

GEMEINDE WÜNSDORF; AMT ZOSSEN
B E B A U U N G S P L A N
M I T G R Ü N O R D N U N G S P L A N
„AM EISKUTENBERG“ Nr. 10/02

B E G R Ü N D U N G
nach § 3 Baugesetzbuch

3. Neufassung vom 25.09.1997

Auftraggeber:

A m t Z o s s e n
für die Gemeinde Wünsdorf
Marktplatz 20/21
15806 Zossen

Verfasser:

G r e b e + P a r t n e r
Ingenieure-Architekten
Am Bahnhof
15838 Wünsdorf
Tel. 03377/ 30 27 68

Natur & Text GmbH
Forschung u. Gutachten
Friedensallee 21
15834 Rangsdorf
Tel. 033708/ 20 431

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.2 Planungsanlaß	1
1.3 Erforderlichkeit der Planung	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	2
1.5 Planerische Ausgangssituation	4
2 PLANUNGSIHALTE	6
2.1 Planungsvorlauf	6
2.2 Planungsziele	6
2.3 Wesentliche Planinhalte	8
2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	14
2.5 Textliche Festsetzungen	17
3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	22
3.1 Auswirkungen auf die Freiflächensituation	22
3.2 Auswirkungen auf die Wohnungssituation	22
3.3 Auswirkungen auf die gewerbliche Situation	22
3.4 Verkehrliche Auswirkungen	22
3.5 Umweltverträglichkeit	23
3.6 Denkmalschutz	23
3.7 Kosten	24
4 VERFAHREN	25
5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	28
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28
5.2 Beteiligung der Fachämter	28
5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28
5.4 Öffentliche Auslegung	28
ANLAGEN	
Anlage 1: Flächenbilanz	
Anlage 2: Kostenschätzung	
Anlage 3: Änderungen in den Bezeichnungen der Gebiete und Straßen	

GEMEINDE WÜNSDORF; AMT ZOSSEN
BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM EISKUTENBERG“ Nr. 10/02

Begründung

nach § 3 II Baugesetzbuch (BauGB)¹

zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Eiskutenberg“ vom
30.9.1996 in der dritten Neufassung vom 25.09.1997.

Der Planbereich wird im Norden durch die Straßenmitte der
Bahnhofstraße, im Osten durch die Straßenmitte der Berliner
Straße / Cottbuser Straße (B 96), im Süden durch die Grund-
stücke Gemarkung Wünsdorf, Flur 3, Nr. 318 bis 324 und 381
und im Westen durch das Gelände der Deutschen Bahn be-
grenzt.

¹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I 1986 S. 2253)
zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandge-
setz v. 22.4.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Weitere Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (GVbl. I 1990 S. 132), geändert durch
Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990
in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885,
1124).

1 Planungsgegenstand

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Eiskutenberg“ liegt im östlichen Teil der Gemeinde Wünsdorf und grenzt an die Gemeinde Waldstadt. Es wird im Norden durch die Straßenmitte der Bahnhofstraße, im Osten durch die Straßenmitte der Berliner Straße / Cottbuser Straße (B 96), im Süden durch die Grundstücke Gemarkung Wünsdorf, Flur 3, Nr. 318 bis 324 und 381 und im Westen durch das Gelände der Deutschen Bahn begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wünsdorf. Zu ihm gehören folgende Grundstücke: Flur 3, Flurstücke 226-317 und 325-380.

Eine genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Planungsanlaß

Die beabsichtigte Entwicklung und Nachverdichtung der Fläche „Am Eiskutenberg“ war Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans. Das Areal soll zu einem Quartier mit Wohnnutzung und einem geringen Anteil von Arbeitsstätten im Handels- und Dienstleistungsbereich entwickelt werden.

Der Bebauungsplan „Am Eiskutenberg“ dient der städtebaulichen Weiterentwicklung des Geländes und der Sicherung der Freiraumsituation.

Für den Planbereich wurde Anfang 1996 ein Blockkonzept erarbeitet, das eine Bestandsaufnahme und -analyse enthielt und hieraus eine Gesamtkonzeption zu Nutzung, Stadtgestaltung, Verkehr und Freiraumsituation entwickelte.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Der hier aufzustellende Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Raum leiten und die Erschließung sichern. Weiterhin soll er die unterschiedlichen, hier vorhandenen oder geplanten Nutzungsarten (Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen, öffentliche Einrichtungen und Straßenverkehr) miteinander in Einklang bringen.

Die von jeder Nutzungsart vorgebrachten oder zu erwartenden Auswirkungen sind untereinander und gegeneinander abzuwägen, um dann im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier festzusetzen.

Nur mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann die Erhaltung und Absicherung der bestehenden bzw. geplanten Vorhaben gewährleistet werden. Darüber hinaus ist die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen (Straßen, leitungsgebundene Infrastruktur) geplant.

Durch den Bebauungsplan sollen die Funktionen Wohnen und Arbeiten dauerhaft im Rahmen einer verträglichen Zuordnung gesichert und gefördert werden, wobei gleichzeitig eine starke Aufwertung der heute mindergenutzten Grundstücksflächen beabsichtigt ist.

Die als Mischgebiet ausgewiesene Plangebietsfläche ist derzeit nur zum Teil genutzt. Nach der Planung wird entlang der Bahnhofstraße ein Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt liegen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfaßt eine Flächen von ca. 21,9 ha. Die vorhandene Gebäudestruktur setzt sich aus Gebäuden der Kai-

serzeit, aus den 30-er und 40-er Jahren sowie aus Gebäuden, die nach 1945 von der ehemaligen DDR und der WGT errichtet wurden, zusammen. Es überwiegt eine offene ein- bis zweigeschossige, villenartige Einzelhausbebauung auf teilweise großzügig geschnittenen, bis zu 2.000 m² großen Grundstücken. Vor allem im Bereich der Straße „Waldschneise“ läßt die vorgefundene Bebauung die historische Parzellenstruktur deutlich werden. Die Gebäude betten sich in einen parkähnlichen Freiraum ein, wodurch sich ein einzigartiges Erscheinungsbild von hoher Qualität ergibt.

Nur vereinzelt wird diese ortsräumliche Struktur durch Nachkriegsbauten, wie z.B. dem ehemaligen „Kinderkaufhaus“ (Flst. 349-353) beeinträchtigt.

Die vorhandene Nutzungsstruktur ergibt eine überwiegende Wohnnutzung mit kleinteiliger Baustruktur in einer parkähnlichen Umgebung sowie einen gemischt genutzten Bereich an der Bahnhofstraße mit Wohnen, Läden und Dienstleistungseinrichtungen.

Der meisten der schmalen und tief geschnittenen Grundstücke sind im Besitz von privaten Personen. Ein Teil der Flächen und Gebäude im Plangebiet ist seit dem Abzug der GUS-Streitkräfte im August 1994 nicht genutzt. Ursache dafür sind unklare Eigentumsverhältnisse, laufende Rückübereignungsanträge und fehlendes Planungsrecht. Die Wohnhäuser westlich der Waldschneise sind größtenteils rückübereignet und werden momentan modernisiert und instandgesetzt.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Westen von ausgedehnten Kasernengeländen und sonstigen, im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung stehenden Bereichen geprägt. Für diese Bereiche wird eine umfassende Flächenkonversion und Revitalisierung verfolgt.

1.5 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wünsdorf befindet sich in der Aufstellung. Der Bebauungsplan durchläuft daher das Aufstellungsverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 IV BauGB. Gleichzeitig wurde eine Satzung zur Veränderungssperre für den Planbereich beschlossen, die zunächst bis zum 11.5.1997 gültig war und bis zur Genehmigung und Bekanntmachung des Bebauungsplanes verlängert wurde.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet dargestellt. Die vorzeitige Aufstellung ist erforderlich, um die vordringlichen Ziele der Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Wohn- und Freiraumsituation zu gewährleisten. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans den zu erwartenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

Im Interesse einer Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens und einer besseren Handhabbarkeit des damit geschaffenen Rechts enthält dieser Bebauungsplan eine geringe Regelungsdichte.

Zur Verwirklichung der Planungsziele wird das Instrument des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 II BauGB angewendet.

Der einfache Bebauungsplan hat eine grundsätzliche Überlegenheit gegenüber dem qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 I BauGB) bei innerörtlichen Planungsaufgaben.

Besondere Eigenschaften zeichnen einfache Bebauungspläne aus:

- Hohe Flexibilität durch das Zusammenwirken von bauleitplanerischen Fragen und den planungsrechtlichen Anforderungen, die sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

- Gute Verständlichkeit erleichtert die Abstimmung mit den Betroffenen und die politische Meinungsbildung.
- Bei Planungen in gewachsenen Strukturen ist es nicht möglich ideal formulierte Vorgaben und Zielsetzungen einzulösen. Hier ist die Offenheit der Planung sinnvoll und gleichzeitig auch Voraussetzung für eine langfristige Nutzbarkeit.

Mit dem einfachen Bebauungsplan für den Bereich „Am Eiskutenberg“ kann die planungsrechtliche Grundlage für die notwendigen Veränderungen gefunden werden.

2 Planungsinhalte

2.1 Planungsvorlauf

Nachdem im März 1996 für den Bereich ein Blockkonzept des Büros Machleidt+Partner, Büro für Städtebau, Berlin, für den Bereich vorlag, wurde das Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Grebe+Partner (Ingenieure-Architekten), Wünsdorf, beauftragt. Der Grünordnungsplan wurde vom Büro Natur&Text in Brandenburg GmbH, Rangsdorf, bearbeitet.

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Neben den übergreifenden Zielen für die städtebauliche Entwicklung ist für den Bebauungsplan „Am Eiskutenberg“ das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden von besonderer Bedeutung.

Aus dem oben genannten Zielsystem leitet das Bauplanungsrecht öffentliche und private Belange ab, die im Anschluß gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

2.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll eine Umstrukturierung und Neuordnung unter heutigen städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Gesichtspunkten erfolgen.

Die Nachverdichtung berücksichtigt unter dem Aspekt einer situationsentsprechenden Bebauungsdichte in besonderer Weise die Lagegunst der Fläche innerhalb der Gemeinde. Das

derzeit nur unzureichend genutzte und in Teilbereichen verwahrloste Plangebiet soll durch die mögliche bauliche Entwicklung aufgewertet und einer entsprechenden, intensiven Nutzung zugeführt werden. Insbesondere sollen die Blockränder arrondiert werden. Hier ist eine additive Definition der Raumkanten vorgesehen. Die Ecksituationen zur B 96 sind strukturell zu fassen, um die funktionale Bedeutung dieser Bereiche zu unterstreichen. Die Neuordnung soll vorhandene und erhaltenswerte Gebäude und Infrastrukturen integrieren. Eine weitestgehende Orientierung an der historischen Parzellenstruktur ist dabei nicht nur aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Durch den Bebauungsplan wird der vorhandene Bestand in eine verträgliche Nutzungsstruktur überführt. Das Nutzungskonzept baut im wesentlichen auf den vorgefundenen zivilen und historischen Ansätzen und Mustern auf. Durch die Lage zwischen dem zentralen Ortsbereich Wünsdorf und der südlichen Militärstadt der Gemeinde Waldstadt wird der Planbereich funktional eine Klammerfunktion wahrnehmen. Den Schwerpunkt wird dabei die Bahnhofstraße bilden. Sie schließt an den Bahnhofsbereich in Wünsdorf an und weist kleine Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf. Durch die attraktive Gestaltung mit ausgeprägten Alleebäumen kann hier ein Bereich höchster Qualität entstehen.

Als weiteres zentrales Element wird im Bereich des ehemaligen russischen Kindergartens eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgeschlagen. Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ist das Vorhalten einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten sowie weitere Anlagen und Einrichtungen des Allgemeinbedarfs planerisch sinnvoll.

Mit der Gesamtkonzeption für das Areal ergeben sich für die Gemeinde Wünsdorf neue Perspektiven, zusätzlich kann ein unter ökonomischen und freiraumplanerischen Gesichtspunk-

ten verträgliches Wohn- und Arbeitsquartier weiterentwickelt werden.

Durch die Planungen werden darüber hinaus folgende vor-
dringliche kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätze entlang der Bahnhofstraße sowie in Teilen des allgemeinen Wohngebietes.
- Die Funktionsaktivierung der attraktiven Lage entlang der Bahnhofstraße.
- Die Sicherung des Hotelstandortes an der Cottbuser Straße soll die derzeit unzureichende Beherbergungskapazität in Wünsdorf erhöhen und den Tourismus als Wirtschaftsfaktor fördern.
- Erzielen eines 'Städtischen Charakters' des Siedlungsbereiches, vor allem entlang der nördlichen Cottbuser Straße.

2.3 Wesentliche Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegliedert in allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt. Auf die Angabe einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, ebenso entfällt die Festsetzung der Bauweise.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Bebauung ist entsprechend der Funktionsräume auf ein bis zwei bzw. maximal vier Geschosse begrenzt.

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes wird für die kennzeichnenden Bereiche entlang der B96, der Bahnhofstraße und an den Einmündungsbereichen dieser Straßen eine Mindestgeschoßzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um einen städtischen Charakter zu erzeugen.

Für das bereits vollständig bebaute Gebiet westlich der Straße 'Waldschneise' wird die GRZ auf 0,1 begrenzt, um dadurch eine unbebaute Pufferzone zu der angrenzenden Bahnlinie zu erhalten.

Der derzeit erkennbare zukünftige Bedarf an Straßenverkehrsflächen im Plangebiet ist durch die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen berücksichtigt worden.

Allgemeine Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorhandene Nutzung wird beibehalten. Wertvolle, bislang nur unzureichend genutzte Flächen, werden ihrer Bedeutung entsprechend entwickelt. Vorhandene Nutzungskonflikte werden so weit wie möglich reduziert.

Den Belangen der Wünsdorfer Bevölkerung wird dadurch Rechnung getragen, daß die Flächen im Geltungsbereich als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen werden. Dadurch werden monostrukturelle Nutzungen im Gebiet vermieden.

Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der verbrauchernahen Versorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Bedeutung. Der Bebauungsplan stellt sicher, daß entlang der Bahnhofstraße eine Dienstleistungs- und Handelsnutzung verwirklicht werden kann.

Das von der Gemeinde Wünsdorf beschlossene Struktur- und Verkehrskonzept weist der Bahnhofstraße zentrale Versorgungsfunktionen zu und ist als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten. Gleichzeitig ist die Bahnhofstraße das „Bindeglied“ zwischen der Ortslage Wünsdorf und der zukünftigen Waldstadt.

Belange des Umweltschutzes

Für den südlichen Bereich des Konversionsgebietes Waldstadt / Wünsdorf wurde eine 'Orientierende Gefährdungsabschätzung'² durchgeführt. Im Endbericht vom Februar 1996 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlast-Verdachtsflächen festgestellt. Es liegt weder ein Detailerkundungs- noch ein Sanierungsbedarf im Planbereich vor.

Im Bebauungsplan „Am Eiskutenberg“ können die scheinbar gegensätzlichen Ziele von hoher Baudichte einerseits und Umweltvorsorge andererseits in Übereinstimmung gebracht werden. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand findet eine Inwertsetzung untergenutzter Flächen statt, die von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Umwelt begleitet wird.

Belange des Verkehrs

Die Straßen des Plangebietes sind sowohl Haupterschließungsstraße (B96/ Chausseestraße), als auch Erschließungsstraßen für die Anwohner und Nutzer.

Die Chausseestraße (Landesstraße 74) ist in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt innerhalb des Planungsgebietes als angebaute Straße eingestuft. Die Berliner Straße bzw. Cottbuser Straße (Bundesstraße 96) ist im Bereich

² Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung für die Militärstädte 1, 2 und 5 der Garnison Wünsdorf/ Zossen' der Firma DHV Ingenieurconsulting Deutschland GmbH vom Februar 1996, durchgeführt im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg.

der Südstadt des Konversionsgebietes als Ortsdurchfahrt definiert und folglich ebenfalls angebaute Straße. Somit können Grundstücke, wie auch untergeordnete Straßen in diesem Bereich von der B96 und der L74 erschlossen werden.

Die Straße 'Am Eiskutenberg' ist im nördlichen Bereich in neuer Lage vorgesehen und mündet in der Planung unmittelbar östlich des Bahnüberganges in Verlängerung der Straße 'Am Bahnhof', die außerhalb des Planbereiches nach Norden verläuft, in die Bahnhofstraße.

Der vorhandene Alleebaumbestand (Birkenallee) im südlichen Bereich der Straße muß nach BgbNatSchG erhalten bleiben. Die Straße folgt hier ihrem jetzigen Verlauf und mündet in die Chausseestraße (L74).

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Eiskutenberg“ ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Regionalbahnhof Wünsdorf, zusätzlich besteht eine Anbindung durch Busverbindungen. Die Haltestelle befindet sich auf dem Platz an der Bahnhofstraße (nordwestliche Ecke des Plangebietes).

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind an der Sammelstraße „Am Eiskutenberg“ vorgesehen. Entlang der Bahnhofstraße wird es daher keine öffentlichen Stellplätze geben.

Die Goethestraße, die Waldschneise und die im Bebauungsplanentwurf als 'Planstraße D' bezeichnete Straße sind als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgewiesen.

Eine separate Führung des Fuß-/ Radverkehrs findet nur in den Einfahrtbereichen von der Bundesstraße 96 und der Landesstraße 74 statt. Hier werden auf einer Länge von jeweils 25 m von der Einmündung Fuß-/ Radwege angeordnet.

Für die Fahrradfahrer brauchen, mit Ausnahmen der Berliner Straße / Cottbuser Straße und Chausseestraße, keine separaten Radwege angelegt werden. Da die Belastung der gebietsinternen gelegenen Straßen auch in Zukunft gering sein wird, ist eine Trennung von Fahrrad- und KFZ-Verkehr nicht erforderlich bzw. sinnvoll.

Die Sammelstraße „Am Eiskutenberg“ erhält in der Ausbauvariante einen einseitigen Fahrradweg, um die Sicherheit der Radfahrer zu gewährleisten..

Die Verbindung

- von der Berliner Straße bis zur Sammelstraße „Am Eiskutenberg“
- von der Cottbuser Straße bis zur Waldschneise
- von der Waldschneise bis zum Bahndamm (Rampe)

wird im Geltungsbereich durch die Eintragung von öffentlichen Fuß- / Radwegen für die Allgemeinheit gesichert.

Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Von den Vorhaben im Plangebiet kann keine nennenswerte Beeinträchtigung der Umgebung durch Schallemissionen entstehen. Gemessen an den Störungen, die die westlich gelegene Bahntrasse und die östlich gelegene B 96 mit ihrer Verkehrsstärke hervorruft, ist der Ziel- und Quellverkehr für die Anwohner und für die im Gebiet beschäftigten Personen schalltechnisch nicht relevant.

Das Plangebiet ist seinerseits Schallemissionen ausgesetzt, die durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr verursacht werden.

Im Bereich der Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes werden die Richtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete (Außenschallpegel: 55 dB am Tag und 45 dB

bei Nacht) nur in wenigen Bereichen im Innern eingehalten (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wünsdorf Nr. 10/02 „Eiskutenberg“ der Firma VIC GmbH vom Dezember 1996).

Im Osten kommt es durch den Verkehr auf der B96 und im Westen durch die Bahnlinie Berlin-Dresden zu erheblichen Überschreitungen der durch die DIN 18005 vorgegeben Richtwerte.

Da aktiver Lärmschutz (Errichtung einer Lärmschutzwand) an der B96 kaum realisierbar ist, sind an den betroffenen Gebäuden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Art und der Umfang der Maßnahmen ist im Einzelfall festzulegen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche passive Lärmschutzmaßnahmen gefordert, die sicherstellen, daß ein Innenschallpegel von 30 dbA in Aufenthaltsräumen und 35 dbA in anderen Räumen nicht überschritten wird..

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke und Gebäude im Bebauungsplangebiet sind an das Trinkwasser- und Abwassernetz der Gemeinde Waldstadt angeschlossen.

Die Leitungen entsprechen nicht dem technischen Standard und sind in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Darüber hinaus verlaufen die Leitungen weitgehend nicht in öffentlichen Flächen.

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas sowie Telefon wurden in der Straße 'Waldschneise' und in der Bahnhofstraße neu hergestellt.

Die übrigen Gebiete müssen vor allem auf Grund des Zustandes der vorhandenen Versorgung als nicht erschlossen angesehen werden.

Mit der Maßgabe der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung und der neu zu erstellenden verkehrlichen Erschließung empfiehlt sich im Zuge der Straßenbaumaßnahmen eine komplette Neuerschließung der Grundstücke.

2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

Die Fläche an der Bahnhofstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen. Sie ist mit Gebäuden bebaut, die bereits teilweise Handels- und Dienstleistungsnutzungen aufnehmen.

In den textlichen Festsetzungen ist dazu festgelegt, daß ausschließlich folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet sind eine Reihe von Umständen gegeben, die für diese Art der baulichen Nutzung spricht:

- Wegen der Nähe zum Regionalbahnhof Wünsdorf mit Bushalttestelle kann ein großer Teil der Arbeitnehmer für den Weg zur Arbeitsstätte den öffentlichen Nahverkehr anstelle des eigenen KFZ nutzen. Durch die günstige Lage zu den weiteren Wünsdorfer Wohnbereichen kann der Bereich auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad hervorragend erreicht werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Eine lückige Pflasterung der Fahrwege auf den Grundstücken bewirkt eine spürbare Verbesserung des Biotopflächen-

faktors (BFF), d.h. des Verhältnisses von naturhaushaltswirksamer Grundstücksfläche zur gesamten Grundstücksfläche.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der flächenmäßig größte Teil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung ist geeignet, die geplante Nutzung dauerhaft planungsrechtlich zu bestimmen.

In den textlichen Festsetzungen ist dazu festgelegt, daß im WA1 - WA6, WA8 - WA16 und WA18 - WA21 folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In den Gebieten WA7 und WA17 ist folgende Nutzung zulässig:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Schank- und Speisegaststätten

Flächen für den Gemeinbedarf

An der Sammelstraße „Am Eiskutenberg“ wird der ehemalige Kindergarten in seiner Funktion gesichert und festgesetzt. Auf dem gegenüberliegenden Teilbereich ist eine Fläche für die Errichtung eines 'Jugendclubs und einer Sporthalle' festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden neben bestehenden auch neue Straßenverkehrsflächen dargestellt und festgesetzt. Das gilt für die neu zu bauende Sammelstraße „Am Eiskutenberg“ sowie für den Ausbau und die Verlängerung der Goethestraße und den Ausbau der Waldschneise als Wohnstraße mit deren Anbindung an die Cottbuser Straße.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

Sowohl für das Mischgebiet (MI) als auch für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ unterhalb der für diese Gebiete nach § 17 BauNVO als Obergrenze festgelegten GRZ soll eine aufgelockerte Bebauung und eine an der Situation in der Nachbarschaft orientierte Begrünung der Grundstücke sicherstellen.

Mit der Festsetzung der niedrigen GRZ von 0,1 westlich der Straße 'Waldschneise' soll erreicht werden, daß die Pufferzone zu der benachbarten Bahnlinie erhalten bleibt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet, da bereits durch die Höchstgrenzen der GRZ sowie die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse eine übermäßige Verdichtung des Gebiets vermieden werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festlegung von Grundflächenzahlen sind aufgrund der vorhandenen Bestandsstruktur des Plangebietes differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit erforderlich. Die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten wird auf ein

bzw. zwei Geschosse begrenzt. An wenigen exponierten Standorten ist eine Höhe von maximal vier Geschossen zulässig.

Die das Ortsbild prägende Traufhöhe orientiert sich an der Baumkulisse und den Gebäudehöhen der umliegenden Gebäudestruktur des Ortes.

Um ein städtisches Erscheinungsbild entlang der Bundesstraße 96 zu erreichen, sieht der B-Plan in diesem Bereich eine 2-geschossige Bebauung zwingend oder als Mindestgeschoßzahl vor.

2.5 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs

1. Allgemeine Festsetzungen

- 1.1 Der Wurzelbereich von Bäumen darf nicht versiegelt werden. Für Baumscheiben ist eine Mindestgröße von 6 qm einzuhalten. Die Mindestbreite von Trennstreifen zu Straßen und Stellflächen beträgt 2,2 m. [§ 9(1) Nr. 20. BauGB]
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. [§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 20 BauGB]
- 1.3 Auf öffentlichen und privaten Grundstücken mit mehr als 8 Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 3 Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. [§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 25 BauGB]
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 4 xv mDB, Stu 20 bis 25
- 1.4 Unzulässig ist die Anpflanzung folgender Gehölze: [§ 9(1) Nr. 20. BauGB]
Robinien (Robinia pseudoacacia)
Pappeln (Populus spec.), außer Espe (Populus tremula)
Nadelbäume, außer Waldkiefer (Pinus sylvestris)
Lebensbaum-Hecken (Thuja spec.)
- 1.5 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. [§ 9(1) Nr. 20. BauGB]
- 1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird als Bauweise festgesetzt:

Sofern auf dem Nachbargrundstück eine Grenzbebauung vorhanden ist, muß direkt an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO]

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA6, WA8-WA16, WA18-WA21 ist in Abweichung von § 4 BauNVO ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA7 und WA17 ist in Abweichung von § 4 BauNVO ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Schank- und Speisegaststätten

1.9 In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist in Abweichung von § 6 BauNVO ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisegaststätten
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.10 Entlang der Cottbuser Straße ist ein Mindestabstand der Bebauung von der östlichen Grundstücksgrenze von 7,50 m einzuhalten.

1.11 Bei der Anlage von Grundstückszufahrten dürfen Alleebäume weder gefällt noch beschädigt werden.

1.12 Zum Schutz gegen Geräusche des Straßenverkehrs der B96 und der L74 sowie des Eisenbahnverkehrs sind bei Gebäuden solche Maßnahmen des baulichen passiven Lärmschutzes vorzusehen, die sicherstellen, daß bei dem vorhandenen Außenschallpegel ein Innenschallpegel von 30 dbA in Aufenthaltsräumen und 35 dbA in anderen Räumen nicht überschritten wird.

2. Öffentliche Grünflächen

2.1 Der vorhandene lückige Alleebaumbestand entlang der Bahnhofstraße ist zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Durchschnittlicher Pflanzabstand 10 bis 12 m. [§ 9(1) Nr. 20. und 25a BauGB]

Art : Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Anzahl : 12 Stück
Mindestpflanzqualität : Solitärbäume 4 xv mDB, Stu 20 bis 25

2.2 Die Straße „Am Eiskutenberg“ ist als Allee zu bepflanzen. Die Bäume sind hierbei auf Lücke zu setzen. [§ 9(1) Nr. 25a. BauGB]

Art : Winterlinde (*Tilia cordata*)
Anzahl : 57
Mindestpflanzqualität : Hochstamm 4 xv mDB, Stu 20 bis 25

- 2.3 Die Erschließungsstraße westlich der Flurstücke 380 (Beginn) bis 328 (Ende) ist einseitig (östlich) mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die Bäume sind auf Lücke zu setzen. [§ 9(1) Nr. 25a. BauGB]

Art : *Winterlinde (Tilia cordata)*
Anzahl : 37
Mindestpflanzqualität : Hochstamm 4 xv mDB, Stu 20 bis 25

- 2.4 Die über die Flurstücke 274, 275 und 277 laufende Erschließungsstraße ist beidseitig als Allee zu bepflanzen. [§ 9(1) Nr. 25a. BauGB]

Art : *Rotdorn (Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“)*
Anzahl : 16
Mindestpflanzqualität : Hochstamm 4 xv mDB, Stu 20 bis 25

- 2.5 Der Bewuchs im Randbereich des Parkplatzes (Flurstück 257) ist auszulichten und durch Pflanzung von mittel/großkronigen Bäumen sowie heimischen Blütensträuchern zu ergänzen. [§ 9(1) Nr. 20. und 25a. BauGB]

Arten : Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Gem. Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Anzahl : 26
Mindestpflanzqualität : 3 xv mB Stu 18 bis 20

3.

- 3.1 Auf Grundstücken mit vorgesehener gewerblicher Nutzung, technischer Infrastruktur oder Gemeinbedarfsnutzung sind mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen, bei sonstiger Nutzung mindestens 75 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Wiesen-, Rasen- oder Staudenflächen mit Gehölzbestand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. [§ 9(1) Nr. 20. und 25. BauGB]

- 3.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 2,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und in Verbindung mit Hecken zulässig. Geschlossene Metall- oder Palisadenzäune sind unzulässig. [§ 9(1) Nr. 20. BauGB]

- 3.3 Fassadenflächen mit einem Fensterflächenanteil unter 10% sind dauerhaft flächig zu begrünen. [§ 9(1) Nr. 20. und 25. BauGB]

- 3.4 Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Festsetzung im Plan ausgewiesenen Fläche der Flurstücke 329, 332-335, 337 sind die vorhandenen nichtheimischen Nadelgehölze im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen durch eine entsprechende Anzahl heimischer, standortgerechter mittel/großkroniger Laubbäume zu ersetzen. Menge und Qualität von Ersatzpflanzungen regelt die gültige Baumschutzverordnung. [§ 9(1) Nr. 20. und 25. BauGB]

- 3.5 Der östliche Bestandsrand der verbleibenden nördlichen Forstfläche ist unregelmäßig auszubilden und nach Rodung des südlich angrenzenden Robinienstreifens mit einem Waldmantel in einer Breite von 6-15 m zu umgeben. Dieser ist durch geeignete Maßnahmen der Bestandspflege dauerhaft zu erhalten.
[§ 9(1) Nr. 20. und 25. BauGB]

Zusammensetzung:

Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	35 %
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	25 %
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	10 %
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	10 %
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	5 %
Europ. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	5 %
Gem. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	5 %
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.)	5 %

Mindestpflanzgröße : Str. 2 xv oB 100-150

Pflanzdichte : 0,5 -1 Stk / m, Pflanzung im Wechselverband

Im Kernbereich sind die vorhandenen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Späten Trauben-Kirschen (*Prunus serotina*) vollständig zu roden. Der verbleibende Kiefernbestand ist -ggf. nach Auflichtung- flächig mit folgenden Arten zu unterbauen.

Zusammensetzung:

Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	40 %
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	30 %
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	20 %
Hain-Buche	10 %

Mindestpflanzqualität : Hei, verpf. oB. 80-100

Der nördliche Waldrand ist in einer Tiefe von 6 m zusätzlich mit Sträuchern zu unterbauen.

Zusammensetzung:

Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	50 %
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	10 %
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	20 %
Europ. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	5 %
Gem. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	15 %

Mindestpflanzqualität : Str. 2 xv oB 100-150

Pflanzdichte: 0,5 -1 Stk / m, Pflanzung im Wechselverband

- 3.6 Auf der als Fläche mit besonderen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Festsetzung im Plan ausgewiesenen Fläche im Bereich der Flurstücke 281, 282/1, 282/2, 283 sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen aus Magerrasen, Hochstaudenfluren und Gebüsch in ihrer aktuellen Verteilung durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu erhalten. Die Gehölzbedeckung soll 35 % der Fläche nicht überschreiten.
[§ 9(1) Nr. 20. BauGB]

- 3.7 Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Festsetzung im Plan ausgewiesenen Fläche der Flurstücke 278 und 279 (ehemaliges Heizkraftwerk) sind Aufschüttungen über 1,5 m über vorhandener Geländehöhe unzulässig. Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sind mindestens 12 mittel/ großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
[§ 9(1) Nr. 25. BauGB]

Mindestpflanzqualität : 4xv mDB Stu 20-25

- 3.8 Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sind entlang der Straße 'Waldschneise' sechs großkronige, gegen die Ulmenkrankheit resistente Ulmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. [§ 9(1) Nr. 11. und 25a. BauGB]

Innerhalb der im Plan dargestellten Fläche mit Pflanzgebot sind mindestens 10 weitere mittel/ großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. [§ 9(1) Nr. 11. und 25a. BauGB]

Mindestpflanzqualität :
Hochstamm/Stammbusch 4xv mDB Stu 20-25

Wiesenflächen sind als extensive Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
[§ 9(1) Nr. 11. BauGB]

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Gebäude Goethestraße 3-7 im Allgemeinen Wohngebiet WA3 unterliegt dem Denkmalschutz nach Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg (DSchG) vom 22.07.1991 § 2 Abs. 1. (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB).
2. Der vorhandene Alleebaumbestand entlang der Bundesstraße 96 und entlang der Landesstraße 74 ist nach § 31 Brandenburger Naturschutzgesetz (BrbgNatSchG) geschützt. (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB).

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Freiflächensituation

Siehe Grünordnungsplan.

3.2 Auswirkungen auf die Wohnungssituation

Die durch den Bebauungsplan mögliche neue Grundstücksaufteilung und die durch die GRZ festgelegte Verdichtung kann der augenblickliche Wohnungsbestand fast verdreifacht werden, was umgerechnet auf die Einwohner (EW) zu einer neuen Anzahl von ca. 600 EW führen kann.

Bei einer besiedelten Fläche von 21,9 ha ergibt das einen Flächenanteil von 365 m²/ EW bzw. eine Bevölkerungsdichte von 27 EW/ha (≈ 2.700 EW/km²).

3.3 Auswirkungen auf die gewerbliche Situation

Durch die Festlegungen in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten kann das Maß einer zukünftigen Ansiedlung von nicht störenden Handwerks- und Kleingewerbebetrieben sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften sinnvoll gesteuert werden, ohne daß das Wohnen unnötig gestört wird.

3.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung ist abzusehen, daß die Verkehrsmengen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen zunehmen werden. Zur B 96 hin wird der Bereich der Ortsdurchfahrt als innerstädtische Straße ausgebildet.

Unterstützend sollen nach dem Struktur- und Verkehrskonzept geschwindigkeitsdämpfende Elemente eingefügt werden

(Kreisverkehre, viele Auffahrten / Kreuzungspunkte, Bildung von straßenübergreifenden Plätzen usw.). Hiermit soll die von der B 96 ausgehende Trennwirkung überwunden werden.

3.5 Umweltverträglichkeit

Das geplante Bauvorhaben macht Eingriffe in die vorhandene Vegetation des Plangebiets erforderlich. Der besonders schützenswerte Baumbestand kann jedoch erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen seiner Bedeutung entsprechend aufgewertet werden. Durch eine attraktive Gestaltung der Freiflächen, durch textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung, insbesondere durch Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern, können diese Eingriffe in den Vegetationsbestand jedoch weitgehend kompensiert werden. Darüber hinaus wurde für mehrere das Plangebiet in besonderem Maße prägende Bäume ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Der Ausgleich des Eingriffs ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig möglich.

Die Gemeinde vereinbart über einen 'Städtebaulichen Erschließungsvertrag über Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches' den Umbau von 2,2 ha Kiefernforst auf dem im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstück Gemarkung Wünsdorf, Flur, Flurstück 389/8.

3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt. (Gebäude Goethestraße 3-7 im Allgemeinen Wohngebiet WA3).

Negative Auswirkungen auf dieses Gebäude durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

3.7 Kosten

Durch die Planungen des Bebauungsplanes „Am Eiskutenberg“ werden umfangreiche Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) erforderlich. Kosten werden darüber hinaus durch den Straßenbau und die Herstellung der öffentlichen Grünflächen entstehen.

Die Kostenschätzung in der Anlage enthält die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen im Geltungsbereich und für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Die genaue Kostenaufteilung für die grünordnerischen Maßnahmen ist in der Begründung zum GOP enthalten.

Die Kosten für die von der Gemeinde zu finanzierenden Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes werden auf ca. 6,8 Mio DM geschätzt.

Ein Teil der Kosten für Erschließungsmaßnahmen ist auf die Grundstückseigentümer umlagefähig.

Die Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung werden im laufenden Verfahren ermittelt.

4 Verfahren

- Aufstellungsbeschluß der Gemeindeversammlung zum Bebauungsplan „Am Eiskutenberg“ in der Sitzung am 01.03.1995.
- Der Aufstellungsbeschluß wurde dem zuständigen Planungsreferat beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Referat R 4, am 17.10.1996 zur Anzeige gebracht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 I BauGB wurde am 13.3.1996 durchgeführt.
- Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt des Amt Zossen, 3. Jahrgang, 41. Woche, S. 8 vom 10.10.1996.
- Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 4.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (zwei Blätter) einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde vom 4.11.1996 bis zum 6.12.1996 öffentlich ausgelegt. Erläuternde Beipläne sind ebenfalls einsehbar.
- Der Entwurf wurde auf Grund der Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange überarbeitet.
- Amtliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung im Amtsblatt des Amtes Zossen, 4. Jahrgang, 4. Woche, Nr.1 vom 23.01.97.

- Der geänderte Entwurf (Neufassung vom 31.01.1997) wurde vom 03. Februar 1997 bis 7. März 1997 einschließlich der Begründung Begleitpläne und der Schalltechnischen Untersuchung öffentlich ausgelegt.
- Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden, soweit sie nicht bereits in der vorangehenden Trägerbeteiligung mitgeteilt haben, daß ihre Interessen nicht berührt seien, mit Schreiben vom 03.02.1997 über die Neufassung informiert und erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuß der Gemeinde Wünsdorf hat am 16.04.1997 die Anregungen und Bedenken der TÖB, der Bürger sowie der Nachbargemeinden zur Abwägung vorbereitet.
- Die Abwägung der Anregungen und Bedenken hat am 05.05.1997 durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wünsdorf stattgefunden. Die Abwägung wurde mit dem Abwägungsbeschluß beendet.
- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wünsdorf hat am 05.05.1997 den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 10/02 - 'Am Eiskutenberg' gefaßt.
- Der Bebauungsplanentwurf wurde um die in der Abwägung festgelegten Änderungen ergänzt.
- Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt.
- Der Bebauungsplanentwurf wurde um die vom LBBW angelegten Änderungen ergänzt.
- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wünsdorf hat am 29.09.1997 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

- Amtliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung im Amtsblatt des Amtes Zossen, 4. Jahrgang, 41. Woche, Nr. 10 vom 09.10.97.
- Der geänderte Entwurf (Neufassung vom 25.09.1997) wurde vom 03.11.1997 bis 18.11.1997 einschließlich der Begründung, Begleitpläne und der 'Schalltechnischen Untersuchung' öffentlich ausgelegt.
- Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden, soweit sie nicht bereits in der vorangehenden Trägerbeteiligung mitgeteilt haben, daß ihre Interessen nicht berührt seien, mit Schreiben vom 03.11.1997 über die Neufassung informiert und erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuß der Gemeinde Wünsdorf hat in der Sitzung am 26.11.1997 und in der Arbeitsberatung am 10.12.1997 die Anregungen und Bedenken der TÖB, der Bürger sowie der Nachbargemeinden zur Abwägung vorbereitet.
- Die Abwägung der Anregungen und Bedenken hat am 10.12.1997 durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wünsdorf stattgefunden. Die Abwägung wurde mit dem Abwägungsbeschluß beendet.
- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wünsdorf hat am 10.12.1997 den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 10/02 - 'Am Eiskutenberg' gefaßt. Gleichzeitig wurde der Satzungsbeschluß vom 05.05.1997 aufgehoben.
- Der Bebauungsplanentwurf wurde um die in der Abwägung festgelegten Änderungen ergänzt.

5 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden am 13.3.1996 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung informiert und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bedenken wurden in die weitere Planbearbeitung einbezogen.

5.2 Beteiligung der Fachämter

Von den Fachämtern wurden keine Hinweise und Bedenken zum Planentwurf mitgeteilt.

5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben in Stellungnahmen zum ersten und zweiten Entwurf des Bebauungsplanes Anregungen und Bedenken geäußert, die teilweise in die endgültige Fassung des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet wurden.

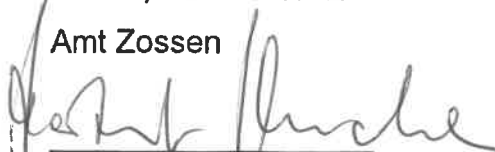
5.4 Öffentliche Auslegung

Die Bürger haben zum ersten und zweiten Entwurf des Bebauungsplanes Anregungen und Bedenken geäußert, die teilweise in die endgültige Fassung des Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet wurden.

Aufgestellt:

Zossen, den 25.09.1997

Amt Zossen



(Dr. Hartmut Klucke)
Amtdirektor

Wünsdorf, den 25.09.1997

Gemeinde Wünsdorf



(Dieter Linke)
Bürgermeister

Fläche	Fläche in m ²	Grundflächen- zahl	Anzahl Vollgeschosse
Mischgebiet			
MI 1	10.773,2	0,4	II Zwingend
MI 2	4.253,4	0,4	II Zwingend
Summe	15.026,6		
Allgemeines Wohngebiet			
WA 1	4.730,4	0,3	II
WA 2	3.405,3	0,3	II Zwingend
WA 3	4.958,6	0,3	II
WA 4	2.698,1	0,3	II
WA 5	2.188,3	0,3	II Zwingend
WA 6	1.051,4	0,3	II Zwingend
WA 7	4.393,0	0,3	II Zwingend
WA 8	21.976,7	0,3	II Zwingend
WA 9	10.392,5	0,2	II
WA 10	1.871,7	0,2	II-IV
WA 11	1.559,1	0,3	II-IV
WA 12	4.973,4	0,2	II-IV
WA 13	1.673,4	0,3	II-IV
WA 14	10.800,8	0,3	II Zwingend
WA 15	13.821,1	0,3	II
WA 16	18.709,4	0,1	II
WA 17	3.535,9	0,4	II
WA 18	675,2	0,4	II Zwingend
WA 19	647,6	0,4	II Zwingend
WA 20	12.909,3	0,4	II Zwingend
WA 21	17.794,3	0,4	II
Summe	144.765,5		
Allgemeinbedarf			
Kindertagesstätte	4.365,3		
Sonstige	5.224,0		
Summe	9.589,3		
Grünflächen			
Grünfläche 1	9.964,4		
Grünfläche 2	767,1		
Grünfläche 3	763,6		
Wald 1	3.450,1		
Wald 2	1.730,1		
Wald 3	319,2		
Summe	16.994,5		

Fläche	Fläche in m ²	Grundflächen- zahl	Anzahl Vollgeschosse
Verkehrsfläche			
Berliner/ Cottbuser	9.367,8		
Chausseestraße	3.226,4		
Bahnhofstraße	2.990,6		
Waldschneise	2.403,4		
Am Eiskutenberg	5.020,3		
Goethestraße	1.925,0		
Planstraße A	463,8		
Planstraße B	410,2		
Planstraße C	1.130,7		
Planstraße D	1.707,6		
Weg 1	101,6		
Weg 2	189,9		
Öffentl. Parkplatz	2.604,9		
Fuß-/ Radweg	158,8		
Fuß-/ Radweg	522,8		
Fuß-/ Radweg	341,3		
Fuß-/ Radweg	300,4		
Fuß-/ Radweg	169,5		
Summe	33.035,0		

Gesamtsumme	219.410,9
--------------------	------------------

davon:

Flächen zum Anpflanzen		
Fläche 1	5.991,0	
Fläche 2	4.973,4	
Fläche 3	3.535,9	
Summe	14.500,3	

Flächen mit besonderen Maßnahmen des Naturschutzes		
Fläche 1	6.905,9	
Fläche 2	3.450,1	
Summe	10.356,0	

Kostenschätzung (Kostengliederung nach DIN 276)

Kostengruppe	Kosten	Summe	Anmerkungen	
100 Grundstück				
110 Grundstückswert		1.287.511 DM		
120 Grundstücksnebenkosten		714.302 DM		
121 Vermessungsgebühren	456.800 DM	}	Teilungs- /Grenzverm. 20 % von KG 110	
122 Gerichtsgebühren	257.502 DM			
123 Notariatsgebühren				
124 Maklerprovision				
125 Grunderwerbssteuer				
126 Wertermittlungen, Untersuchungen	0 DM			
127 Genehmigungsgebühren	0 DM			
128 Bodenordnung, Grenzregulierung				
129 Grundstücksnebenkosten, sonstiges	0 DM			in KG 121 enthalten
130 Freimachen				0 DM
131 Anfindungen	0 DM			
132 Ablösen dinglicher Rechte	0 DM			
139 Freimachen, sonstiges	0 DM			
200 Herrichten und Erschließen				
210 Herrichten		600.000 DM		
211 Sicherungsmaßnahmen	0 DM			
212 Abbruchmaßnahmen	0 DM			
213 Altlastenbeseitigung	0 DM			
214 Herrichten der Geländeoberfläche	0 DM			
219 Herrichten sonstiges	600.000 DM		Öffentl. Grünflächen u. Ersatzmaßnahmen	
220 Öffentliche Erschließung		4.127.000 DM		
221 Abwasserentsorgung	810.000 DM	}	Keine Kosten für die öffentliche Erschließung	
222 Wasserversorgung	550.000 DM			
223 Gasversorgung	0 DM			
224 Fernwärmeversorgung	0 DM			
225 Stromversorgung	0 DM			
226 Telekommunikation	0 DM			
227 Verkehrserschließung	2.767.000 DM			
229 Öffentliche Erschließung, sonstiges	0 DM			
Gesamt		6.728.813 DM		

Verkehrsanlagen

Bezeichnung	Fläche [m ²]	Maßnahme	DM/ m ²	Gesamtkosten
Berliner/ Cottbuser	3.500,0	nur Neben anl.	120 DM	420.000 DM
Chausseestraße	1.300,0	nur Neben anl.	120 DM	156.000 DM
Bahnhofstraße	1.500,0	nur Platz	100 DM	150.000 DM
Waldschneise	2.403,4	Neubau	120 DM	288.000 DM
Am Eiskutenberg	5.020,3	Neubau	120 DM	602.000 DM
Goethestraße	1.925,0	Neubau	120 DM	231.000 DM
Planstraße A	463,8	Neubau	120 DM	56.000 DM
Planstraße B	410,2	Neubau	120 DM	49.000 DM
Planstraße C	1.130,7	Neubau	120 DM	136.000 DM
Planstraße D	1.707,6	Neubau	120 DM	205.000 DM
Weg 1	101,6	Neubau	120 DM	12.000 DM
Weg 2	189,9	Neubau	120 DM	23.000 DM
Öffentl. Parkplatz	2.604,9	Neubau	100 DM	260.000 DM
Fuß-/ Radweg	158,8	Neubau	120 DM	19.000 DM
Fuß-/ Radweg	522,8	Neubau	120 DM	63.000 DM
Fuß-/ Radweg	341,3	Neubau	120 DM	41.000 DM
Fuß-/ Radweg	300,4	Neubau	120 DM	36.000 DM
Fuß-/ Radweg	169,5	Neubau	120 DM	20.000 DM
Summe	23.750,2			2.767.000 DM

Trinkwasserversorgung

Bezeichnung	Länge [m]	Maßnahme	DM/ m	Gesamtkosten
Trinkwasserleitung inkl. Anlagen	2.200	Neubau	250 DM	550.000 DM
Summe	2.200			550.000 DM

Abwasserentsorgung Schmutzwasser

Bezeichnung	Länge [m]	Maßnahme	DM/ m	Gesamtkosten
Freispiegelleitung	2.700	Neubau	300 DM	810.000 DM
Druckleitung	250	Neubau	220 DM	55.000 DM
Pumpwerk		Neubau		50.000 DM
Summe	2.700			810.000 DM

Grunderwerb für Verkehrsflächen + sonstige Flächen für techn. Infrastruktur

Flächen im Eigentum der Gemeinde	0,0 m ²
Flächen im Eigentum des Landes Brandenburg (Grundstücksfonds Brandenburg)	81.337,0 m ²
Notwendige Fläche für Verkehrsanlagen	23.750,2 m ²
Notwendige Fläche für sonstige techn. Infrastruktur	2.000,0 m ²
Summe	25.750,2 m²
Ankauf durch Gemeinde	25.750,2 m²
Bodenwert	50,0 DM/m ²
Kosten für Grundstücke	1.287.511 DM

Änderungen in den Bezeichnungen der Gebiete und Straßen

