum Abschluss gebracht wird.

Wegen der Aufgabe der militärischen Nutzung und eines fehlenden Nachnutzers der Gleisanlagen sind zahlreiche Gleise nicht mehr in Betrieb und z. T. auch bereits abgebaut. Da eine Reaktivierung des Gleises in Richtung Gutstedtstraße ebenfalls nicht vorgesehen ist, wurden diese Flächen überplant.

Innerhalb des Gewerbegebietes unmittelbar neben den Bahnanlagen sind verschiedene Gleisanlagen vorhanden, die als Industriegleise aktiviert werden könnten, sofern dafür Bedarf besteht.

Straßenverkehr

Im Planungsgebiet verläuft die Bundesstraße B 96 (Berliner Straße) als Ortsdurchfahrt. Die Bahnhofstraße (von der B 96 in westliche Richtung als kommunale Straße) mit dem niveaugleichen Bahnübergang hat derzeit eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Ortslagen westlich und östlich der Bahn. Die Straße „Am Bahnhof“ kann als Anliegerstraße bezeichnet werden und verläuft ebenfalls von der B 96 in westlicher Richtung. Sie knickt vor den Bahngleisen ab und mündet in die Bahnhofstraße.

⁵ Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998.

Das Grundstück der Poststraße ist vorhanden aber z. T. überbaut. Weitere Straßen und Wege innerhalb der Blöcke dienen der Grundstückerschließung und sind nicht öffentlich gewidmet. Außerdem ist der bauliche Zustand desolat, so daß eine Erhaltung nicht zweckmäßig ist.

Busverkehr

Westlich der Bahn (außerhalb des Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplans) dient die Bahnhofstraße und die Puschkinstraße der Erschließung des Bahnhofs. Hier befindet sich vor dem Empfangsgebäude die zentrale Bushaltestelle der öffentlichen Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming.

Öffentliche Parkplätze/Park & Ride

Neben dem Bahnhofsgebäude (außerhalb des Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplans) befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der vorrangig von Pendlern, die mit der Eisenbahn fahren, genutzt wird. Östlich der Bahn dienen befestigte Freiflächen ebenfalls als Parkplätze für Pendler. Eine entsprechende Gestaltung und Beschilderung als Park + Ride-Platz ist allerdings nicht vorhanden.

2.2.6 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind innerhalb der derzeitigen öffentlichen Straßenräume die folgende Versorgungsleitungen (Elektro-, Telekommunikations- und Gasleitungen) und dazu gehörige Anlagen (Trafo) vorhanden.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung kann mit dem vorhandenen Bestand erfolgen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann, unabhängig von der Durchflussmenge des örtlichen Hydrantens, nur für die Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz zur Verfügung gestellt werden. Bei Bemessung alternativer Feuerlöschreserven im Rahmen der Bauantragsverfahren bzw. der Erschließungsplanung sind die Bestimmungen des BschHLG zu beachten.

Im Rahmen der geplanten Neuerschließung des Plangebietes müssen neben der erforderlichen Neuverlegung von Leitungen und Anlagen auch die Notwendigkeit der Erneuerung vorhandener Leitungen geprüft werden. In den neu geplanten Straßen wird eine völlige neue stadttechnische Erschließung notwendig.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans wird im Auftrag der Gemeinde eine Erschließungsplanung erstellt werden, die die gegebenen Hinweise der einzelnen Medienträger berücksichtigen wird bzw. in deren Rahmen entsprechende Abstimmungen geführt werden.

Die Kosten für die Erschließung werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung anteilig auf die Eigentümer umgelegt. Die Beantragung von Fördermitteln für die Neuerschließung ist beabsichtigt.

Westlich der Bahnanlagen (außerhalb des Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplans) befinden sich Elektrofreileitungen der Deutschen Bahn AG. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind in den nachfolgenden Planungsphasen zu berücksichtigen. Sonstige Versorgungsleitungen, die innerhalb der Bahnfläche liegen, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die genaue Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen ist vor der Erschließungsplanung bzw. Bahnhofsumfeldgestaltung von den zuständigen Unternehmen einzuholen.

2.2.7 Ausgangssituation Natur und Landschaft (vgl. auch Punkt 4)

2.2.7.1 Geologie und Boden

Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Hochflächensanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich um Fein- bis Grobsand -vereinzelt kiesig - (vgl. BEP 1996) Die Böden sind stark anthropogen geprägt.

Die Bodenfunktionen des Gebietes sind aufgrund der Überbauung auf 65 % der Fläche nicht mehr vorhanden. Das Vorkommen natürlicher Böden ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da es über einen längeren Zeitraum bebaut und intensiv genutzt wurde (Bebauung, Bahngelände, Lagerflächen, Gärten).

2.2.7.2 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und hat einen Flurabstand > 5 - 10 m. Die Fließrichtung des Grundwasser verläuft von Osten nach Westen (vgl. BEP 1996). Die abflußdämpfende Wirkung ist trotz des sandigen Bodens aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur mittel. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der Versiegelung mittel.

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wünsdorf (Kreistagsbeschuß Zossen Nr. 67/19/73 vom 31. Mai 1973).

2.2.7.3 Klima

Großklimatisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5° C. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei 500 - 550 mm/Jahr. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Die hoch versiegelten Flächen nördlich der Straße Am Bahnhof sind im Vergleich zur Umgebung durch höhere Temperaturen, durch ein nächtliches Abkühlungsdefizit und durch ein Feuchtedefizit gekennzeichnet. Südlich der Straße Am Bahnhof ist aufgrund der geringeren Versiegelung und besseren Durchgrünung ein ausgeglichenes Klima ohne besondere Belastungen anzutreffen (vgl. BEP 1996).

2.2.7.4 Arten und Biotope

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des Landschaftsplanes und der Bereichsentwicklungsplanung in unterschiedliche Biotoptypen (Nummer gem. Biotopkartierung Brandenburg) aufgeteilt. Kriterium zur Abgrenzung der Biotoptypen war neben der Gebäude- und Vegetationsstruktur insbesondere der Versiegelungsgrad. Der Versiegelungsgrad wurde näherungsweise mit Hilfe des Luftbildes, der Baumkartierung (s. u.) sowie ergänzender Geländebegehungen abgeschätzt. Angaben zu Baumbestand sind der Baum- und Biotopkartierung Waldstadt/Wünsdorf (1996) entnommen.

Zeilenbebauung, Punktbebauung, Hochhäuser - Biotoptyp-Nr. 12122

Dieser Biotoptyp ist im Block 101 und 202 anzutreffen. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 40 %. Nur der westliche Bereich des Blockes 101 (entspricht ungefähr Teilabschnitt 1 nach Baumkartierung) weist mit 70 % eine wesentlich höhere Versiegelung auf.

Der Baumbestand im Block 101 hat nach der Baumkartierung überwiegend einen mittleren Wert, da nicht heimische Arten wie Robinien und Eschenahorne bzw. Hybridpappeln vorherrschen und es sich um einen recht lockeren Bestand aus meist jungen Bäumen handelt. Eine größere Baumgruppe aus Robinien befindet sich im Teilabschnitt 3 (Nr. 101/3.20). Dominante Einzelgehölze (meist Pappeln) kommen nur vereinzelt vor. Im Block 101 ohne Teilabschnitt 2 befinden sich fünf Arten der Roten Liste: zwei Sommerlinden (Nr. 5.22 u. 7.21) und drei Feldulmen (Nr. 1.17).

Block 202 hat aufgrund des dichten Baumbestandes mit Spitzahorn und Roteiche als dominante Einzelgehölze und Rote-Liste-Arten um die Gebäude bzw. um den Schmuckplatz (außerhalb des Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplans) herum einen hohen bzw. in den überwiegend offenen Bereichen mit jungen Bäumen einen mittleren Wert. Dendrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Einzel- oder Reihenhaussiedlung - Biotoptyp-Nr. 12123

Dieser Biotoptyp ist nördlich der Bahnhofsstraße anzutreffen und entspricht ungefähr dem Teilabschnitt 2, Block 101 der Baumkartierung. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 35 %. Der Baumbestand besitzt mit Ausnahme des Robinienbestandes aufgrund des Vorkommens vieler heimischer Arten und einiger Obstgehölze einen hohen Wert. Einen sehr hohen Wert besitzt die Spitzahornallee entlang der Bahnhofstraße. In diesem Biotoptyp wurden im Rahmen der Baumkartierung zwei Rote-Liste-Arten vorgefunden: eine Sommerlinde (Nr. 2.6) und eine Flatterulme (Nr. 2.21). Als dominante Einzelgehölze wurden abgesehen von den Rote-Liste-Arten nur einige Pappeln kartiert.

Dendrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsflächen - Biotoptyp-Nr. 12126

Als Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen werden die Flächen östlich der Bahnanlagen (Block 204) sowie eine kleine Fläche nordwestlich des heutigen Bahnhofsgebäudes bezeichnet.

Der Block 204 ist mit etwa 90 % sehr stark versiegelt. Der dementsprechend geringe Baumbestand besteht überwiegend aus Robinien und Hängebirken und hat einen mittleren Wert. Die Gruppe aus sieben Hängebirken (Nr. 1.9 bis 1.15) besitzt jedoch einen hohen Wert. Eine Robinie und zwei Hybridpappeln fallen als dominante Einzelgehölze auf. Als prägende Baumreihe wurden 13 Hängebirken (Nr. 3.3) an der Grenze zum Bahngelände aufgenommen. Rote-Liste-Arten und dendrologische Besonderheiten kommen nicht vor.

Der Bereich nordwestlich des Bahnhofsgebäudes ist zu etwa 60 % versiegelt. Aus der Baumkartierung liegen keine Angaben zum Gehölzbestand vor.

Gleisanlagen - Biototyp-Nr. 12134

Der Bereich der Gleisanlagen ist zu etwa 85 % versiegelt. Gleise und Bahnsteige im östlichen Teil wurden vor kurzem bereits abgerissen, werden in der Bilanzierung jedoch in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Hr. Wolf, 2.12.98) noch als Bestand gewertet. Der Gehölzbestand ist unbedeutend. Im Norden befindet sich eine Gruppe von Robinien sowie einige Traubenkirschen (Nr. 204/5.1 bis 5.5 der Baumkartierung). An der Straße Am Bahnhof wurden als dendrologische Besonderheit zwei kleinere Blumeneschen (Nr. 204/4) kartiert. Insgesamt hat der Biototyp Gleisanlagen eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Militärische Sonderbaufläche - Biototyp-Nr. 12153

Dieser Biototyp entspricht ungefähr dem Block 201 an dem Standort der alten Heeresbäckerei. Es ist zu etwa 70 % versiegelt. Der größte Teil des Baumbestandes im Block 201 besitzt aufgrund des Nebeneinanders von Einzelbäumen, lockeren und dichten Beständen verschiedener Arten, darunter Rote-Liste-Arten (Ulmen) sowie aufgrund verschiedener Alters- und Höhenstufen einen hohen Wert. Der Bestand u. a. aus Schwarzkiefern, Hängebirken, Robinien und Pappeln im Teilabschnitt 8 an der B 96 hat einen sehr hohen Wert.

Entlang der Gebäude fallen einige prägnante Baumreihen aus Hybridpappeln auf. Dendrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

2.2.8 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Für den Bereich des B-Plangebiets wurden mehrstufig verschiedene Altlastenuntersuchungen durchgeführt (Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen/IABG; multitemporale Luftbildauswertung/ UVE GmbH; orientierende Gefährdungsabschätzung/DHV GmbH; Detail-/Sanierungserkundung/COSA GbR).

Im Ergebnis der Untersuchung wurden im Bereich eines ehemaligen technischen Parks Verunreinigungen der Bodens mit Mineralölprodukten nachgewiesen. Die Verunreinigungen konzentrieren sich dabei vorrangig lokal auf den Bereich einer ehemaligen Tankstelle, einer Wartungsgrube sowie eines ehemaligen Faßlagers. Der Abschnitt des techni-

schen Bereichs mit den nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist im Planteil entsprechend dargestellt. Durch die relativ kleinräumige Ausdehnung der Bodenverunreinigung kann ein Bodenaustausch im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen erfolgen.

Sollte sich im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden, der Flächenherrichtung oder bei Arbeiten am Kanalsystem Anhaltspunkte für weitere Bodenverunreinigungen ergeben, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren, die dann über die notwendigen Maßnahmen zu entscheiden hat.

Die o. g. Gutachten und Berichte liegen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming und der EWZ mbH vor.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bauträger können Anträge auf eine Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung stellen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

3.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Im 1. Quartal 1998 wurde von der Gemeinde Wünsdorf mit Unterstützung der EWZ ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Von den 5 Teilnehmern konnte sich der Entwurf des PLK Städtebau GbR als 1. Preis durchsetzen, der die Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung des Zentrums von Wünsdorf bildet. Entsprechend der Hinweise des Preisgerichtes und der bereits erteilten Baugenehmigungen für Einzelvorhaben im Block 101 und aufgrund der erforderlichen Anpassung an die veränderten Marktbedingungen und Entwicklungschancen insgesamt wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet, wobei die Grundzüge der städtebaulichen Idee beibehalten wurden. Das überarbeitete städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Wünsdorf werden derzeit erarbeitet. Die Inhalte des B-Plans stehen nicht im Widerspruch zu den geplanten Flächenausweisungen des FNP.

3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wünsdorf gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Der Regionalplan dieser Planungsgemeinschaft wurde im Dezember 1997 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Mit der Genehmigung des Regionalplans Havelland-Fläming durch das zuständige Landesministerium im Februar 1998 wurden die textlichen und kartographischen Grundsätze und Ziele der Raumordnung für verbindlich erklärt (Veröffentlichung des Regionalplans Havelland-Fläming im Amtsblatt Brandenburg Nr. 37, Amtl. Anzeiger vom 11.09.1998).

Der Regionalplan vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Gebiet einer Region. Landesplanerische Ziele des Landes Brandenburg wurden im Landesplanungsgesetz, dem Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung und im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEPro), im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV), im LEPGR (Gesamtraum) und Landesentwicklungsplan Standort-sicherung Flughafen (LEPSF) aufgestellt bzw. sind in Aufstellung.

Die Gemeinde Wünsdorf (im Regionalplan noch als Wünsdorf/Waldstadt bezeichnet) wurde im Rahmen der polyzentralen Siedlungsstruktur als Selbstversorgerort eingestuft. Danach sollen in einem überwiegend auf den Ort selbst bezogenen Versorgungsbereich ein den Grund- bzw. Kleinzentren entsprechendes Angebot an Gütern und Diensten bereitgestellt werden. Gemäß LEPro und LEPeV ist Wünsdorf zugleich ein Ort mit besonderem Handlungsbedarf und Handlungsschwerpunkt. Aufgrund der Konversionsproblematik gehört Wünsdorf zu den Entwicklungsschwerpunkten "Arbeiten" außerhalb der Zentralen Orte, das heißt, daß ausreichend große, eine vielfältige Branchenzusammensetzung fördernde Standorte zu entwickeln sind.

Für die Gemeinde Wünsdorf werden im Regionalplan eine Einwohner Zielzahl für das Jahr 2010 von 5200 EW angenommen. Da diese Einwohnerzahl bereits erreicht ist, müssen für die Entwicklung der Gemeinde neue Zielzahlen zugrunde gelegt werden. Ob die bisher angenommene Zielzahl von 10.000 Einwohnern für das Jahr 2010 erreicht werden kann, muß vor der aktuell sinkenden Nachfrage nach Wohnraum bzw. den Vermarktungsschwierigkeiten bereits sanierter Wohnungen kritisch hinterfragt und ggf. korrigiert werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Problematik nicht im Bebauungsplan sondern im Rahmen des Flächennutzungsplans mit der Regionalplanung abgestimmt werden muß und daß der Regionalplan in dieser Position überarbeitet und den Entwicklungsanforderungen angepaßt werden muß.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der sich abzeichnenden geringen Nachfrage wurden die Bauflächen im Norden weiter reduziert und im Sinne einer kostengünstigen Neuerschließung weiter optimiert.

Als Orientierungswert sind im Regionalplan für die Bauleitplanung zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 1000 Wohnungen im Planungszeitraum bis 2010 ausgewiesen. Dabei wird neben der Deckung des Eigenbedarfs von einem Wohnbedarf durch Wanderungsgewinne ausgegangen. Da das Plangebiet nicht vordergründig für die Sicherung von Wohnbauflächen vorgesehen ist, kann dieser Sachverhalt vernachlässigt werden.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des allgemeinen Siedlungsgebiets der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans (Festlegungskarte Siedlungsstruktur und Raumnutzung) und stellt aufgrund der im Zusammenhang bebauten Flächen (mit Ausnahme des ehemaligen Russenbahnhofs) einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar.

Zur Entwicklung des Verkehrs und der Infrastruktur wird das Plangebiet von den Zielen der Landesplanung in sofern berührt, als daß der Bahnhof Wünsdorf als Zugangsstelle

zum Regionalverkehr/Regionalexpreß-Netz den aktuellen Verkehrsbedürfnissen entsprechend auch hinsichtlich seiner Verknüpfungsfunktion ausgebaut werden soll. Der schienengleiche Bahnübergang mit der Gemeindestraße (Bahnhofstraße) soll durch einen niveaufreien Übergang ersetzt werden. Erforderliche Flächen dafür sind zu sichern.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 07. Dezember 2000. Auf die Anregungen wird in der Begründung zum B-Plan eingegangen.

3.4 Überörtliche Verkehrsplanung

3.4.1 Planung und Vorstellungen der Deutschen Bahn AG⁶

Für die Neustrukturierung des Bahnhofs wurde von der Deutschen Bahn AG im Zusammenhang mit den Ausbauplanungen für die Dresdner Bahn eine Vorentwurfsplanung (VEP) erarbeitet, die im Dezember 1995 bestätigt wurde. Aufgrund der aktuellen Stellungnahmen der zuständigen Bereiche innerhalb der DB AG zum Vorentwurf des B-Plans wurden die Hauptelemente der VEP konkretisiert. Die Ausbauplanung der Strecke Berlin-Dresden (Prag/Wien) läuft unter dem Stichwort „Netz 21“, wobei die Ausbaugeschwindigkeit 200 km/h betragen soll. Im Rahmen der Vorplanung werden verschiedene Varianten insbesondere zur Führung des Überholgleises, der Nutzlänge der Bahnsteige und deren behindertengerechten Zugangsgestaltung und zum Ersatz des Bahnübergangs untersucht.

Auch wenn die unmittelbar betroffenen Flächen nicht mehr Bestandteil dieses Teilbebauungsplans sind, ist die Gemeinde an einer zügigen Gestaltung des Bahnhofsumfeldes interessiert. Weitere Arbeitsgespräche zwischen allen beteiligten sind dringend erforderlich.

Auf die städtebaulich bedeutende und gleichzeitig verbindende Funktion des Bahnhofs zwischen der historischen Ortslage und der Waldstadt wird ausdrücklich verwiesen. Eine ersatzlose Schließung des Bahnübergangs in der Bahnhofstraße und die damit verbundene erneute Trennung der Ortsteile im Bereich des geplanten Ortszentrums sowie die Barrierewirkung der Bahnanlagen können durch die Gemeinde nicht akzeptiert werden.

In Auswertung der Stellungnahmen der unterschiedlichen Eigentümer und Verfügungsberechtigten der Bahnflächen (DBImm GmbH; DB Netz AG, Streckenmanagement Ost bzw. Planung; DB Station & Service, Bahnhofsmanagement Cottbus; Vivico (ehem. Eisenbahnimmobilien Management für Flächen der BRD, BEV) und aufgrund von geführten Abstimmungsberatungen und Einzelgespräche während der Trägerbeteiligung wurden die Flächen in diesem Teilbebauungsplan einer Planung unterzogen, die als nicht bahn- oder betriebsnotwendig bezeichnet wurden bzw. deren Entlassung aus dem planfestgestellten Bahngelände mit Entwidmungsbescheid vom 18.03.2002 erfolgt ist.

Nachdem der B-Plan rechtskräftig bekannt gemacht wurde, was nach Beschlußfassung durch die Gemeinde und der Genehmigung des B-Plans durch die höhere Verwaltungsbehörde möglich ist, besteht die Übernahmeverpflichtung der im B-Plan festgesetzten

⁶ Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998 und Ergänzung aufgrund der Stellungnahmen der DB AG

öffentlichen Flächen durch die Gemeinde. Allerdings erst zum Zeitpunkt der Herstellung dieser Flächen und im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

3.4.2 Bahnsteigerschließung mit kombiniertem Fußgänger- und Fahrradunnel

Die Gemeinde fordert im Rahmen der Ausbauplanung - insbesondere bei der niveaufreien Kreuzung der Bahngleise und der Bahnsteigerschließung die Belange der Fußgänger und Fahrradfahrer in ausreichender Weise zu berücksichtigen. Fragen von Ordnung und Sicherheit sind von wesentlicher Bedeutung.

Die erforderlichen Anträge gemäß der Hinweise der DB Netz AG zur Kreuzungsvereinbarung werden durch die Gemeinde zum entsprechenden Zeitpunkt gestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt Fördermittel für die direkte Bahnhofsumfeldgestaltung beim Ministerium für Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zu beantragen, um die Neugestaltung so schnell wie möglich in Angriff zu nehmen. Dabei werden die gegebenen Hinweise zu den Planungen in Nachbarschaft zu Bahnanlagen berücksichtigt.

3.4.2 Straßenplanung B 96

Durch das Brandenburgische Straßenbauamt Wünsdorf werden die Planungen zum Ausbau des Kreuzungsbereichs B96/Straße „Am Bahnhof“/ Gutstedtstraße zu einem Kreisverkehr nicht aufrecht erhalten, so daß eine planungsrechtliche Sicherung im B-Plan durch entsprechende Flächenausweisung nicht gerechtfertigt ist. Damit werden nur die derzeitig beanspruchten Flächen als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

3.5 Sonstige Fachplanungen

3.5.1 Verkehrsanlagen Waldstadt/Wünsdorf - Vorplanung

Für den Bereich der Ortsteile Waldstadt und Wünsdorf (bis zur Bahnlinie) wurde im November 1997 eine Vorplanung zu den Verkehrsanlagen als informelle Planung erstellt, die von der Gemeinde befürwortet wurde. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes des Wettbewerbs ergeben sich für das Plangebiet gewisse Modifizierungen hinsichtlich der Lage und der Straßenklassifizierung. Für die geplante Sammelstraße wird eine Trassenfreihaltung in Form der Festsetzung einer öffentlicher Grünfläche berücksichtigt, da z. Z. noch kein Ausbaubedarf absehbar ist.

3.5.2 Verkehrskonzeption Bahnhofsbereich Wünsdorf

Parallel zum B-Plan wurde eine Verkehrskonzeption Bahnhofsbereich Wünsdorf erarbeitet. Die Fragen der gesamten Bahnhofsumfeldgestaltung konnten mit der Verkehrskonzeption noch nicht abschließend geklärt werden.

Da die Zuordnung der einzelnen Funktionen des Bahnhofsvorplatzes unmittelbar von der Gestaltung des Bahnhofs und der Bahnsteige sowie der niveaufreien Kreuzung selbst

abhängig ist, wurden die betroffenen Flächen dem Teil des B-Plans zugeordnet, der zum späteren Zeitpunkt fortgeführt wird.

In diesem Teilbebauungsplan wurde lediglich eine größere Pkw-Stellplatz-Anlage als Park & Ride-Platz östlich der Bahn, nördlich der Straße „Am Bahnhof“ auf Flächen, die als für den Bahnbetrieb entbehrlich vom Verfügungsberechtigten erklärt wurden, ausgewiesen. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Lage zum Bahnhof (Verkürzung der erforderlichen Wege) wurden berücksichtigt.

Weitere Abstimmungen mit den Betroffenen der Bahn, des Busunternehmens usw. werden im weiteren Planverfahren und darüber hinaus notwendig.

Zusammenfassend wird das bereits im städtebaulichen Iddenwettbewerb formulierte Ziel - Entwicklung des unmittelbaren Bahnhofsbereichs zum verbindenden Element im neuen Ortszentrum der Gemeinde Wünsdorf - nochmals bekräftigt.

3.5.3 Schalltechnische Untersuchungen/Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahn und der Bundesstraße B 96 bezogen auf den Verkehrsemissionen bzw. Immissionen vorbelastet.

Für die Beurteilung der Belastung und den daraus resultierenden Festsetzungsnotwendigkeiten wurde das Gutachten „Schalltechnische Untersuchungen“ zum B-Plan Wünsdorf Nr. 10/02 „Eiskutenberg“ entsprechend der Empfehlung des Amtes für Immissionsschutz herangezogen. Daraus wird ersichtlich, daß die Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Teilbereichen auch dieses Plangebietes überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht umgesetzt werden können, wurden im Rahmen des B-Plans verschiedene Festsetzungen getroffen, die sichern sollen, daß die Beeinträchtigungen auf ein zulässiges Maß begrenzt werden.

Bereits durch die Zonierung der Nutzungsausweisung - GE, MK und MI-Gebiet entlang der B 96 und der Bahn und WA-Gebiete im Blockinneren - wurde auf die vorhandene Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm reagiert. Auch wurden u. a. aus diesem Grund die Baugrenzen entlang der B 96 zurückgesetzt.

Im Mischgebiet, das gegenüber dem Bahnhof liegt, wurde eine geschlossene Bebauung festgesetzt, die wesentlich zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung beitragen soll.

Zusätzlich wurden entsprechend der Hinweise des Amtes für Immissionsschutz durch Textfestsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Empfehlungen des Gutachtens vorgeschrieben, um die für Aufenthaltsräume von Menschen erforderlichen Innenschallpegel zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Wohnfreiflächen kann festgestellt werden, daß diese jeweils zur Lärm abgewandten Seite realisiert werden können.

Im Rahmen der Festsetzung der Art der Nutzung wurde darauf geachtet, daß keine Wohngebiete unmittelbar an Gewerbegebiete angrenzen, so daß für die Gewerbegebiete keine weiteren Nutzungseinschränkungen erforderlich werden.

3.5.4 Strukturuntersuchung zur Entwicklung des Einzelhandels in Wünsdorf

Im Auftrag der EWZ wurde ein Gutachten zur Strukturuntersuchung zur Entwicklung des Einzelhandels in Wünsdorf durch das FfH-Institut erarbeitet. Das Gutachten empfiehlt auf der Grundlage einer Bestandsanalyse und Prognose gem. der erwarteten Entwicklung, die Ausweitung der Verkaufsfläche auf insgesamt 4000 qm, wobei das Hauptelement die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit 1800 qm Einzelhandelsverkaufsfläche und 500 qm Dienstleistungsmietflächen sein sollte. Als Vorzugsstandort wird der Block 101 (Nordseite) möglichst dicht an der B 96 empfohlen.

Der Teilbebauungsplan berücksichtigt dieses Gutachten und die Hinweise der zuständigen Träger öffentlicher Belange, indem nur noch ein Kerngebiet in der Straße „Am Bahnhof“/Ecke B 96 ausgewiesen wird, was dem empfohlenen Standort entspricht. Um die Urbanität des geplanten Ortszentrums zu fördern wurden Textfestsetzungen aufgenommen, die die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente unterbinden und die Nutzung durch Einzelhandel auf das Erdgeschoß begrenzen sollen.

Außerdem wurden solche Nutzungen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen, die die Wohnfunktion in den benachbarten Mischgebieten beeinträchtigen könnten.

3.6 Schutz- und Vorbehaltsflächen

Teile des Plangebiets befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wünsdorf (Kreistagsbeschuß Zossen Nr. 67/19/73 vom 31.05.1973). Gemäß § 16 (5) des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I Nr. 22 S. 302) geändert am 22.12.97 (GVBl. Nr. 15 S. 168) gelten die Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnung. Sie basieren auf der Grundlage der TGL 24 348 Blatt 2 - Schutz der Trinkwassergewinnung - April 1970.

Die Trinkwasserschutzzonen und die damit verbundenen Einschränkungen behalten solange ihre Wirkung, bis diese per Rechtsverordnung aufgehoben werden.

4. Grünordnerische Eingriffsbewertung⁷

4.1 Vorbemerkung

4.1.1 Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

In einer Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde am 12.12.2000 bestätigt, daß der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des B-Planes „Am Bahnhof“ als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten ist. Lediglich die mittlerweile beräumte Fläche des ehemaligen Militärbahnhofs befindet sich nicht innerhalb eines baulichen Zusammenhangs und müßte demnach nach § 35 BauGB als Außenbereich bewertet werden (vgl. Aktenvermerk vom 13.12.2000).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet nach den §§ 8a Abs. 2 BNatSchG und § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Innenbereich nur sehr eingeschränkt Anwendung. In § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB heißt es, daß ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unstrittig und notwendig ist demnach die Anwendung der Eingriffsregelung auf der Fläche des ehemaligen Militärbahnhofs.

Zu prüfen ist jedoch, inwieweit die Eingriffsregelung in den § 34-er Gebieten anzuwenden ist. Das OVG Lüneburg geht in einer Entscheidung vom 8.11.1994 davon aus, daß wegen der Zweckbestimmung des § 34 BauGB – der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Innenbereichs – nur ganz wesentliche Eingriffe in den Gebietscharakter mit ganz wesentlichen Folgen für Natur und Landschaft auch als Eingriffe i. S. von § 8 Abs. 1 BNatSchG gewertet werden dürften (vgl. Natur und Recht 1995, S. 157f.).

Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen keine höhere Ausnutzung der Grundstücke (Art und Maß der baulichen Nutzung), als zuvor bereits über § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Insofern waren die Eingriffe dort auch bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich. Es kann also ebenfalls nicht von einem ganz wesentlichen Eingriff in den Gebietscharakter gesprochen werden.

In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ist deshalb die Eingriffsregelung nur auf den jetzigen Außenbereichsflächen anzuwenden.

4.1.2 Anwendung der Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung wird durch den B-Plan nicht außer Kraft gesetzt und stellt somit die rechtliche Grundlage für die Fällanträge und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen dar.

Für die Außenbereichsfläche wurde der Eingriff im Zusammenhang mit den Baumfällungen bewertet (vgl. Kap. 4.3) und entsprechende Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, die sichern, daß der Eingriff kompensiert wird.

⁷ Eingriffsgutachten zum B-Plan 44/03 „Am Bahnhof“ Gemeinde Wünsdorf; Freiraum, Landschaft & Architektur Karsten Standke; Mittenwalde

Auf den restlichen zum B-Plangebiet gehörenden Flächen, die zum Innenbereich zu zählen sind, werden bei Realisierung der Bauvorhaben ebenfalls Baumfällungen notwendig. Die Ersatzpflanzungen sollen hier auf der Baugenehmigungsebene festgelegt werden, da erst mit dem Bauantrag die notwendigen Baumfällungen feststehen und die Eingriffsregelung hier nicht zur Anwendung kommt. Im Rahmen der Abwägung wurde der mögliche Bedarf an Ersatzpflanzungen und der dafür erforderliche Flächenbedarf abgeschätzt. Sofern die Ersatzpflanzungen nicht auf den Grundstücken selbst durchgeführt werden können, können die im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der neu zu errichtenden Straßenräume angerechnet werden. Eine Hinweis wurde entsprechend auf dem Plan vermerkt.

4.2 Ausgangssituation Natur und Landschaft

Wie in der Vorbemerkung dargelegt, wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nur für die Außenbereichsflächen angewendet. Die Bestandsaufnahme für die Schutzgüter „Arten und Biotop“ und „Orts- und Landschaftsbild“ konzentriert sich deshalb auf den ehemaligen Militärbahnhof. Die Aussagen zu den anderen Schutzgüter beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf das gesamte Planungsgebiet.

4.2.1 Geologie und Boden

Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Hochflächensanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich um Fein- bis Grobsand (vereinzelt kiesig). (vgl. BEP 1996) Die Böden sind stark anthropogen geprägt.

Die Bodenfunktionen des Gebietes sind aufgrund der Überbauung auf 65% der Fläche nicht mehr vorhanden. Auf der Außenbereichsfläche waren sie zu 90 % nicht mehr vorhanden.

Das Vorkommen natürlicher Böden ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da es bis vor kurzem vollständig anthropogen genutzt wurde (Bebauung, Bahngelände, Lagerflächen, Gärten).

Nach Auskunft des Umweltamtes vom 24.11.98 befindet sich im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche (Tankstelle, Schacht, ehemaliges Faßlager und Wartungsgrube, ISAL Nr. 328 728 604 und 328 728 606) südöstlich der ehemaligen Heeresbäckerei. Eine Sanierung wird hier vom Umweltamt für notwendig gehalten. Die Restfläche ist ohne bekannte Altlasten bzw. wurde beim Abbruch saniert.

4.2.2 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und hat einen Flurabstand 5 bis 10 m. Die Fließrichtung des Grundwasser verläuft von Osten nach Westen. (vgl. BEP 1996) Die abflußdämpfende Wirkung ist trotz des sandigen Bodens aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur mittel. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der Versiegelung *mittel*. Der Beitrag der Außenbereichsfläche zur Grundwasserneubildung ist wegen der stärkeren Versiegelung lediglich *gering*

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wünsdorf (Kreistagsbeschuß Zossen Nr. 67/19/73 vom 31. Mai 1973).

4.2.3 Klima

Großklimatisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5°C. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei 500-550 mm/Jahr. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Die hochversiegelten Flächen nördlich der Straße Am Bahnhof sind im Vergleich zur Umgebung durch höhere Temperaturen, durch ein nächtliches Abkühlungsdefizit und durch ein Feuchtedefizit gekennzeichnet. Südlich der Straße Am Bahnhof ist aufgrund der geringeren Versiegelung und besseren Durchgrünung ein ausgeglichenes Klima ohne besondere Belastungen anzutreffen. (vgl. BEP 1996)

4.2.4 Arten und Biotope

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des Landschaftsplanes und der Bereichsentwicklungsplanung in unterschiedliche Biotoptypen aufgeteilt. Kriterium zur Abgrenzung der Biotoptypen war neben der Gebäude- und Vegetationsstruktur insbesondere der Versiegelungsgrad. Der Versiegelungsgrad wurde näherungsweise mit Hilfe des Luftbildes, der Baumkartierung (s.u.) sowie ergänzender Geländebegehungen abgeschätzt. Angaben zum Baumbestand sind der Baum- und Biotopkartierung Waldstadt/Wünsdorf (1996) entnommen. Im Außenbereich – und nur hier ist die Eingriffsregelung wie oben dargelegt anzuwenden – befindet sich nur ein Biotoptyp (siehe Anlage 4 - Karte Biotoptypen 01/2001. Die weiteren im Geltungsbereich des B-Planes anzutreffenden Biotoptypen werden zur Vollständigkeit im Anschluß nochmals kurz beschrieben (vgl. auch Pkt. 2.2.7.4).

Gleisanlagen 12134 (Außenbereich)

Der als Außenbereich eingestufte Bereich wird dem Biotoptyp „Gleisanlagen“ zugeordnet. Gleise und Bahnsteige wurden bereits abgerissen. Der Zustand vor dem Abriß ist dem Infrarot-Luftbild von 1991 zu entnehmen: hier sind die Bahnsteigüberdachungen und der mit ca. 90 % sehr hohe Versiegelungsgrad gut zu erkennen (vgl. Karte Biotoptypen). Dieser Zustand wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Hr. Wolf, 2.12.98) der Bilanzierung als Ausgangssituation zugrunde gelegt.

Der Gehölzbestand ist unbedeutend. Im Norden befindet sich eine Gruppe von Robinien sowie einige Traubenkirschen (Nr. 204/5.1 bis 5.5 der Baumkartierung), die jedoch nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Außenbereichs liegen (vgl. Biotoptypenkarte) An der Straße Am Bahnhof wurden als dendrologische Besonderheit zwei kleinere Blumenschen (Nr. 204/4) kartiert. Insgesamt hat der Biotoptyp Gleisanlagen eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Beurteilung des Landschaftsbildes wird der Zustand vor Abriß der Gleisanlagen zugrunde gelegt. Betrachtet wird nur die Außenbereichsfläche. Der Bereich wurde durch die überdachten Bahnsteige und die Gleisanlagen geprägt. Vegetation war nur in Randbereichen vorhanden.

Bewertungskriterien sind Vielfalt, Naturnähe und Eigenart. Die Vielfalt war, wie dem Luftbildausschnitt in der Biotoptypenkarte zu entnehmen ist, gering. Die Naturnähe ist aufgrund der starken anthropogenen Nutzung sehr gering. Die Eigenart ergibt sich aus der Nutzung als Bahngelände. Insgesamt läßt sich ein geringer Wert des Orts- und Landschaftsbildes für den Bereich des ehemaligen Militärbahnhofs feststellen.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.3.1 Methodik

Im Land Brandenburg wurde bisher kein standardisiertes Verfahren zur Bewertung von Eingriffen und der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt. Die Bilanzierung stellt die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen den aufgewerteten Funktionen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber. Dies erfolgt verbal-argumentativ und schutzgutbezogen.

4.3.2 Bilanzierung

Wie in der Vorbemerkung erläutert, wird die Eingriffsregelung nur für die Außenbereichsfläche angewendet. Weil der B-Plan mit seinen Festsetzungen nur einen groben Rahmen für die spätere Bebauung liefert, werden für die Berechnung der Versiegelung folgende Annahmen getroffen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Es wird davon ausgegangen, daß diese Überschreitung voll ausgeschöpft wird.
- Es werden im B-Plan keine Festsetzungen zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete getroffen. Es wird deshalb davon ausgegangen, daß diese Flächen vollständig versiegelt werden.
- Es werden keine Festsetzungen zur Aufteilung der Straßenverkehrsflächen getroffen. Es wird deshalb vereinfachend davon ausgegangen, daß 80 % der Straßenverkehrsflächen vollständig versiegelt werden.
- Gleise und Bahnsteige des ehemaligen Militärbahnhofs wurden bereits abgerissen (vgl. Kapitel Ausgangssituation von Natur und Landschaft). Der Zustand vor dem Abriß wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde der Bilanzierung als Ausgangssituation zugrunde gelegt.
- Die beiden Blumeneschen an der Straße 'Am Bahnhof' werden als dendrologische Besonderheit erhalten (vgl. gemeinsamer Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Wolf, am 2.12.1998).

Boden

Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, daß sich die Versiegelung bei Realisierung des Bebauungsplanes gegenüber dem Ausgangszustand um etwa 2600 qm verringern wird. Insofern ist für dieses Schutzgut eine Aufwertung festzustellen.

Baugebiet	Gesamtfläche [qm]	Bestand [qm]	Planung [qm]
Kerngebiet	5.200	ca. 4.700	4.200
Gewerbegebiet	19.600	ca. 17.600	15.700
Straßen- verkehrsfläche	2.000	ca. 1.800	1.600
Summe	26.800	ca. 24.100	21.500

Tabelle 1: Veränderung der Versiegelung

Wasser

Die sich verringemde Versiegelung ist auch von positiver Wirkung für den Wasserhaushalt, da sich die Grundwasserneubildung auf der Fläche erhöhen kann.⁸

Klima

Durch die Umwandlung des ehemaligen Militärbahnhofs (ca. 90 % Versiegelung) in ein Gewerbe- und Kerngebiet mit einer durchschnittlichen Versiegelung von 80 % und einer maximal 2 bis 3-geschossige Bebauung sind keine neuen klimatischen Belastungen zu erwarten.

Arten- und Biotope

Bei Realisierung des B-Planes wird voraussichtlich auch der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Außenbereichsfläche entfernt werden. Die beiden Blumeneschen an der Straße „Am Bahnhof“ bleiben jedoch aufgrund einer entsprechenden Festsetzung erhalten. In der nachfolgenden Tabelle sind die Bäume aus der Baum- und Biotopkartierung (1996) aufgeführt, die im ungünstigsten Fall aufgrund der Festsetzungen des B-Planes innerhalb der jetzigen Außenbereichsfläche gefällt werden können. Es handelt sich um 12 Bäume. Die genaue Höhe der Ersatzpflanzungen für die später notwendigen Baumfällungen wird im Rahmen der Baugenehmigungen über die Baumschutzverordnung von der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

In der Bilanzierung wird davon ausgegangen, daß sämtliche 12 Bäume mit Stammumfängen zwischen 40 und 70 cm gefällt werden müssen. Daraus ergibt sich, daß voraussichtlich 19 Bäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm neu zu pflanzen wären. Die Festsetzung Nr. 9 sieht vor, daß in einem Abstand von ca. 12 m Bäume an den Planstraßen A und B mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen sind. Innerhalb der jetzigen Außenbereichsfläche werden somit mindestens 14 neue Bäume gepflanzt. Es ist aufgrund der höheren Pflanzqualität möglich, die voraussichtlich geforderten 19 Ersatzpflanzungen vollständig durch die Pflanzung von 14 Bäumen mit 18 cm Stammumfang im Straßenraum innerhalb der jetzigen Außenbereichsfläche auszugleichen.

⁸ Die Grundwasserneubildungsrate ist neben der Versiegelung u.a. auch noch von der Vegetation abhängig, so daß eine Prognose schwierig ist.

Da die Bedeutung der Außenbereichsfläche für Arten- und Biotope auch vor der Realisierung des B-Planes sehr gering war, ist für dieses Schutzgut insgesamt keine Verschlechterung zu erwarten.

Nr.	Anzahl	Art	Stammumfang (cm)	Schäden	Voraussichtliche Höhe der Ersatzpflanzung (StU 12/14 cm)	Ausgleichspflanzung innerhalb der Außenbereichsfläche (StU 18 cm)
204/3.4	2	Eschen-Ahorn	45	keine	2	
204/5.1	5	Robinie	42	keine	10	
204/5.2	1	Gewöhnliche Traubenkirsche	70	keine	3	
204/5.3	2	Gewöhnliche Traubenkirsche	49	keine	2	
204/5.4	1	Gewöhnliche Traubenkirsche	30	keine	1	
204/5.5	1	Robinie	40	keine	1	
Summe	12				19	14

Tabelle 2. Bilanzierung der Baumfällungen

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umwandlung des ehemaligen Militärbahnhofs (ca. 90 % Versiegelung) in ein Gewerbe- und Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Versiegelung von 80 % und einer maximal 2-geschossigen Bebauung entsteht ein gänzlich neuer Gebietscharakter. Die Gestaltung wurde im Teil-B-Plan bewußt nicht festgelegt, es ist jedoch davon auszugehen, daß im Vergleich zu dem Militärbahnhof keine Verschlechterung auftritt.

Fazit

Die Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter zeigt für den jetzigen Außenbereich, daß nach Realisierung des Teilbebauungsplanes für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser und Orts- und Landschaftsbild keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die einzelnen verbleiben werden. Es ist im Gegenteil sogar mit einer geringeren Versiegelung zu rechnen. Für das Schutzgut Arten und Biotope wird der Eingriff durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kompensiert.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Neuordnung des Gebietes und der langfristigen Entwicklung des Zentrums der Gemeinde Wünsdorf im Kernbereich des Bahnhofsumfeldes. Im Gebiet sollen Infrastruktureinrichtungen untergebracht werden, die der Versorgung des gesamten Gemeindegebietes dienen sollen. Der Teilbebauungsplan bildet den planungsrechtlichen Rahmen für eine verträgliche Nutzungsmischung bzw. Nutzungszuordnung der

verschiedenen Funktionen wie Gewerbe/Wohnen/Verkehr/Freiflächen usw. und damit für die geordnete städtebauliche Entwicklung. Mögliche Unverträglichkeiten durch die enge räumliche Zuordnung können durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Die erforderliche Neuerschließung des Gebietes und die Nutzung von Flächenreserven soll planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch die Bahnflächen einbezogen und für eine anderen Nutzung vorgesehen werden, die von der Bahn AG als entbehrlich erklärt und durch das Eisenbahn-Bundesamt entwidmet wurden. Da die Gemeinde an einer ganzheitlichen Entwicklung interessiert ist, wurde in Abstimmung mit den Verfügungsberechtigten/Eigentümern die Abgrenzung der Bahnflächen in enger Abstimmung durchgeführt. Da aber im eigentlichen Entwidmungsverfahren, Teilflächen ausgenommen wurden, besteht für diese nur die Möglichkeit der Darstellung als Fläche für die Bahn. Eine erneute Änderung des Geltungsbereichs zur Ausklammerung der Bahnflächen wurde nicht für zweckmäßig angesehen, das die Umsetzung des B-Plans durch die Darstellung dieser Bahnfläche nicht beeinträchtigt wird.

Da die Realisierung der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht vollständig möglich ist, sollen im Bebauungsplan die Grundzüge des Konzeptes und die Grundstruktur der neuen Erschließung gesichert und die Voraussetzungen für einen nach Möglichkeit freiwilligen Flächentausch geschaffen werden.

Obwohl bis zur Beschlussfassung zum B-Plan noch keine gesicherten Aussagen der Deutschen Bahn AG zur baulichen Gestaltung des geplanten niveaufreien Eisenbahnübergangs in Höhe der Bahnhofstraße getroffen werden konnten, zeichnet sich die Tendenz ab, dass der geplante Straßentunnel im Bogen in Richtung Planstraße 1 (bzw. parallel dazu auf den angrenzenden Bahnflächen außerhalb des Plangebiets) geführt werden wird, was zur Folge hat, dass eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Planstraße 1 mit größter Wahrscheinlichkeit nicht mehr möglich ist und damit die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zweckmäßiger erscheint.

Die Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans bzw. für die Weiterführung als Teilbebauungsplan wurden bereits unter Pkt. 1 Anlaß und Erfordernis dargelegt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Leitidee für die städtebauliche Transformation des Geländes

Auf dem teilweise aufgelassenen Umfeld des Bahnhofs soll anknüpfend an vorhandene Raumstrukturen und unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz ein neues Stück Stadt und gleichzeitig das Zentrum von Wünsdorf entstehen. Dabei können und sollen die Nutzungen räumlich verflochten und überlagert werden, ohne die jeweils spezifischen Anforderungen an Standort und Umfeld zu beeinträchtigen. Vorgesehen ist auch eine Verdichtung des Zentrumsbereichs gegenüber der weiteren Umgebung, ohne das Image als „Waldstadt“ zu verwässern.

Desweiteren sollen auf der Grundlage vorgefundener Strukturen charakteristische Teilgebiete entwickelt werden und die Verflechtung der Teilgebiete mit der Umgebung verbessert werden.

Innerhalb des Gesamtgebietes sollen ausgehend von den vorhandenen Nutzungen und Potentialen verschiedene Teilbereiche entwickelt werden, die trotzdem eine flexible Nutzung und Entwicklung ermöglichen und sich stark an den vorhandenen Eigentumsverhältnissen und Vermarktungschancen orientieren. In Anpassung an den erwarteten Bedarf wurde die Bauflächenausweisung im Norden des Plangebietes weiter reduziert. Auch wurden in Abstimmung mit den Eigentümern/Verwaltern nur die Bahnflächen in die Planung einbezogen, für die Klarheit besteht, daß parallel zum weiteren Verfahren des Teilbauungsplans eine Entlassung aus dem planfestgestellten Flächen betrieben wird.

Trotz weitestgehender Orientierung an den vorhandenen Flurstücken wird eine Grundstücksneuordnung für Teilbereiche unumgänglich.

Nutzungsstruktur

Im Plangebiet wird trotz angestrebter Nutzungsmischung die gewerbliche Nutzung im Kontext mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde Wünsdorf überwiegen. Das wird dadurch gesichert, daß die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nur im Blockinnenbereich zwischen Straße "Am Bahnhof" und Bahnhofstraße erfolgt. Ein großer Teil der Baugebiete wurde als Kern- und Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen die Wohnfunktion keine Bedeutung (mit Ausnahme von Hausmeister- und Betriebswohnungen) hat.

Dabei kommt dem Kerngebiet eine besondere Bedeutung zu. Einerseits soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, die größer als 700 qm sind, ermöglicht werden, andererseits soll eine gewisse Urbanität im neu geplanten Ortszentrum gesichert werden. Aus diesen Gründen sollen im Kerngebiet neben anderen zulässigen Nutzungen nur solche Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden, deren Sortimentsstruktur zentrenrelevant ist und somit zur Stärkung des Ortszentrums beiträgt. Durch die Beschränkung der Einzelhandelseinrichtungen auf das Erdgeschoß soll die mögliche Verkaufsraumfläche begrenzt und eine Funktionsmischung mit anderen Nutzungen ermöglichen.

Durch die Ausweisung von größeren Flächen als Mischgebiete soll eine gewisse Flexibilität erreicht werden. Dies erscheint besonders wichtig, da die Entwicklung des Plangebietes wahrscheinlich einen längeren Zeitraum beanspruchen wird. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise (mit Ausnahme westlich des Bahnhofs) und der Reduzierung der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl und Geschossigkeit in Teilbereichen wird gesichert, daß keine über die Maßen hohe Verdichtung innerhalb des Plangebietes stattfinden kann. Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden für nicht zweckmäßig erachtet, um den gewünschten Spielraum für Investitionen nicht weiter einzuschränken.

In den Mischgebieten zwischen der Bahnhofstraße, der Straße „Am Bahnhof“ (einschließlich nördliche Straßenseite), der Bahn und der B 96 könnte die äußere Randbebauung für eine klassische, zentrumstypische Nutzungsmischung vorgesehen werden.

Diese könnte aus Geschäften, Büros, Restaurants, Cafés, Kneipen, Bankfilialen etc. und ggf. Wohnungen in den Obergeschossen bestehen.

Die Bebauung im Inneren des Blocks eignet sich für Wohnungen, Büros und ähnliche nicht störende Gewerbe. Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Funktionen, wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe usw. sollen ausgeschlossen werden, um nicht unnötig viel Verkehr in das Blockinnere zu lenken und andere Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Entlang der Straße „Am Bahnhof“ könnte neben einer Mischung aus Service- und Reparaturbetrieben, Handwerk, Sport-, Tanz- und Musikstudios, Reisebüros, Designern, Architekten, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Ärzten, Marketingbüros, Werbeagenturen, Ausstellungsflächen, Softwareentwicklern, Ingenieurbüros, Wirtschafts- und Unternehmensberatern, Bauträgern, sonstigen Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen auch innerhalb des Kerngebietes im Kreuzungsbereich zur B 96 großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermarkt/Discounter) angesiedelt werden.

Die Gewerbegebiete nördlich der Straße „Am Bahnhof“ sollen für eine flexible Nutzung offen gehalten werden. Durch die Verbesserung der Erschließung über einen geplanten Erschließungsring, werden Grundstücksteilungen ermöglicht. Darüber hinaus kann das öffentliche Straßennetz durch private Erschließungsstraßen ergänzt werden. Die Gewerbeflächen unmittelbar an der Bahn könnten bei Bedarf einen Bahnanschluß erhalten.

Die Flächen der ehemaligen Heeresbäckerei und des Speichers sind Bestandteil des nördlichen Gewerbebezentrums. Die denkmalgeschützte Bausubstanz könnte alternativ zur gewerblichen Nachnutzung auch für eine kommerzielle kulturellen Nutzungen saniert werden. Hier könnten Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, ein Jugendzentrum, eine Diskothek, eine deutsch-russische Begegnungsstätte, Ateliers, Kneipen oder ein Weinkeller etc. untergebracht werden. Das Speichergebäude könnte ein Archiv beherbergen.

Auf die Ausweisung von weiteren Bauflächen im Norden des Gebiets wurde aufgrund des nicht absehbaren Bedarfs verzichtet. Da für die nördlichen Flächen somit kein Neuordnungs- und Erschließungsbedarf besteht, besteht dafür auch kein Planungserfordernis mehr. Unabhängig vom Planungsrecht sind dringend Ordnungsmaßnahmen - Abriß-, Beräumungs- und Renaturierungsmaßnahmen erforderlich, die die Gemeinde unabhängig vom Planverfahren gemeinsam mit den Eigentümern nach Möglichkeit unter Nutzung von Fördermitteln oder als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe an anderer Stelle organisieren will.

Nutzungsstrukturell soll so ein vielschichtiges, städtisch geprägtes Gebiet entstehen, dessen Grundgerüst jedoch flexibel genug ist, um auch andere Entwicklungen aufzunehmen.

Verkehrerschließung

Das gesamte Gelände wird an zwei Stellen mit der Bundesstraße verknüpft. Hauptanbindung soll die Straße „Am Bahnhof“ sein, wobei der Kreuzungsbereich nicht mehr als Kreisverkehr gestaltet werden soll, da dessen Realisierung vom zuständigen Straßenbauamt nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Von der Straße „Am Bahnhof“ wird sowohl der südliche als auch der nördliche Teil des Gebietes erschlossen. Nach Norden wird eine neuen Erschließungsstraße in Form eines Ringschlusses hergestellt. Teile dieses Erschließungsrings (Planstraße A) entsprechen der geplanten Sammelstraße, die allerdings in Richtung Norden vorerst nur als Freihalte-trasse (Grünfläche) gesichert wird.

Von der Straße „Am Bahnhof“ und über den neuen Erschließungsring wird auch der geplante, überörtlich bedeutsame P+R-Platz erschlossen, dessen Lage aufgrund der Hinweise der Träger öffentlicher Belange in Richtung Bahnhof verschoben wurde.

Die Straße „Am Bahnhof“ mündet in die Bahnhofstraße entlang der Bahnanlagen innerhalb des vorhandenen Straßengrundstücks (Planstraße 1). Obwohl bis zur Beschlussfassung zum B-Plan noch keine gesicherten Aussagen der Deutschen Bahn AG zur baulichen Gestaltung des geplanten niveaufreien Eisenbahnübergangs in Höhe der Bahnhofstraße getroffen werden konnten, zeichnet sich die Tendenz ab, dass der geplante Straßentunnel im Bogen in Richtung Planstraße 1 (bzw. parallel dazu auf den angrenzenden Bahnflächen außerhalb des Plangebiets) geführt werden wird, was zur Folge hat, dass eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Planstraße 1 mit größter Wahrscheinlichkeit nicht mehr möglich ist und damit die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zweckmäßiger erscheint. Im Rahmen der Ausbauplanung ist die Erschließung der vorhandenen angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Nach Süden wurde die Poststraße in ihrem ursprünglichen Verlauf aufgenommen, um den Eingriff in die Grundstücksstruktur so gering wie möglich zu halten. Durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die Grundlage für eine privatrechtlich gesicherte Erschließung des westlichen Blockinnenbereiches gewährleistet. Die vom Wohnen geprägten Bereiche sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Die unmittelbaren Flächen des Bahnhofsumfeldes wurden aus den bereits genannten Gründen dem Teilbebauungsplan 44/03 b) zu geordnet, der nach Vorlage der Ausbauplanungen der Bahn AG weitergeführt werden soll.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohn-, Misch-, Kern- und Gewerbegebiete, öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Baugebiete wurden so angeordnet, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird.

Durch entsprechende Zweckbestimmungen werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Grünflächen differenziert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Bau-massenzahl (BMZ) bestimmt. Die festgesetzte Bauweise und Baugrenzen definieren die überbaubaren Flächen und ermöglichen eine - wegen der langen Entwicklungszeiten notwendigen - Flexibilität.

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung wurden der südliche Blockinnenbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anpassung an die Vorgaben des Regionalplans wurde die zulässige GRZ auf 0,4 festgeschrieben, wobei die Überschreitung dieser Grundflächenzahl per entsprechender Textfestsetzung ausgeschlossen wurde; Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzung von 2 Vollgeschosse begrenzt, um die Einfügung der Bebauung zu gewährleisten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete können neben Wohnungen auch andere Nutzungen gemäß der BauNVO untergebracht werden. Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Funktionen, wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe usw. sollen ausgeschlossen werden, um nicht unnötig viel Verkehr in das Blockinnere zu lenken und andere Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden (vgl. Textfestsetzung).

6.2.2 Misch- und Kerngebiete

Der Hauptbereich des neuen Zentrums soll entlang der Straße „Am Bahnhof“ und im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs östlich der Bahnanlagen entwickelt werden. Zur Sicherung der vielfältigen Nutzungsmischung (vgl. Pkt. 5) wurden Mischgebiete und ein Kerngebiet mit einem Maß der baulichen Dichte - GRZ 0,4 -0,6 und 2 bzw. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bauflächen entlang der Bahnhof- und der Berliner Straße werden als Mischgebiete ausgewiesen, um auch hier die bereits vorhandenen Ansätze einer verträglichen Gewerbe- und Wohnnutzung weiter zu entwickeln.

6.2.3 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete im Plangebiet sollen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei und des Speichers wurden als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine gewisse Flexibilität für eine zukünftige Nutzung zu ermöglichen. Kommerzielle Kultureinrichtungen sind genauso zulässig wie sportliche Anlagen oder eine gewerbliche Nutzung im eigentlichen Sinne. Zur Sicherung der Denkmalsubstanz wurden diese mit Baulinien umgrenzt und als Denkmal gekennzeichnet.

6.2.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ruhender Verkehr, Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Das vorhandene und neu geplante Erschließungssystem wird durch eine differenzierte Darstellung entsprechend der geplanten Erschließungsfunktion als Straßenverkehrsfläche oder verkehrsberuhigte Bereich festgesetzt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche können auch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie Grünstreifen und ggf. Pkw-Stellplätze (einzelne Besucherplätze) untergebracht werden. Generell sind die erforderli-

chen Stellplätze (Richtwerte gem. Verwaltungsvorschrift zu § 52 BbgBauO) auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Bundesstraße (B 96), die Straße „Am Bahnhof“ bis zur Einmündung bis zur Einmündung in die Bahnhofstraße (Planstraße 1) wurden aufgrund ihrer Bedeutung für den Durchgangs- bzw. Wirtschaftsverkehr als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Bahnhofstraße und die Poststraße wurden als verkehrsberuhigte Bereich ausgewiesen.

Diese Straßen und verkehrsberuhigten Bereiche dienen der Erschließung der vorhandenen oder der neu zu bildenden Grundstücke. Zur Sicherung der Erschließung des südlichen Blockinnenbereiches wurde ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und in einer Textfestsetzung genauer definiert, was die Grundlage für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten bildet. Ein vorhandenes Grundstück gilt dann als erschlossen, wenn es einen ausreichend breiten Zugang (4 m breit) zum öffentlichen Straßenraum besitzen. Sofern dies nicht gegeben ist, kann die Erschließung - z. B. der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Brotfabrik, sofern eine Grundstücksteilung vorgenommen werden soll, auf privat rechlichem Wege - Eintragung von Grunddienstbarkeiten oder Bildung eines Hammergrundstücks - erfolgen. Außerdem können durch Grundstücksverschmelzungen bebaubare Grundstücke gebildet werden, die dann erschlossen sind. Im B-Plan soll nur das Grundgerüst der Erschließung festgesetzt werden, daß durch private Erschließungen ergänzt werden kann, um den Grundstücksneuordnungsbedarf so gering wie möglich zu halten.

Die geplante überörtlich bedeutsame Park + Ride-Anlagen wurde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „P+R“ planungsrechtlich gesichert.

In der Regel sollen die für die Bauflächen erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstück eingerichtet werden.

Für die neu zu schaffenden öffentlichen Verkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan eine Übernahmepflicht durch die Gemeinde begründet, sofern die Grundstücke noch nicht im Gemeindeeigentum sind. Wann die Übernahme erfolgt, hängt vom Zeitpunkt der Herstellung der Erschließung und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde ab.

6.2.5 Öffentliche Grünflächen

Um die fußläufige Erreichbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Brotfabrik zu sichern, wurden die derzeitigen Zufahrtsflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen.

Innerhalb des Mischgebietes im Block 101 an der Berliner Straße wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die bereits vorhandene Grünsubstanz zu sichern und um eine gestaltete Fußwegeverbindung zwischen Berliner Straße und der Poststraße zu schaffen

Auf die Festsetzung von privaten Grünflächen innerhalb der Bauflächen selbst wurde verzichtet, sie ergeben sich aus der Überbaubarkeit der Grundstücke. Nach Bauordnung sind nicht überbaubare Flächen gärtnerisch zu gestalten.

6.2.6 Erhaltung von Bäumen

Die zwei als dendrologisch wertvoll eingestuften Bäume (Blumeneschen) werden im B-Plan entsprechend der Planzeichenverordnung festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß die geschützten Alleebäume erhalten werden. Um dem besonderen Wert der Allee entlang der Bahnhofstraße Rechnung zu tragen, wurde deren Erhaltung in Form einer Textfestsetzung in den Plan aufgenommen.

Zum Schutz wurde das „Wäldchen“ als Bestandteil der um die denkmalgeschützten Gebäude anzulegenden Freifläche als Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Auf die Festsetzung von sonstigen Bäumen wurde verzichtet, da deren Schutz durch die Baumschutzverordnung geregelt wird. Das Einmessen aller Bäume, was die Voraussetzung für eine Festsetzung wäre, wird als unverhältnismäßig angesehen.

6.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die vorhandenen Baudenkmale und die Altlastfläche wurden auf der Grundlage der entsprechenden Gesetzlichkeiten nachrichtlich übernommen.

Die noch rechtsgültige Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wünsdorf wurden ebenfalls zeichnerisch dargestellt. Sie umfassen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans die überwiegenden Teile der Flurstücke 737/8 und 1299, das Flurstücke 1094/2 vollständig sowie Teile des Flurstücks 1327. Die Bestimmungen, Verbote und Nutzungseinschränkungen, insbesondere im Umgang mit das Grundwasser gefährdenden Stoffen, sind zu beachten.

Da sich im Rahmen des Entwidmungsverfahrens herausgestellt hat, daß Teilflächen im westlichen Randbereich nicht für eine andere Nutzung zur Verfügung gestellt werden können, d.h. diese für die Bahn nicht entbehrlich sind, wurden diese als planfestgestellte Bahnflächen nachrichtlich im B-Plan auch als Bahnflächen übernommen. Die dadurch hervorgerufenen Reduzierung der Flächen des P+R-Parkplatzes und der angrenzenden Gewerbegebiete hat nur sehr geringe Auswirkungen auf das Planungsziel. Die fehlenden Flächen für den P+R-Platz können an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets (westlich des Bahnhofs bzw. südlich im B-Plangebiet „Eiskutenberg“ ersetzt werden.

Da für die Gewerbegebiete noch keine direkten Investitionsvorhaben vorliegen bzw. Grundstücksverkäufe erfolgt sind, kann die zu erhaltende Bahnfläche bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden, ohne daß wesentliche Nachteile entstehen.

6.2.8 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Funktionen, wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe usw. sollen ausgeschlossen werden, um nicht unnötig viel Verkehr in das Blockinnere zu lenken und andere Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Einzelhandelserlaß Brandenburg" vom 15. August 1999 nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

3. Im Kerngebiet MK 1 sind im 2. Vollgeschoß Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung:

Die Textfestsetzungen 2 und 3 sollen sicher stellen, daß keine Einzelhandelseinrichtungen im Kerngebiet entstehen, die dem Charakter des geplanten Ortszentrums hinsichtlich der Größe und der Sortimentsstruktur widersprechen.

4. Im Kerngebiet MK 1 sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung:

Da von Vergnügungsstätten eine z. T. erhebliche Belastung für die in den angrenzenden Mischgebieten vorhandenen und geplante Wohnnutzung ausgehen kann, wurde mit dieser Festsetzung gesichert, daß nur nach Einzelfallprüfung im Rahmen des Bauantragverfahrens und unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen über die Zulässigkeit der jeweiligen Einrichtung entschieden werden muß. Die ansonsten allgemeine Zulässigkeit wird damit auf zumutbare Weise eingeschränkt.

5. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung:

In Anpassung an den Regionalplan, der die zulässigen Grundflächenzahlen begrenzt, wird diese Festsetzung aufgenommen. Das bedeutet, daß der Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich aller Wege, Stellplätze, Terrassen usw. insgesamt nicht höher als 40 % der Grundstücksfläche in den Wohngebieten sein darf.

6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Bundesstraße B 96 (Berliner Straße) bis zu einer Entfernung von 40 m gemessen von der Straßenachse gemäß DIN

4109 entsprechend Lärmpegelbereich IV und bis zu einer Entfernung von 80 m gemessen von der Straßenachse gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III ausgebildet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Bahnanlagen bis zu einer Entfernung von 45 m gemessen von ersten Schienenachse gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich IV und bis zu einer Entfernung von 90 m gemessen von der ersten Schienenachse gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III ausgebildet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung:

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung für gesunde Lebensbedingungen zu sorgen. Die zulässigen Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen festgelegt.

8. Die nach § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützten Alleebäume in der Bahnhofstraße sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB

Begründung:

Aufgrund des besonderen Wertes dieser Allee, wird der ohnehin gesetzliche Schutz durch die Festsetzung unterstrichen.

9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A und B sind beidseitig Bäume der Pflanzliste 1 alleeartig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf 12 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

10. Im verkehrsberuhigten Bereich „Poststraße“ sind auf der östlichen Straßenseite Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Der Abstand der Bäume in der Reihe darf 12 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Begründung:

Um die Durchgrünung des Gebietes und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, wurde das Pflanzen von Straßenbäumen in neu herzustellenden Straßenräumen festgesetzt.

11. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dieser Fläche sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Zur Sicherung einer inneren Erschließung wird über den B-Plan die Möglichkeit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

12. Die auf der Planstraße B innerhalb des Flurstücks 1299 festgesetzten Baumpflanzungen dienen ausschließlich als Ausgleichsmaßnahme für die auf dem Flurstück 1299 zu fällenden Bäume (Eingriff in Natur und Landschaft).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

Begründung:

Da nur für die zu fällenden Bäume auf dem angegebenen Flurstück der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und ausgeglichen werden muss, ist eine Zuordnung erforderlich. Gleichzeitig kann so gesichert werden, daß der Ausgleich in dem unmittelbaren Bereich des Eingriffs erfolgt. Außerdem ist diese Festsetzung erforderlich, um eine Abgrenzung von den sonstigen, aus gestalterischen Gründen festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Gebiet.

Vor der Durchführung von jeglichen Erdarbeiten ist die Einholung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich bzw. müssen entsprechende Beräumungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen A und B (mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks 1299) können auf erforderliche Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung angerechnet werden, sofern auf den von Baumfällungen betroffenen Baugrundstücken die Ersatzpflanzungen nicht durchgeführt werden können.

Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange insbesondere der unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweisblätter zur Beteiligung der Behörden bei Planungsvorhaben übergeben, die bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen sind. Da diese Hinweise aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften einzuhalten sind, sind gesonderte Festsetzungen im B-Plan nicht erforderlich.

7. Flächenverteilung

Die baulichen und sonstigen Nutzungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verteilen sich flächenmäßig wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	1,98 ha
Mischgebiet	6,27 ha
Kerngebiet	0,93 ha
Gewerbegebiet	7,12 ha
Straßenverkehrsfläche	1,87 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,66 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P+R“	0,32 ha
Bahnfläche	0,46 ha
Öffentliche Grünfläche	1,69 ha
Geltungsbereich gesamt	21,30 ha

8. Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 21. August 1998. Die Ergebnisse des Wettbewerbs, die die Grundlage des Bebauungsplans darstellen, wurden erläutert. Die Bürger erhielten Gelegenheit erste Anfragen zu stellen. Auf die weitere Verfahrensweise der Einbeziehung der Bürger während des Planungsprozesses wurde hingewiesen.

Außerdem wurde in Rahmen von verschiedenen Arbeitsgesprächen ausgewählte Eigentümer über die Planungsziele informiert.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 24.01. und 27.02.2001 beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf Stand Januar 2001 gebeten.

In Auswertung der Stellungnahmen und geführter Arbeitsgespräche, auch mit ausgewählten Eigentümern, wurde die Beschlussfassung zur Abwägung der Anregungen durch die Gemeindevertreter in der Sitzung am 17.05.2001 vorgenommen und die Anregungen entsprechend des Abwägungsbeschlusses in den Plan eingearbeitet sowie der Plan zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

8.3 Erneute Beteiligung von ausgewählten Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 bzw. § 13 Nr. 3 BauGB

Da der Bebauungsplan in großen Teilen geändert wurde, wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.06.2001 parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erneut um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen wurden in der Sitzung am 21.11.2001 geprüft und im Rahmen der Abwägung über deren Berücksichtigung beschlossen.

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung wurde der Entwurf geändert. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 12./18.12.2001 und 09.01.2002 beteiligt. Die erneut vorgebrachten Anregungen wurden in der Gemeindevertretersitzung am 24.04.2002 geprüft und durch Abwägung über deren Berücksichtigung beschlossen.

In Auswertung der Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so daß die von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange erneut im vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt wurden und mit dem Anschreiben vom 22.05.2002 erneut um Stellungnahme zu den Änderungen gebeten.

Die Hinweise, die im vereinfachten Verfahren vorgebracht wurden, wurden in die Begründung aufgenommen. Eine Planänderung war nicht erforderlich, so daß nach der abschließenden Abwägung der Satzungsbeschluss zum B-Plan durch die Gemeindevertretung gefaßt werden konnte.

8.4 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB bzw. § 13 BauGB

Die Bürger und Eigentümer erhielten während der öffentlichen Auslegung vom 26.06. bis 28.07.2001 die Möglichkeit, Anregungen zum Planentwurf vorzubringen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2001 die Anregungen geprüft und durch Abwägung über deren Berücksichtigung in der weiteren Planung entschieden.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen einschließlich der Teilung und Änderung des Geltungsbereichs, die aus o. g. Gründen erforderlich wurden, wird eine Überarbeitung des Plans erforderlich, die eine erneute Auslegung bedingt. Die erneute Auslegung wurde in der Zeit vom 02.01. bis 04.02.2002 durchgeführt.

Die während der erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden von den Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.04.2002 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde beschlossen. Aus dem Beschluss ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Plans, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB wird durchgeführt, wobei die Auslegungsfrist auf zwei Wochen beträgt.

Während der verkürzten Auslegung vom 21.05. bis 04.06.2002 wurden durch Bürger keine Anregungen vorgebracht.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Durch Umlegungsverfahren bzw. Grenzregelungen müssen in Teilbereichen des B-Plangebiets bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Für die Realisierung der Neuerschließung nördlich der Straße „Am Bahnhof“ ist neben der Herausteilung und dem Erwerb der festgesetzten Straßenfläche durch die Gemeinde eine Bodenordnung in den Randbereichen erforderlich, da sonst Teilgrundstück entstehen würden, die nicht mehr zweckmäßig genutzt werden könnten. Ein entsprechendes Verfahren nach BauGB ist auf der Grundlage des B-Plans unter Leitung des Umlegungsausschusses durchzuführen.

Die Poststraße soll innerhalb der vorhandenen Flurstücke wiederhergestellt werden. Auch hier müssen die Grundstücke erworben werden, sofern diese noch nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Durch die Festsetzung von Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zwischen der Poststraße und der Planstraße 1 soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Grundstücke im Blockinnenbereich, die derzeit von einer öffentlichen Straße nicht zugänglich sind, zu erschließen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur wird auch in diesem Bereich eine Bodenordnung erforderlich, um eine Bebaubarkeit zu erreichen.

Die Fläche, die für die Errichtung des Park & Ride-Platzes vorgesehen sind, müssen zum Zeitpunkt der Herstellung durch die Gemeinde erworben werden. Zur Förderung des Öffentlichen Schienennahverkehrs werden den Gemeinden nach heutigen Richtlinien Fördermittel vom Land Brandenburg dafür bereit gestellt.

Für die als öffentlichen Grünflächen festgesetzten Flächen besteht ein Übernahmean-spruch. D. h., die Gemeinde muß die Flächen zum Zeitpunkt der Herstellung der Grünflä-chen von den Eigentümern erwerben.

9.2 Abrißmaßnahmen

Für die Realisierung der öffentlichen Straßen werden Abrißmaßnahmen erforderlich.

Zur Herstellung der Poststraße ist der Abriß von leerstehenden Gebäuden erforderlich, die z. T. auf öffentlichen Grund errichtet wurden.

Die Planstraßen A und B wurden so gelegt, daß der erforderliche Abriß so gering wie möglich gehalten wurde. Eine Überdachung und ein kleineres leerstehendes Gebäude müssen abgerissen werden. Die genutzten Gewerbebauten können mit Ausnahme eines Anbaus erhalten bleiben.

9.3 Erneuerung vorhandener und Herstellung neuer Verkehrsanlagen

Der Zustand der vorhandenen Straßen „Am Bahnhof“ (einschließlich Planstraße 1) und der Bahnhofstraße erfordert eine Instandsetzung. Dabei sollen die ausgewiesenen ver-kehrsberuhigten Bereiche auch dementsprechend baulich gestaltet werden.

Die Planstraße A und B sowie die Poststraße stellen eine völlige Neuerschließung dar. Entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen sind die Straßenräume differenziert zu gestalten. Während die Poststraße als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrs-fläche gestaltet werden soll, wird in den Planstraßen A und B die Ausbildung von ge-trennter Fahrbahn für den Kfz insbesondere Wirtschaftsverkehr und separaten Fuß- so-wie ggf. Radwegen erforderlich.

Im Rahmen der erforderliche Verkehrsanlagenplanung sind die Hinweise der Träger öf-fentlicher Belange zu berücksichtigen.

Die Kosten für die Erschließung sind anteilig entsprechend der Gemeindegatsatzung auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

9.4 Erneuerung vorhandener und Herstellung neuer Ver- und Entsorgungsanlagen

In den vorhandenen Straßen sind die verschiedenen Medien vorhanden und können auch weiterhin genutzt werden.

Die Planstraßen A und B sowie die Poststraße müssen völlig neu erschlossen werden. Die erforderliche Erschließungsplanungen sind mit den einzelnen Medienträgern abzustimmen. Die Kosten sind auf die Grundstückseigentümer anteilig umzulegen.

Im Bereich des P+R-Parkplatzes und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes befindet sich ein Mittelspannungskabel, das zu dem Trafo innerhalb der Bahnfläche führt und für den Bahnbetrieb auch zukünftig erforderlich ist. Dieses Kabel soll im Rahmen der Neuerschließung in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Die dafür entstehenden Kosten werden durch die Bahn AG getragen. Die notwendigen Abstimmungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.

10. Wesentliche Auswirkungen

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Ortszentrums und die Ansiedlung von weiteren Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen wird sich der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet und den angrenzenden Bereichen erhöhen.

Dies wird aber aufgefangen durch den Ausbau der vorhandenen und neuen Verkehrsinfrastruktur.

10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 4.3)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß durch die Realisierung des Vorhabens keine nachteiligen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Eingriff - zu fällende Bäume im Außenbereich - wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plangebiet ausgeglichen.

Sonstige erforderlichen Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume auf den Baugrundstücken im Innenbereich sollen nach Möglichkeit im Plangebiet, auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen. Sofern diese Flächen nicht ausreichend sind, können z. B. in den Straßenräumen der Planstraßen A und B sowie der Poststraße in Abstimmung mit der Gemeinde geplante Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen angerechnet werden. Nach derzeitiger Einschätzung können die erforderlichen Ersatzpflanzen innerhalb der neuen Straßenräume untergebracht werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind entsprechende Auflagen zu treffen.

10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Mit der Durchführung der Neuerschließung (einschließlich der stadttechnischen Infrastruktur) der Planstraßen A und B sowie der Poststraße, der Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Herstellung des P+R-Platzes und der Sanierung der vorhandenen Straßen entsteht gem. einer vorläufigen Kostenschätzung ein Investitionsaufwand von insgesamt 1.685 Mio. Euro.

Davon entfallen auf:

Herstellung der Planstraßen A und B:	520.000 €
Herstellung der Poststraße	195.000 €
Sanierung Straße „Am Bahnhof“ und Planstraße 1	460.000 €
Herstellung des P+R-Platzes	360.000 €
Herstellung der öffentlichen Grünflächen	150.000 €

Diese Kosten fallen verteilt über mehrere Jahre an und müssen zum gegebenen Zeitpunkt in den Haushalt der Gemeinde eingestellt werden, wobei der größte Teil der Kosten auf die Anlieger gem. der Erschließungssatzung umgelegt werden können. Darüber hinaus kann die Gemeinde verschiedenen Fördermittel beantragen.

11. Rechtsgrundlage

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2141, ber. BGBl. I 1998, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S 1950, 20 13)

2. die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466);

3. die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 , S.58)

4. die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** vom 15. Oktober 1993 (GVBl.I/93, S. 398) Artikel 1 (GO) §§ 2 und 3 geändert durch 1. BbgFRG vom 30. Juni 1994 (GVBl. I/94, S. 230)

5. Bekanntmachungsverordnung - **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen** vom 01. Dezember 2000 (GVBl. I, S. 398, 450)

6. das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

7. das **Gesetz über den Schutz und die pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. I, S. 311) zuletzt geändert durch Artikel 2 des gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 124)

12. Anhang

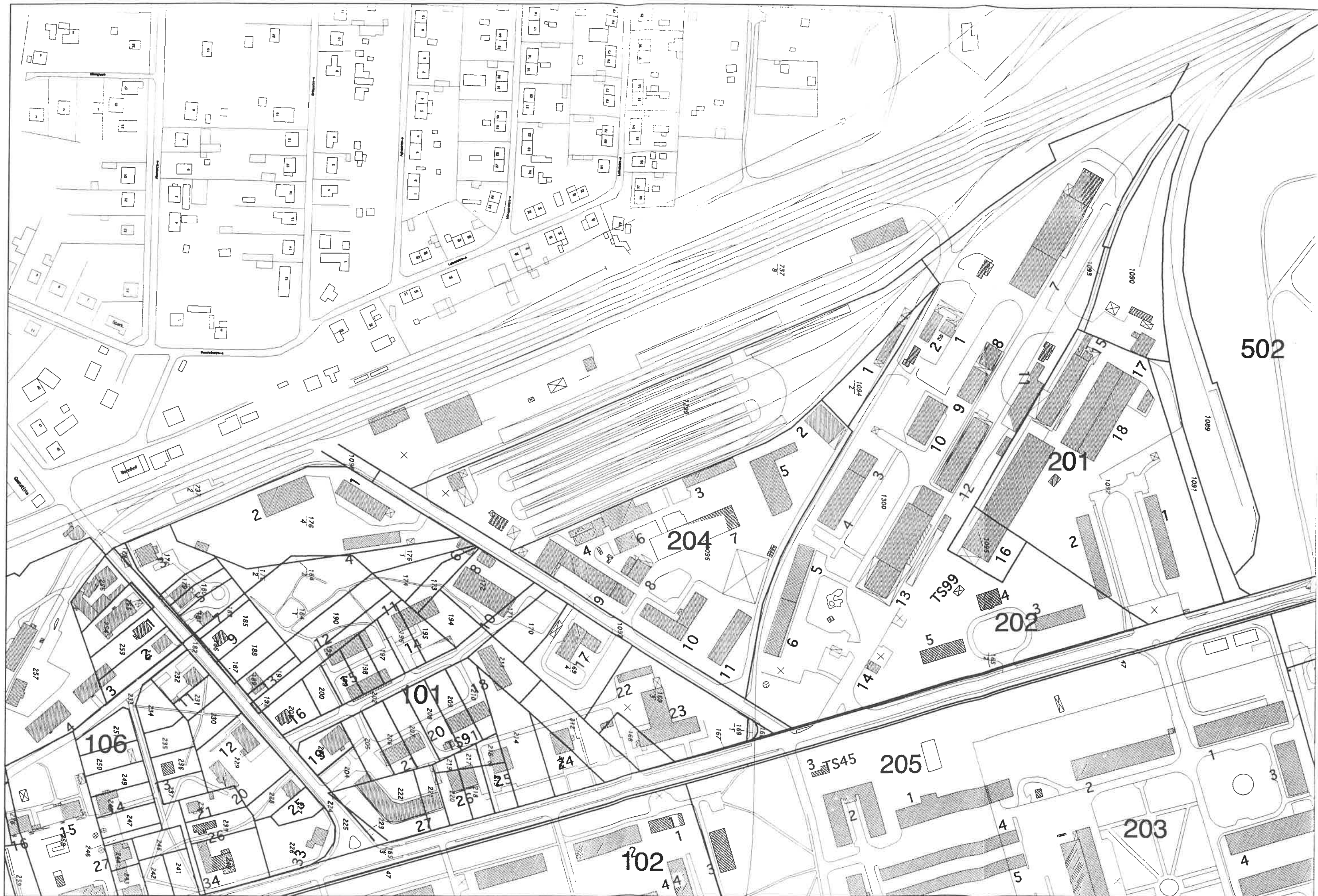
12.1 Quellen zum grünordnerischen Eingriffsgutachten

- BRANDENBURGISCHE BAUMSCHUTZVERORDNUNG: vom 28.5.1981, GVBl. I S.273 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.6.1994, GVBl. II S.560
- BRANDENBURGISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BBGNATSchG): in der Fassung vom 25.Juni1992, GVBl. I S.208, zuletzt geändert am 18.12.1997
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.März1989, BGBl. I S.889, zuletzt geändert am 30.4.1998
- MUNR & MSWV (1997): Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.4.1997, Abl. S.410.

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 „Am Bahnhof“

Bestandskarte (ohne Maßstab) Stand 12/1998

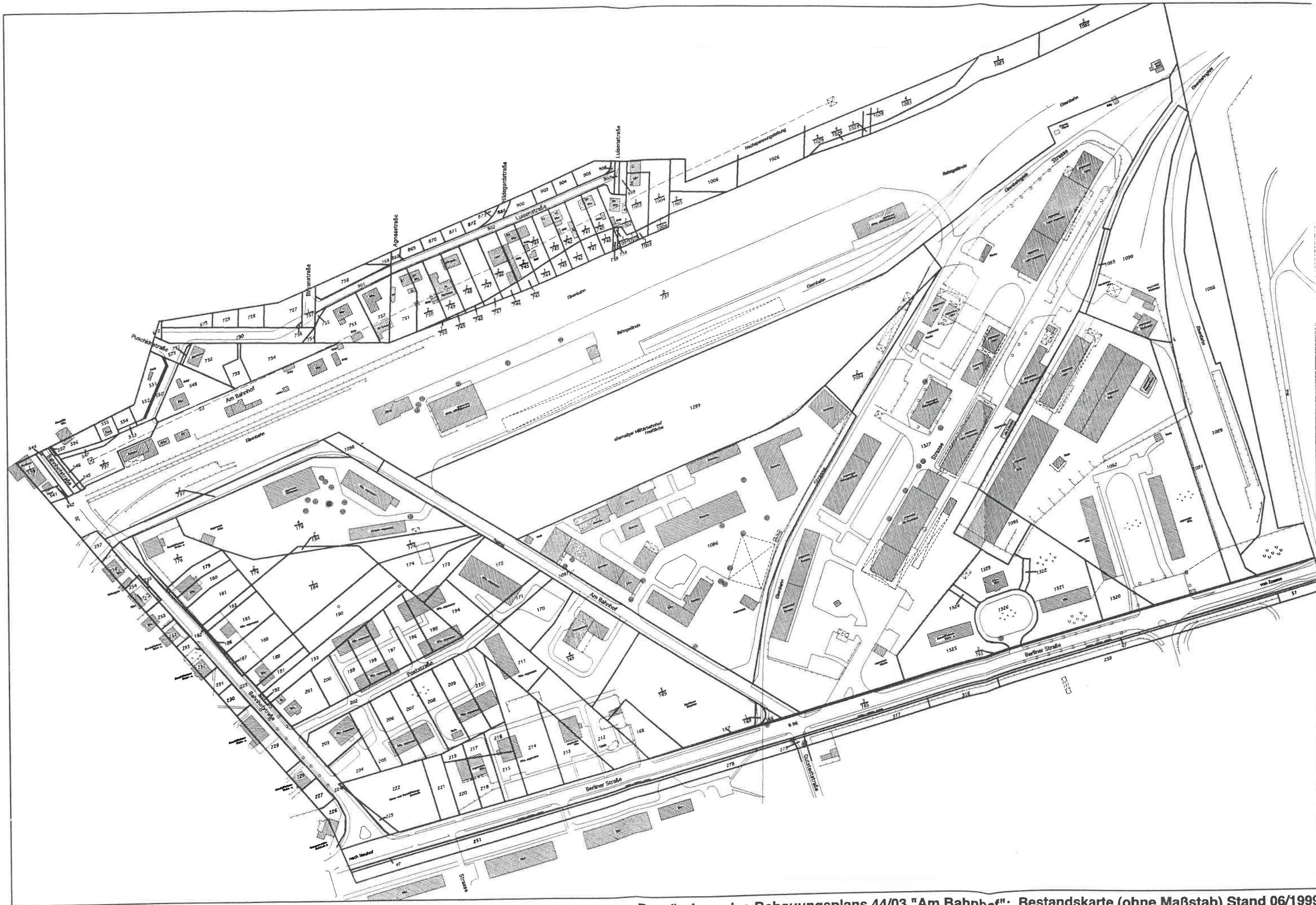


Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 "Am Bahnhof": Bestandskarte (ohne Maßstab) Stand 12/1998

Anlage 2

zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 „Am Bahnhof“

Bestandskarte (ohne Maßstab) Stand 06/1999

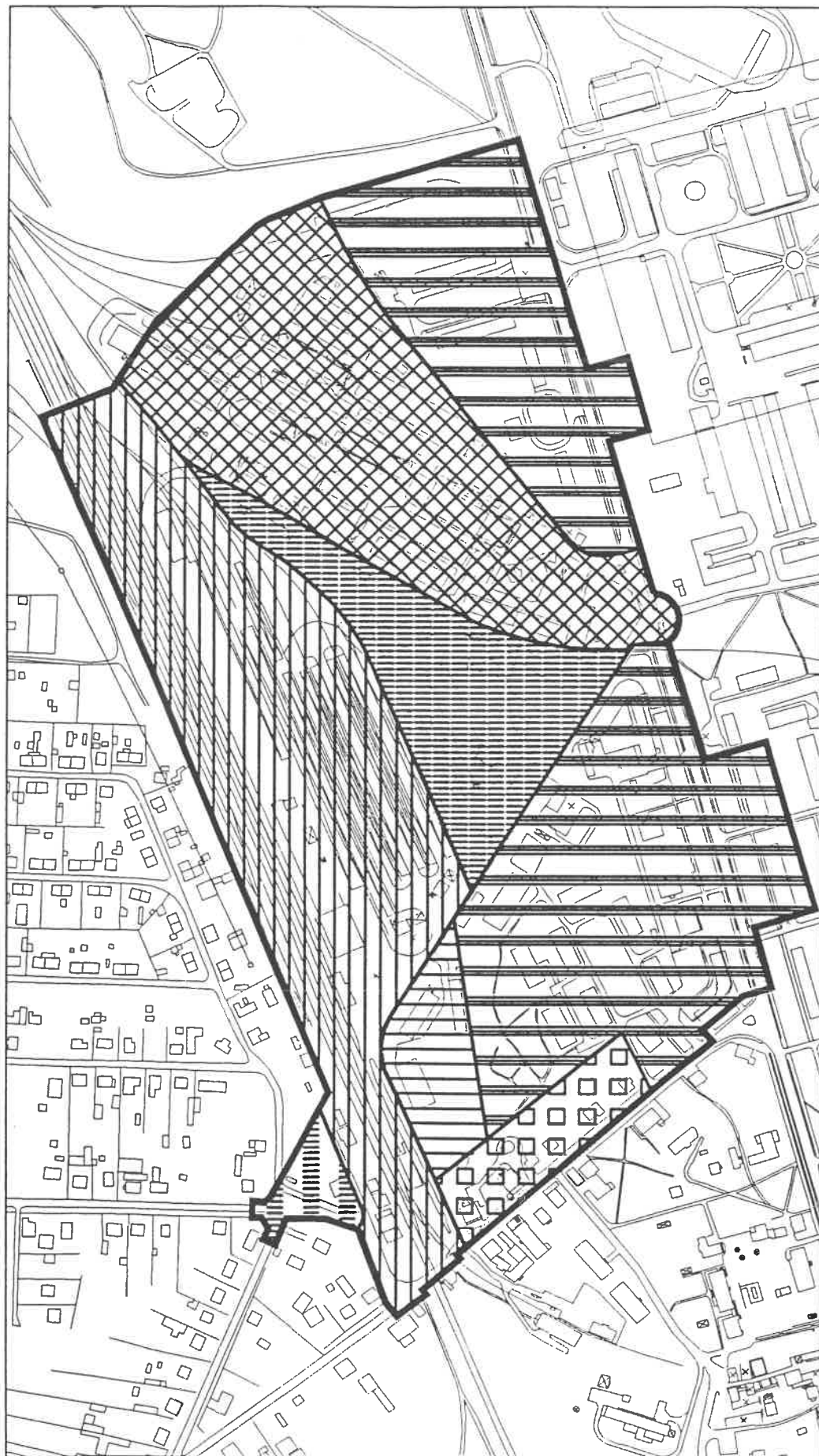


Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 "Am Bahnhof": Bestandskarte (ohne Maßstab) Stand 06/1999

Anlage 3

zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 „Am Bahnhof“

Biotopkartierung (ohne Maßstab)
einschließlich der Biotope des Innenbereichs



Legende

	12122	Zeilenbebauung, Punktbebauung, Hochhäuser
	12122v	Zeilenbebauung mit sehr hohem Versiegelungsgrad
	12123	Einzel- oder Reihenhaussiedlung
	12126	Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsflächen
	12126v	Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsflächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad
	12134	Gleisanlagen
	12153	Militärische Sonderbaufläche

Gemeinde Wünsdorf
Bebauungsplan 'Bahnhofsbereich'

Karte:
Biotoptypen

Maßstab: 1:5 000

0 50 100 150 200 m



Blattgröße:

A 3

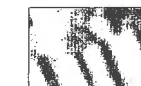
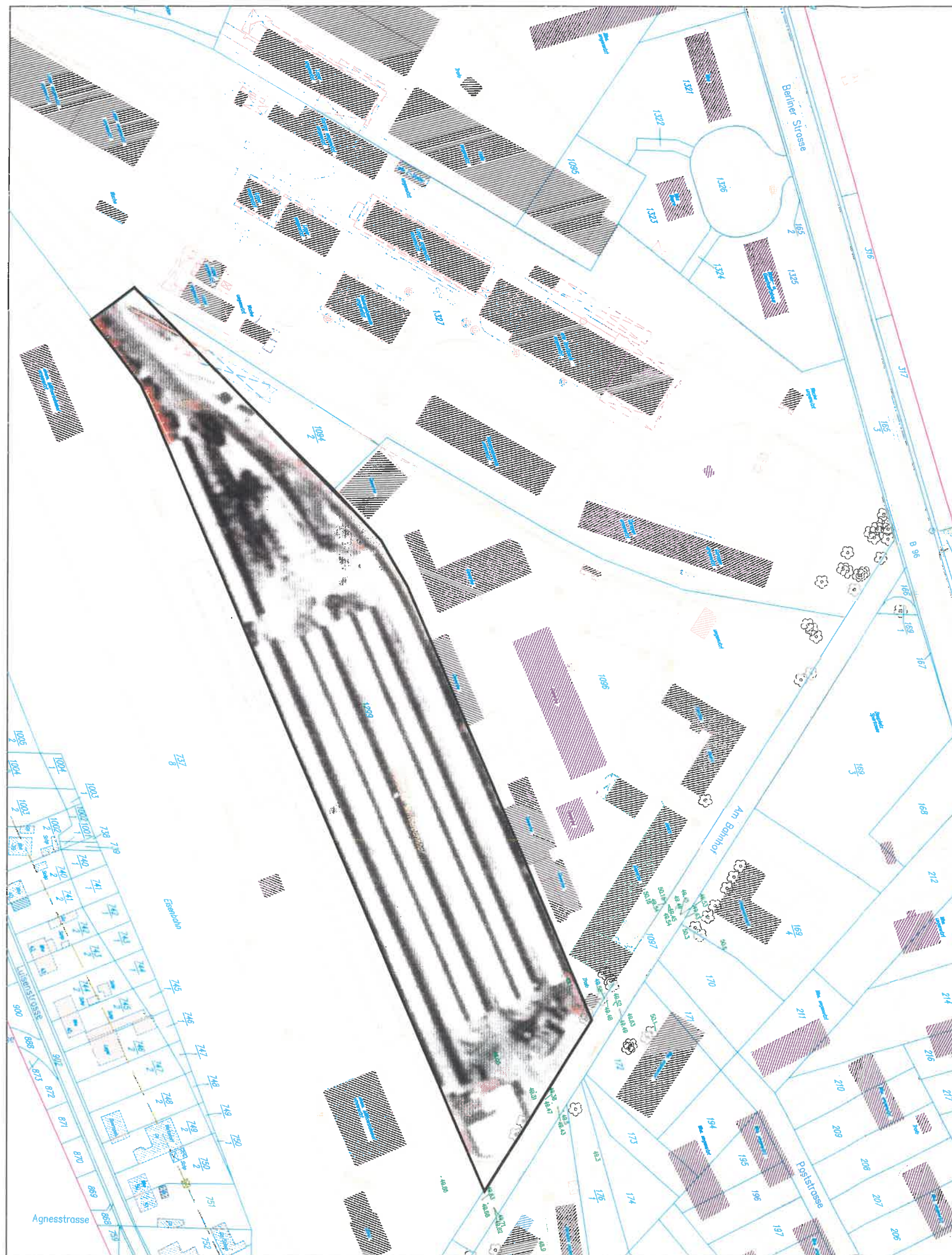
Datum:

Dez. 1998

Anlage 4

zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 „Am Bahnhof“

Biotoptypen (Maßstab 1 : 2.000) für die Eingriffsbewertung



12134 Gleisanlagen

Gemeinde Wünsdorf
 Bebauungsplan 'Am Bahnhof'

Bearbeitung:
 Freiraum, Landschaft & Architektur
 Planung und Bauleitung
 Dipl.-Ing. Karsten Standke
 Katharinenstraße 6a, 15749 Mittenwalde
 Tel.: 033 764/ 203 47, Fax: 033 764/ 629 94
 e-mail: fla@fla-standke.de



Plan: Biotoptypen

Plannummer:	Dat: Blotop03.dwg	Blattgröße: A3
Maßstab: 1:2.000	Datum: 08.01.2001	Bearbeiter/in: Ho

Anlage 5

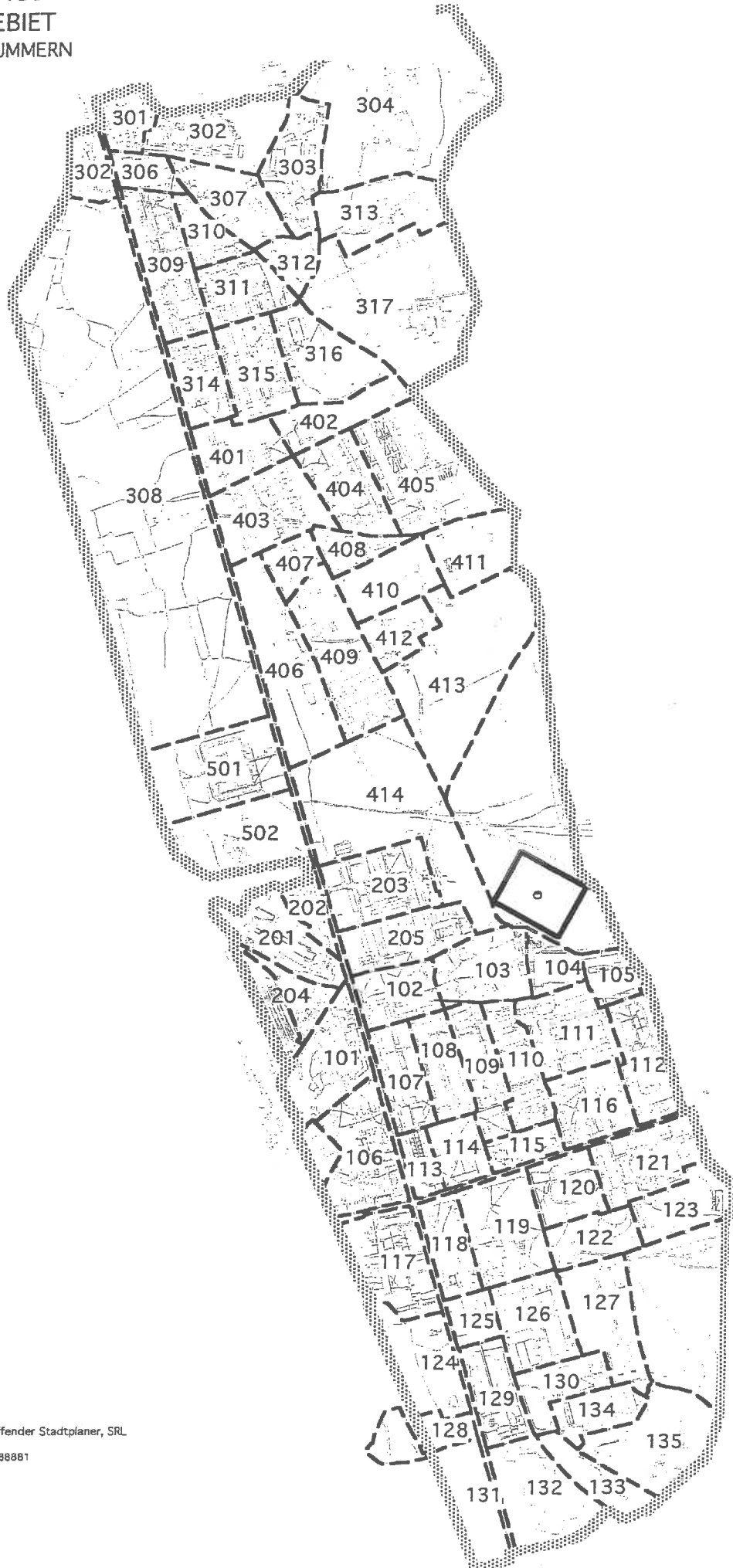
zur Begründung des Bebauungsplans 44/03 „Am Bahnhof“

Karte mit Blocknummern (ohne Maßstab)

(Anlage I des FNP der Gemeinde Wünsdorf)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WÜNSDORF
KONVERSIONSGEBIET
KARTE MIT BLOCKNUMMERN

ANLAGE I



PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Volker Herger, Freischaffender Stadtplaner, SRL
Brunnenstraße 196, 10119 Berlin
Tel.: (030) 2623793, Fax: (030) 28388881



Anlage 6

Eisenbahn-Bundesamt - Entwidmungsbescheid

Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Berlin



Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 10 69, 12120 Berlin

Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH
Zweigniederlassung Cottbus
Güterzufuhrstraße 1

03046 Cottbus

Telefon:

0 30 / 77007 - 132

Fax:

0 30 / 77007 - 101

eMail:

WilkeJ@eba.bund.de

Bearbeitung durch:

Herrn Wilke

Datum

03.05.2002



Stempel
aw/74

Strecke 6135 Berlin – Elsterwerda der DB Netz AG, Streckenkilometer 38,44 bis 38,93,
Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt,
Entlassung einer Fläche aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Entwidmung),
Gemarkung Wünsdorf, Flur 3, Flurstück 737/8 (tellwelse);
Ihr Schreiben vom 18. Januar 2002 – DBImm-IEP2-Ha

Auf Antrag der Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (DBImm), Zweigniederlassung
Cottbus vom 18. Januar 2002 ergeht folgender

Beschcheid:

Die im Lageplan (Anlage 2 der Unterlagen zum Antrag auf Entwidmung) gekennzeichnete Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-Q-P-R-S-T-U-V-A mit Ausnahme eines Geländestreifens mit einer Breite von ca. 7 m bis ca. 14 m an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich J-K und von ca. 14 m in West - Ost - Richtung im Bereich der Trafostation 3116 (im Lageplan lila hervorgehoben) – Grundstück in Wünsdorf, Gemarkung 12 4872 Wünsdorf, Flur 3, Flurstück 737/8 (Teilfläche von ca. 24.551 m²) – ist für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich. Sie wird mit Ausnahme dieser Geländestreifen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen (entwidmet) und verliert damit ihren Rechtscharakter als Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes.

2. Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragstellerin.

Hausanschrift:
Steglitzer Damm 117
12169 Berlin

Telefon:
(0 30)
77 007 - 0

Telefax:
(0 30)
77 007 - 101

Konten der Bundeskasse Bonn:
Landeszentralbank Bonn (BLZ 380 000 00) Nr. 38 001 060
Postbank Köln (BLZ 370 100 50) Nr. 11 900-506

A. Begründung

I.

Das Grundstück Gemarkung 12 4872 Wünsdorf, Flur 3, Flurstück 737/8 mit einer Größe von 119.320 m² liegt in der Gemeinde Wünsdorf östlich der Strecke 6135 Berlin – Elsterwerda der DB Netz AG im Bereich der Streckenkilometer ca. 37,79 bis ca. 40,11. Eine Teilfläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-Q-P-R-S-T-U-V-A des Grundstücks liegt im Bereich der Streckenkilometer ca. 38,44 bis ca. 38,93. Diese Teilfläche ist Teil des ehemaligen Militärbahnhofes Wünsdorf. Sie soll einer bahnfremden Nutzung zugeführt werden.

Die DBImm, Zweigniederlassung Cottbus hat mit Schreiben vom 18. Januar 2002 als Bevollmächtigte für die Bundesrepublik Deutschland, Bundeseisenbahnvermögen, die Entlassung dieser Teilfläche des genannten Grundstücks aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung beantragt. Mit Schreiben vom 12. März 2002 hat die DBImm ihren Antrag vom 18. Januar 2002 geändert.

II.

Das Eisenbahn - Bundesamt ist für die Entscheidung über die Entlassung von Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung - sogenannte Entwidmung - zuständig. Die Zuständigkeit ergibt sich aus § 3 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 und § 3 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2394).

Aufgrund der Lage der Teilfläche des oben genannten Grundstücks und seiner bisherigen Funktion als Militärbahnhof ist davon auszugehen, dass das Grundstück einer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung unterliegt. Für die Entlassung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Entwidmung) ist eine Entscheidung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2396), zuletzt geändert durch Art. 256 der Siebenten Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785, 2842) zu treffen. Die Entwidmung der Teilfläche des oben genannten Grundstücks hat keine Auswirkungen auf andere öffentliche Belange oder Rechte Dritter. Nach entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 3 AEG kann deshalb eine Planfeststellung und Plangenehmigung entfallen.

Die Teilfläche des genannten Grundstücks kann aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen (entwidmet) werden, soweit sie für die Abwicklung des Eisenbahnbetriebes nicht mehr erforderlich ist. Für einen ca. 7 m bis ca. 14 m breiten Geländestreifen an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich J-K (im Lageplan lila hervorgehoben) kann eine Entwidmung nicht erfolgen, weil in diesem Bereich ein 30 kV-Kabel verläuft, das für die Abwicklung des Eisenbahnbetriebes erforderlich ist. Für einen ca. 14 m breiten Geländestreifen in West-Ost-Richtung kann eine Entwidmung ebenfalls nicht erfolgen, weil sich in diesem Bereich die Trafostation 3116 befindet. Die Antragstellerin hat die genannten Grundstücksteile mit Schreiben vom 12. März 2002 von ihrem Antrag ausgenommen.

Für die übrige Teilfläche des genannten Grundstücks konnte die Entwidmung erfolgen, weil die Fläche für die Abwicklung des Eisenbahnbetriebes nicht mehr erforderlich ist. Die Entwidmung führt zu einem Wechsel der Planungshoheit. Die Planungshoheit geht auf die Gemeinde Wünsdorf über.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) war nicht durchzuführen. Die Entwidmung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 3 Abs. 6 Satz 1 BEVerkVwG i.V.m. § 1 der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEGebV) sowie §§ 11 und 13 Abs. 1 Ziffer 1 Verwaltungskostengesetz (VwKostG). Die Festsetzung der Kosten bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten (§ 14 Abs. 1 Satz 2 VwKostG).

B. Unterlagen

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Bescheides:

- Schreiben der DBImm vom 18. Januar 2002, 12. und 22. März 2002 und 4. April 2002–Gz.: DBImm-IEP2-Ha–
- Übersichtskarte (Anlage 1)
- Lageplan mit Fläche zur Entwidmung (Anlage 2)
- Flurstücksnachweis (Anlage 3)
- Entbehrlichkeitsprüfung (Anlage 4)

4

C. Veröffentlichung

Die Entwidmung von Betriebsanlagen der Eisenbahn bedarf wegen des hiermit verbundenen Wechsels der Planungshoheit der Veröffentlichung. Das Amt Zossen wird gebeten, Ziffer 1 des verfügbaren Teils dieses Bescheides bekannt zu machen.

D. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem

Eisenbahn - Bundesamt
Vorgebirgsstraße 49
53119 Bonn

einzu legen.

Die Frist wird auch durch die Einlegung bei dem

Eisenbahn - Bundesamt
Außenstelle Berlin
Steglitzer Damm 117
12169 Berlin

gewahrt.

Im Auftrag

Wilke
Wilke

