

# **STADT ERKNER**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10/1**

"Arbeiten und Wohnen am Flakensee"  
in der Fassung der 2. Änderung

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

27.02.2008



### **PLANBEGRÜNDUNG**

einschließlich Anlagen:

1. Integrierter Umweltbericht
2. Abstandsliste
3. Immissionschutzgutachten

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Lage des Plangebietes	Seite 3
2. Planungsrechtliche Vorgeschichte / Planverfahren	3
3. Anlass der Planung	5
4. Ziele und Zwecke der Planung	5
5. Inhalt der Planung	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Gewerbegebiet	7
5.1.2 Mischgebiet	8
5.1.3 Allgemeines Wohngebiet	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1 Gewerbegebiet	10
5.2.2 Mischgebiet	11
5.2.3 Allgemeines Wohngebiet	11
5.3 Bauweise	12
5.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5 Örtliche Bauvorschriften	12
5.6 Erschließung	13
5.6.1 Äußere Erschließung	13
5.6.2 Innere Erschließung	13
5.6.3 Ruhender Verkehr	14
5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.6.5 Fuß- und Radwege	14
5.7 Grünflächen und Grünpflanzungen	14
5.8 Wald	16
5.9 Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	16
6. Altlasten, Bodensanierung	17
7. Immissionsschutz	20
8. Denkmalschutz	23
9. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
10. Ver- und Entsorgung	24
10.1 Elektrizität	24
10.2 Trink- und Löschwasser	25
10.3 Gasversorgung	25

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

10.4 Abwasserentsorgung	25
10.5 Abfallentsorgung	25
10.6 Telefon	26
10.7 Fernwärmeversorgung	26
11. Städtebauliche Grunddaten	26
12. Bodenordnende Maßnahmen	27
13. Kosten	27
14. Unterschriften	27

---

### **Anlagen :**

Anlage 1 : Umweltbericht und Neufassung des Grünordnungsplans, Dr.J.Gerdsmeier

Anlage 2 : Abstandsliste Brandenburg, MUNR des Landes Brandenburg 1996

Anlage 3 : Schalltechnisches Gutachten, Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 der Stadt Erkner „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“ in der Fassung der 2. Änderung**

### **1. Lage des Plangebietes :**

Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Erkner und wird wie folgt begrenzt :

- Im Nordwesten von der Wohnbebauung an der Jahnpromenade sowie des Amselweges und dem östlichen Rand der Woltersdorfer Landstraße,
- im Nordosten von Waldflächen im Uferbereich des Flakensees,
- im Südosten von den Ufern des Flakensees und des Flakenfließes,
- im Südwesten von den zentralen Einrichtungen Gewerbebetriebe, Zentraler Busbahnhof, Park-und-Ride-Parkplatz, Stadthalle auf den ehemaligen Höfen 1 und 2 des Teerwerks Erkner.

### **2. Planungsrechtliche Vorgeschichte / Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 10/1 der Stadt Erkner mit dem Namen „Gewerbe- und Industriepark TEWE GmbH Erkner (Höfe 3 und 4) ist am 15.07.1999 in Kraft getreten. Wie der Name nahe legt sollte seinerzeit auf dem Gelände der Höfe 3 und 4 des ehemaligen Teerwerks Erkner ein neuer Gewerbe- und Industriepark entwickelt werden, um das ehemalige Teerwerksgelände einer sinnvollen Nachnutzung zuführen zu können.

Im Bereich des Mischgebietes im westlichen Zipfel des Plangebietes ist zwischenzeitlich das 1. Änderungsverfahren am Bebauungsplan weitgehend abgeschlossen. Ziel dieser Planänderung ist die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf der festgesetzten MI-Fläche sowie Ausdehnung der Baufläche.

Mit Beschluss vom 28. 09. 2005 hat die Stadtvertretung Erkner die Eröffnung des Änderungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan soll insgesamt neu gefasst werden, um die Gesamtfläche den neuen Bedingungen anpassen zu können. Es sollen vor allem die Wechselwirkungen der verschiedenen Nutzungen Gewerbe und Wohnen ganzheitlich betrachtet werden und damit der isolierten Planung auf jeweiligen Teilflächen vorgebeugt werden. Der Bebauungsplan erhält daher zukünftig die Bezeichnung :  
„Bebauungsplan Nr.10/1 der Stadt Erkner „Arbeiten und Wohnen am Flakensee“ in der Fassung der 2. Änderung“.



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner, in Kraft seit dem 09.03.2000, stellt den Bereich des Plangebietes zum überwiegenden Teil als Gewerbliche Baufläche dar. Parallel zur Änderung des Bebauungsplans ist das entsprechende Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden.

Mit Bescheid vom 04.08.2005 erklärt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Übereinstimmung des Planungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Berlin/Brandenburg.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.10/1 in der Fassung der zweiten Änderung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner am 07.11.2006 gefasst. Bereits am 05.07.2006 hatte sie beschlossen, dass der Bebauungsplan erst in Kraft gesetzt werden darf, wenn die laufenden Bodensanierungs- und Beräumungsarbeiten abgeschlossen sind .

Diese sind zwischenzeitlich unter Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt worden und mittlerweile abgeschlossen. Im Zuge dieser Arbeiten wurden umfängliche Erdbewegungen erforderlich, die in Teilbereichen des Plangebiets zu erheblichen Veränderungen der Geländeoberfläche geführt haben. Insbesondere im Bereich des südlichen Randes des geplanten neuen Wohngebiets hat das neugeschaffene Planum dazu geführt, dass die verbleibende Tiefe der Grundstücke zwischen geplanter Erschließungsstraße im Norden und beginnender Grünzone entlang des Flakenseeufers im Süden (gleichzeitig Böschungskrone der Uferböschung zum Flakensee) für eine hochwertige Bebauung mit Einfamilienhäusern sehr ungünstig, weil zu klein dimensioniert geworden ist. Die Böschungsoberkante der Kartengrundlage des Bebauungsplans stimmt nun nach der Überformung durch die getätigten Beräumungsmaßnahmen nicht mehr genau mit der Örtlichkeit überein.

Um nun wieder genügend Abstand zwischen der südlichen Bebauungszeile und der abfallenden Uferböschung zum Flakensee zu erhalten, beabsichtigt die TEWE als Eigentümerin der Gesamtfläche, die Erschließungsstraße um ca. 10m in Richtung Norden zu verschieben, um den südlich angrenzenden Baugrundstücken entsprechend ca.10m mehr an Grundstückstiefe zukommen zu lassen. Die straßenbegleitenden Baugrenzen, die die überbaubaren Flächen hier begrenzen, werden gleichzeitig um das gleiche Maß in Richtung Norden verschoben, so dass der Abstand von ihnen zur beginnenden Uferböschung des Flakensees wächst.

Die Grundstücke nördlich der geänderten Erschließungsstraße werden entsprechend um das Maß von 10m Tiefe kleiner. Die dadurch eintretende neue Grundstückssituation erlaubt hier aber immer noch eine geordnete, aufgelockerte und hochwertige neue Bebauung unter Einhaltung aller sonstiger getroffener Festsetzungen.

Durch die beabsichtigte Änderung sind Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich lediglich um eine partielle Anpassung der Erschließungsgrundkonzeption an die nun sichtbar gewordenen Erfordernisse der örtlichen Situation.

Da darüber hinaus auch der Kreis der von dieser Änderung Betroffenen sehr eng eingegrenzt werden kann, soll hier das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Am Ende des Verfahrens steht dann ein erneuter Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2.Änderung. Dieser Satzungsbeschluss hebt gleichzeitig den bereits gefassten Satzungsbeschluss vom 07.11.2006 auf.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **3. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 10/1 wurde 1999 aufgestellt, um als Nachnutzung für das ehemalige Teerwerk ein attraktives und verkehrsgünstiges Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln.

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entwickelte sich in der Folgezeit allerdings nicht den Erwartungen entsprechend. Zur Zeit sind lediglich auf dem südwestlichen Teil des Plangebietes insgesamt 8 kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt. Trotz Herstellung der für gewerbliche Zwecke ausreichenden inneren Erschließung des gesamten Plangebietes ist keine Nachfrage nach großen Teilen des Plangebietes zu erkennen.

Die Sanierung und Beräumung der alten Teerwerksanlagen schreitet gleichzeitig weiter voran. Zwischenzeitlich ist nahezu die gesamte noch unbebaute Restfläche der Gesamtanlage beräumt. Aus wirtschaftlichen wie aus stadtstrukturellen Gründen ist eine geeignete Nachnutzung für die verkehrstechnisch außerordentlich günstig gelegene Fläche dringend geboten.

Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung für die Entwicklung eines Wohngebietes im nordöstlich gelegenen Plangebietsteil gefallen. Voraussetzung für die Etablierung eines Wohngebietes an diesem Standort ist vor allem, dass die Altlastenfrage eindeutig geklärt ist und, dass immissionsschutzrechtlich kein zusätzliches Konfliktpotenzial geschaffen wird.

Bei Erfüllung der beiden vorgenannten Bedingungen eröffnen sich für ein Wohngebiet an diesem Standort sehr gute Perspektiven. Die gute Verkehrsanbindung, die zentrale Lage im Zentrum der Stadt mit allen ihren Versorgungseinrichtungen sowie der gleichzeitigen Nähe zur natürlichen Umgebung mit Wald und See stellen gute Voraussetzungen dar für ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit entsprechender Aussicht auf eine bessere Vermarktungschance der Grundstücke.

Mit der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Umwandlung des bisher ungenutzten Gewerbe- und Industriegebietes in ein Wohngebiet kommt die Stadt Erkner ihrem Auftrag gem. § 1 BauGB zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ihrer zentralen Bereiche nach. Aufgabe dieses Bebauungsplans ist es danach, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, gerade auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, mit einander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan umfasst auch in der Fassung der 2. Änderung exakt das gleiche Plangebiet wie der Ursprungsplan. Es ist Aufgabe der Neubearbeitung, das Gesamtplanwerk als funktionsfähiges Instrument der städtebaulichen Lenkung aller baulichen Aktivitäten in seinem Bereich im Sinne des Baugesetzbuches zu erhalten.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Die folgenden Einzelziele verfolgt er dabei :

- Die bisherigen gewerblichen Ansiedlungen im südwestlichen Plangebietsteil sollen in ihrem Bestand geschützt und in ihrer bisher zulässigen Entwicklung nicht behindert werden.
- Die bisher unbebauten Teile des Gewerbegebietes im nordöstlichen Plangebietsteil werden zu einem hochwertigen Wohngebiet umgewidmet.
- Das bisherige Mischgebiet wird nach Maßgabe des Standes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in die Neufassung einbezogen.
- Die Altlastensanierung des Bodens wird der jeweilig geplanten neuen Nutzung entsprechend intensiviert.
- Die Nutzungen Gewerbe und Wohnen werden gegen einander so ausgerichtet, dass weder eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch das Gewerbe noch eine Nutzungseinschränkung der Betriebe durch die hinzutretende Wohnbebauung zu befürchten ist.
- Die bisher entstandenen Erschließungsanlagen sollen weitestgehend unabhängig von geänderter Nutzung fortbestehen.
- Die Erschließung des Wohngebietes und seine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz soll weitestgehend vom Gewerbegebiet und dem Gewerbeverkehr getrennt werden.
- Der Schutz von Natur und Umwelt soll in der Neufassung des Bebauungsplanes mindestens das gleiche Maß einnehmen, wie der Altplan dies tat.
- Die umgebenden Waldflächen innerhalb des Plangebietes sollen ebenso wie die Uferzonen des Flakensees und des Flakenfließes der Allgemeinheit zugänglich sein.
- Die neu hinzutretende Bebauung soll in ihrer Art, in ihrem Maß sowie in ihrer Gestalt der Umgebungsbebauung angepasst sein.

### **5. Inhalt der Planung**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung im Plangebiet lässt sich in drei unabhängig voneinander zu betrachtende Teilgebiete unterteilen.



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **5.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO**

Der südwestliche Plangebietsteil wird aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO übernommen.

Ebenso wie im Altplan wird von der Möglichkeit der Nutzungsdifferenzierung des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Diese Differenzierung in der Zulässigkeit der Anlagen und Betriebe geschieht wiederum auf der Grundlage der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR) vom 06. Juli 1995. Die Abstandsliste dieses Erlasses ist als Anlage 2 der Planbegründung Bestandteil dieser Planbegründung.

Die neue Klassifizierung der verschiedenen Gewerbegebiete jeweils unterschiedlicher Zulässigkeitsstufen orientiert sich an den folgenden beiden wesentlichen Ausrichtungen :

#### 1. Bestand an zwischenzeitlich angesiedelten Betrieben

Die Festsetzung des Zulässigkeitskatalogs muss sicherstellen, dass die bisherigen Nutzungen weiter ausgeübt werden können und dass die bisher zulässigen Optionen dieser Betriebe auch in Zukunft ausgeschöpft werden können.

#### 2. Neue Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet im Nordosten

Insbesondere am Rande zum neuen Allgemeinen Wohngebiet soll der Katalog der zulässigen Anlagen und Betriebsarten auf ein Maß eingegrenzt werden, das bei Nutzungsänderungen bzw. Neuansiedlungen den äquivalenten Dauerschallpegel sowie die Geruchsbelastung in der Summe nicht erhöht. Vorhandene Anlagen werden aber in ihrem Bestand abgesichert.

Dies führt zu einer Staffelung in drei unterschiedlich eingeschränkte Gewerbegebiete :

Das GE-1-Gebiet, zwischen Jahnpromenade und Rudolf-Diesel-Straße gelegen, entspricht exakt dem an gleicher Stelle im Ursprungsplan festgesetzten GE-1-Gebiet. Hier sind vor allem wegen der Nähe zum Wohngebiet an der Jahnpromenade alle Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste ausgeschlossen. Aus der Abstandsliste VII sind hier nur ausgesuchte Anlagen und Betriebe zugelassen und zwar nur solche, bei denen keine nennenswerten Geruchsbelastungen auftreten :

- Nr. 181: Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien ;
- Nr. 182: Herstellung von Kunststoffteilen ohne Phenolharze ;
- Nr. 183: Autolackierereien ;
- Nr. 184: Tischlereien oder Schreinereien ;
- Nr. 185: Tapetenfabriken ohne Nr. 112/113 der Liste ;
- Nr. 186: Herstellung von Lederwaren etc. ;
- Nr. 188: Herstellung von Reißspinnstoffen und Putzwolle etc.;
- Nr. 189: Spinnereien und Webereien ;
- Nr. 190: Herstellung von Textilien, Kleiderfabriken ;
- Nr. 191: Großwäschereien, chem. Großreinigungen ;
- Nr. 192: Fernseh-, Elektrogeräteebau, Feinmechanische Industrie ;
- Nr. 193: Bauhöfe ;
- Nr. 194: Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung ;
- Nr. 195: Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten ;
- Nr. 196: Anlagen zur Reifenrunderneuerung bis 50 kg Kautschuk/Std.;



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Das GE-2-Gebiet, im südwestlichen Bereich zwischen Rudolf-Diesel-Straße, Julius-Rütgers-Straße und Flakenfluss gelegen, umfasst neben den im GE-1-Gebiet zugelassenen Betrieben und Anlagen aus der Abstandsklasse VII zusätzlich aus der Abstandsklasse VI die Nrn.:

- Nr. 151: Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle bis 1000 kg ;
- Nr. 152: Anlagen mit Druckgießmaschinen bis 2 Meganewton ;
- Nr. 153: Fabrikmäßige Oberflächenbehandlung von Metallen ohne Chromatieranlagen ;
- Nr. 154: Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen etc.,

Das GE-3-Gebiet, umfasst das Gelände unmittelbar vor der geplanten Lärmschutzwand. Es besteht nahezu ausschließlich aus der Fläche, die der Betrieb KWU als Kleinmengenannahmestelle für Abfälle eingerichtet hat. Hier sind neben den Betrieben und Anlagen, die im GE-1-Gebiet zugelassen werden können ausschließlich Anlagen der Abstandsklasse VI, lfd. Nummern :

- Nr. 162a: Lagerung und Behandlung von Autowracks, außer Nr.52;
- Nr. 162b: Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung und Behandlung von Abfällen.

Zwischen dem GE-2-Gebiet und dem GE-3-Gebiet befindet sich eine Zwischenzone, die als GE-1-Gebiet festgesetzt ist.

Nicht zulässig sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen danach alle sonstigen Anlagen und Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des MUNR aufgeführt sind.

Mit diesen Festsetzungen der gestaffelten, eingeschränkten Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsleitlinie ist ein dauerhaftes verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet.

Unter Punkt 7 werden die Aspekte des Immissionsschutzes noch einmal im Zusammenhang erläutert.

Ferner sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Stadt Erkner möchte, dass sich Einrichtungen dieser Art, wenn Nachfrage besteht, im Kerngebiet des Stadtzentrums ansiedeln.

### **5.1.2 Mischgebiet, gem. § 6 in Verbindung mit §1 Abs.4 bis 6 BauNVO**

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2.Änderung übernimmt die Festsetzung des Mischgebietes in gleicher Weise, wie im Ursprungsplan vorhanden. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sah ebenfalls keine materiell-inhaltliche Veränderung des Mischgebietskataloges gegenüber der Ausgangsplanung vor. Leicht geändert wurde lediglich der Zuschnitt des Mischgebiets.

Die unmittelbar mit dem Standortzweck verfolgten Nutzungen sind allgemein zulässig und spiegeln die gegenwärtige und künftig beabsichtigte Standortentwicklung wider.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Sie dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die nach § 6 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit folgenden Ausnahmen:

Nicht zulässig sind: 1. Tankstellen, wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens  
2. Vergnügungsstätten, weil diese Einrichtungen im Kerngebiet des Stadtzentrums angesiedelt werden sollen.

### **5.1.3 Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 in Verbindung mit § 1 Abs.4 bis 6 BauNVO**

Der Kern des mit der 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten Änderungsgegenstands ist die Absicht, den nordöstlichen, flächenmäßig größten Teil des Plangebiets von ehemals Gewerbe- und Industriegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu verändern.

Grundvoraussetzung hierfür ist die Beräumung dieser Flächen von den baulichen Anlagen der hier ehemals beheimateten gewerblichen und industriellen Nutzungen.

Die Beräumungsarbeiten sind nahezu abgeschlossen.

Mit diesen Arbeiten ging eine intensive, begleitende Prüfung und Beprobung der Kontaminationssituation von Grund und Boden einher. Ohne die Gewissheit, dass hier für eine sensible Nutzung wie die des Wohnens Unbedenklichkeit besteht, darf kein Allgemeines Wohngebiet auf der Fläche festgesetzt werden.

Die Frage der Altlastensanierung wird unter Punkt 6 noch ausführlich dargelegt. An dieser Stelle nur soviel :

Bereits der Ursprungsbebauungsplan und der damalige Untersuchungsstand bescheinigte für den weitaus größten Teil des gesamten Plangebietes die Unbedenklichkeit für die Nachnutzung Gewerbe- und Industriegebiet. Für die Nachnutzung Wohngebiet wurden die Untersuchungen intensiviert und die Sanierungsanforderungen erhöht. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich jedoch bereits mit hoher Wahrscheinlichkeit sagen, dass der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach Abschluss aller Beräumungs- und Sanierungsarbeiten nichts im Wege stehen dürfte.

Neben der Frage der Bodeneignung für die Nutzung Wohnen spielt ferner die Frage nach der immissionsschutzrechtlichen Eignung des Standortes zu Wohnzwecken eine entscheidende Rolle. Dieser Aspekt wird in Punkt 7 ausführlich dargelegt. An dieser Stelle sei soviel gesagt :

Das neue Wohngebiet liegt nicht näher am Gewerbegebiet als der Wohnbereich „Jahnpromenade“ jenseits der westlichen Plangebietsgrenze. Gleichwohl wurde für das neue Wohngebiet ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die darin angestellte Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass ein Teil des geplanten Wohngebietes in bezug auf den gemittelten Dauerschallpegel für die Tagzeit um bis zu 6 dB(A) über dem für Wohngebiete festgelegten Orientierungswert gem. DIN 18005 von 55 dB(A) liegt. Es werden daher aktive Lärmschutzmaßnahmen in form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles vorgeschlagen.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Im Bebauungsplan wird zum Schutz der Wohnruhe und zur Abstandswahrung zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe ein Geflecht an Festsetzungen getroffen:

1. Staffelung des Gewerbegebietes und Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben auf der Grundlage der Brandenburgischen Abstandsleitlinie.
2. Festsetzung von Grünflächen zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet und Anlegen einer kombinierten, begrünten Lärmschutzwand / Lärmschutzwall von 4,00m Höhe.
3. Festsetzung von passivem Lärmschutz in form von Schallschutzklassen für Außenbauteile in Teilen des WA-Gebietes zur Sicherstellung der Wohnruhe in den Obergeschossen der Wohngebäude.
4. Die Erschließung des WA-Gebietes wird von der Haupteerschließung durch das Gewerbegebiet abgekoppelt und stattdessen über den Flakenseeweg ans örtliche Netz angebunden. Hierdurch kann der aktive Lärmschutz lückenlos angelegt werden und der Gewerbeverkehr ist vollständig aus dem Wohngebiet verbannt.

Mit diesen Festsetzungen kann garantiert werden, dass im WA-Gebiet verträgliche Wohnbedingungen, was Schall- und Geruchsimmissionen betrifft, herrschen werden. Da die im Gewerbegebiet angesiedelten oder zulässigen Betriebe nur in der Zeit von 6.00Uhr bis 22.00Uhr arbeiten, besteht keine Gefahr für die Überschreitung des Nachtwertes.

Im WA-Gebiet ist der gesamte Zulässigkeitskatalog des § 4 der BauNVO gültig mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Beide Arten von Betrieben sind von Ihren Flächenansprüchen für das hier geplante, kleinteilige und hochwertige Wohngebiet nicht geeignet.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die drei grundsätzlich von einander zu unterscheidenden Baugebietstypen GE, Mi und WA erhalten an ihren jeweiligen Aufgaben orientierte unterschiedliche Maße für ihre bauliche Nutzung.

#### **5.2.1 Gewerbegebiete**

in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Gewerbegebietskategorien des Bebauungsplans wird versucht, möglichst nahe an den entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu bleiben. Die Grundflächenzahl ist dementsprechend unverändert mit 0,6 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im Regelfall 3, nur im GE-3-Gebiet unmittelbar vor der Lärmschutzwand werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Die Geschossflächenzahl und hiermit korrespondierend die Baumassenzahl beträgt im GE-1- und im GE-2-Gebiet GFZ 1,2 / BMZ 5,0.

Das GE-3-Gebiet, als der Bereich, der am weitesten von vorhandener und geplanter Wohnbebauung entfernt liegt, erhält eine GFZ von 1,8 und eine BMZ von 7,0, damit hier zumindest die Möglichkeit besteht, den gewerblichen Grund und Boden etwas intensiver ausnutzen zu können.

### **5.2.2 Mischgebiet**

Zur Sicherung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, die der qualitativ hochwertigen Lage entspricht und sich angemessen den benachbarten Wohngebieten anpasst, bleiben die Festsetzungen der Grundflächenzahl mit 0,4 und der Geschossflächenzahl mit 0,8 erhalten. Eine Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unterhalb des Maßes, das § 19 Abs.4 BauNVO hierfür vorsieht, wird nicht festgesetzt, da hierfür keine Notwendigkeit gesehen wird. In diesem Punkt wird von der 1.vereinfachten Änderung abgewichen.

Da die Brandenburgische Bauordnung durch die Novellierung 2003 eine andere Vollgeschossdefinition enthält als zur Zeit des Satzungsbeschlusses des Ursprungsplans, wird -ohne dass höhere Gebäude geplant werden- die Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht.

### **5.2.3 Allgemeines Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung differenziert. Im gesamten Gebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von 3. Aus Gründen des Immissionsschutzes soll allerdings die Höhe der Gebäude zusätzlich begrenzt werden. Es wird daher eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die jeweils bezogen ist auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG). Dieser wiederum wird jeweils in seiner Höhenlage an die vor dem Grundstück befindliche Höhe der Erschließungsstraße gekoppelt, so dass eine harmonische Einbindung in das Gelände gewährleistet ist. Die Firsthöhe, gemeint ist hier auch die maximale Gebäudehöhe, beträgt durchgängig 10,00m über OKFFEG. Die Traufhöhe, bei bestimmten Dachformen gilt das Maß auch für den oberen Wandabschluss, wird mit 6,50m über OKFFEG festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,60m von der Höhenlage der Hinterkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche abweichen.



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **5.3 Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird die Bauweise wie bisher nicht festgesetzt.  
Im Mischgebiet wird ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet offene Bauweise festgesetzt. Auf darüber hinaus gehende Festlegungen der Bauweise wird verzichtet, um möglichst wenige Einengungen der Gestaltungsfreiheit zu setzen.

### **5.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass.

Im Regelfall werden sehr großzügig zugeschnittene überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die im GE- und im WA-Gebiet jeweils ihre vordere Begrenzung in einem 5m betragenden Abstand von der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche haben. Im GE-Gebiet gibt es zum Teil größere Abstände. Diese ergeben aus der Bindung an die entsprechende Festsetzung aus dem Ursprungsplan. Die überbaubare Fläche des MI-Gebietes ist aus der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen ; hier besteht ein geringerer Abstand.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung zugelassen werden können, allgemein zulässig.

### **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

Es ist beabsichtigt, keine einschränkenden Festsetzungen zu Gestalt, Dachform, Materialwahl der Gebäude oder ähnliches vorzunehmen.

Die Bebauung im Gewerbegebiet ist bisher in dieser Hinsicht nicht reglementiert gewesen. Die heterogene Art der bisher entstandenen Bebauung lässt auch nachträglich keine zusätzliche Reglementierung zu.

Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sollen möglichst wenige Gestaltungseinengungen erhalten. Dadurch soll erreicht werden, dass für die Gebäude eher eigenständige architektonische Konzeptionen befördert werden und durchaus eine gewisse Gestaltungsvielfalt eintritt. Im Übrigen entspricht das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung diesem Bild.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **5.6 Erschließung**

#### **5.6.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet liegt am Zentrumsrand der Stadt Erkner in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes, Busbahnhofes und der Woltersdorfer Landstraße (L 30).

Abweichend von der bisherigen Planung erfährt das Plangebiet nunmehr eine zweiseitige Anbindung. Das Gewerbegebiet bleibt wie bisher über die Julius-Rütgers-Straße unmittelbar an die Woltersdorfer Landstraße bzw. Bahnhofstraße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der nördliche Plangebietsteil, im Wesentlichen das neu geplante WA-Gebiet, wird nunmehr ebenso wie das MI-Gebiet über die bestehende und ausgebaute Gemeindestraße „Flakenseeweg“ direkt an die Woltersdorfer Landstraße und damit ans Verkehrsnetz der Stadt Erkner angeschlossen.

#### **5.6.2 Innere Erschließung**

Bereits auf der Grundlage des Ursprungsplans wurde die Julius-Rütgers-Straße bzw. Rudolf-Diesel-Straße als zentrale innere Haupterschließung des gesamten Plangebietes nahezu vollständig ausgebaut. Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung behält die Straße in Lage und Ausbaubreite bei. Sie soll allerdings durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen unterbrochen werden.

Hierdurch bleibt im GE-Gebiet alles beim Alten. Der Verkehr wird wie bisher abgewickelt. Dadurch, dass unmittelbar vor der geplanten Lärmschutzwand ein Straßenast rechtwinklig abzweigt und in einer für Lkw-Verkehr ausreichend bemessenen Wendeanlage endet, erübrigt sich jede weitere Veränderung am Straßenraum.

Für das WA-Gebiet erhält der Bebauungsplan ein vollständig neues Verkehrskonzept. Ausgehend von der geradlinigen Fortführung des Flakenseeweges wird die Haupterschließung in Form eines Straßenringes durch das gesamte WA-Gebiet geführt. Der nördliche Ast der Rudolf-Diesel-Straße bleibt in seiner Lage unverändert und teilt die Ringstraße in zwei Teile. Sie endet nunmehr südwestlich vor der Lärmschutzwand.

Zur weiteren inneren Erschließung des Baugebietes werden lediglich zwei verkehrsberuhigte befahrbare Wohnwege benötigt, die jeweils in Wendeanlagen, die nach EAE 85/95 für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet sind, ihren Abschluss finden. Durch diese Erschließungsfigur werden die inneren Erschließungsflächen im WA-Gebiet minimiert, die Gesamtfläche wird komplett erschlossen und der Verlauf der bereits hergestellten Straße wird erhalten und funktional in das Verkehrskonzept eingebunden.

Das MI-Gebiet bleibt unverändert durch Flakenseeweg und Amselweg verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **5.6.3 Ruhender Verkehr**

Sowohl im GE-Gebiet wie auch im WA-Gebiet werden keine zusätzlichen Besucher- oder Kundenparkplätze im öffentlichen Raum geschaffen. Die Baugrundstücke sind ausreichend zu bemessen, so dass die nach der Landesbauordnung erforderliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen angelegt werden können (Nachweispflicht im Baugenehmigungsverfahren). Darüber hinaus ggfs. erforderliche Stellplätze stehen im Straßenraum, der durchweg eine ausreichende Breite aufweist, zur Verfügung.

Im WA-Gebiet sollen eventuell im Straßenraum abgestellte parkende Fahrzeuge einen zusätzlichen verkehrsberuhigenden Effekt erzielen.

Im MI-Gebiet sind -übernommen aus der 1.vereinfachten Änderung- Stellplatzflächen festgesetzt.

### **5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Bedingt durch die besonders zentrale Lage des Plangebietes ist auch die Anbindung an die Netze des öffentlichen Personennahverkehrs als außerordentlich gut zu bezeichnen.

Der Bahnhof Erkner, als S-Bahn- und Regionalexpress-Haltepunkt, ist aus dem WA-Gebiet heraus in ca. fünfminütiger Fußwegeentfernung zu erreichen. Das gleiche gilt für den Busbahnhof, der eine feinmaschige Anbindung an die gesamten Region ermöglicht. Ferner ist unmittelbar an der Woltersdorfer Landstraße, unweit von der Einmündung des Flakenseeweges entfernt, eine Bushaltestelle zu erreichen, die nur wenige Schritte vom Plangebiet entfernt liegt.

### **5.6.5 Fuß- und Radwege**

Das Plangebiet zeichnet sich aus durch eine große Durchlässigkeit für Fuß- und Radfahrverkehr. Neben dem Straßenverkehrsnetz sind zu diesem Zweck separat geführte Fuß- und Radwege vorgesehen, die es Fuß- und Radfahrern ermöglichen sollen, das Plangebiet auf möglichst direkt geführten kurzen Wegen zu verlassen / zu erreichen oder zu durchgehen / durchfahren. Insbesondere im Bereich des Waldsaums entlang des Flakenseeuferes soll der begleitende Fuß-/Radweg den öffentlichen Zugang zum Naturraum und zum Seeufer sichern aber auch einen möglichst kurzen und direkten Weg für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer aus dem WA-Gebiet ins Stadtzentrum Erknens anbieten.

## **5.7 Grünflächen und Grünpflanzungen**

Im Plangebiet werden öffentliche wie private Grünflächen festgesetzt. Diese verfolgen jeweils unterschiedliche Ziele.

Im südwestlichen Plangebietsteil werden die Grünflächen aus dem Ursprungsbebau-



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

ungsplan übernommen. Sie dienen zum Einen dem Straßenbegleitgrün der Julius-Rütgers-Straße und des Fuß-/Radweges über den Weddigsteg, zum Anderen der Grünabschirmung der Gewerbebetriebe gegenüber der Jahnpromenade und der sich an ihr aufreihenden Wohnbebauung.

Zwischen dem GE-Gebiet und dem geplanten WA-Gebiet werden zu beiden Seiten der Rudolf-Diesel-Straße Grünflächen eingeplant, die der Anlage einer kombinierten Lärmschutzwand/Lärmschutzwand dienen. Diese Anlage soll eine Höhe von 4 Metern erreichen, allseitig begrünt und zum Teil mit Bäumen bepflanzt werden. Neben dem rein schallschützenden Aspekt dient diese Anlage auch der Grüneinbindung des Wohngebietes.

Die im MI-Gebiet festgesetzten privaten Grünflächen dienen in erster Linie der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes, der hier zum Teil wertvolle Altbäume integriert.

Darüber hinaus sind an den Planstraßen insgesamt 40 Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Da die Bepflanzung im Straßenraum selbst nicht möglich ist, werden Baumreihen auf den Grundstücken entlang der Straßen angelegt. Diese Baumstandorte sind aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplans in der Regel unverändert übernommen. Sie waren bereits nach altem Baurecht festgesetzt, ihre Pflanzung ist jedoch nicht vollzogen worden.

Die Baumpflanzungen stellen einen Ausgleich für Baumfällungen dar. Ferner dienen sie der allgemeinen Durchgrünung und damit der visuellen Aufwertung des Stadtviertels sowie der Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität. Die Pflanzungen sind vom jeweiligen Straßenbaulastträger vorzunehmen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Erfüllung der Pflanz- und Pflegeverpflichtungen ist durch die Stadt Erkner zu überwachen.

Die Lücken an der Julius-Rütgers-Straße sind zu schließen. Insgesamt 11 Alleebäume sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzung von Alleebäumen stellt einen Ausgleich für Baumfällungen dar. Ferner dienen sie der Durchgrünung des Gebiets und der Betonung vorhandener Straßen- und Wegebeziehungen. Die Pflanzungen sind vom jeweiligen Straßenbaulastträger vorzunehmen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Erfüllung der Pflanz- und Pflegeverpflichtungen ist durch die Stadt Erkner zu überwachen.

Die Grünfläche an der Jahnpromenade (A) ist mit 19 Bäumen und 800 Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Baum- und Strauchpflanzungen stellen einen Ausgleich für Baumfällungen bzw. Biotopverluste dar. Ferner dienen sie der visuellen Aufwertung des Stadtviertels, der Verbesserung des Mikroklimas, der Luftqualität und der Bodenfunktionen sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.. Die Pflanzungen sind von der TEWE GmbH Erkner vorzunehmen.

Die Erfüllung der Pflanz- und Pflegeverpflichtungen ist durch die Stadt Erkner zu überwachen.

Die Grünfläche am Lärmschutzwall (B) ist mit 24 Bäumen und ca. 900 Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Baumpflanzungen stellen einen Ausgleich für zu fallende Bäume dar. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen der visuellen Auf-



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

wertung des Stadtviertels, der Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, der Bodenfunktionen, der psychologischen Distanzerzeugung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanzungen sind von der TEWE GmbH Erkner vorzunehmen. Die Erfüllung der Pflanz- und Pflegeverpflichtungen ist durch die Stadt Erkner zu überwachen.

Die Grünfläche an der Lärmschutzwand (C) ist mit 8 Bäumen und ca. 300 Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Bäume sind an der Wohngebietsseite der Wand zu pflanzen. Die Baumpflanzungen stellen einen Ausgleich für zu fallende Bäume dar. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen der visuellen Aufwertung des Wohngebietes, der Verbesserung von Mikroklima und Luftqualität, der Bodenfunktionen, der gegenseitigen Abschirmung von Wohnen und Gewerbe sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanzungen sind von der TEWE GmbH Erkner vorzunehmen. Die Erfüllung der Pflanz- und Pflegeverpflichtungen ist durch die Stadt Erkner zu überwachen.

### **5.8 Wald**

Im Plangebiet gibt es erhebliche Flächen, die als Wald anzusprechen sind. Sie unterliegen somit den Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Im Bereich der Waldfläche am Amselweg greift die Planung in die Waldfläche ein. Hier ist beabsichtigt, ca. 1.900qm Wald als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zu diesem Zweck ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung an die Untere Forstbehörde zu stellen. Im Vorverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans hat die Untere Forstbehörde in ihrer Stellungnahme vom 26.10.2005 eine entsprechende Genehmigung in Aussicht gestellt. Sie bindet die Genehmigung an die Erwartung, dass für diese Fläche entsprechende materielle Ersatzmaßnahmen angeboten werden. Hierzu wird im Rahmen eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrages die Ausgleichsverpflichtung, die Größenordnung des Ausgleichs -hier geht die Untere Forstbehörde von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 2,3 des Wertes der umzuwandelnden Fläche aus- und ggfs. die konkreten Ausgleichsmaßnahmen öffentlich-rechtlich abgesichert.

Darüber hinaus im Plangebiet liegende Waldflächen werden erhalten und sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. An ihnen sollen keine planungsbedingten Veränderungen vorgenommen werden mit Ausnahme der geplanten Fuß-/Radwegeverbindungen. Diese stellen keine Neuanlagen im eigentlichen Sinne dar, sondern sind im Grunde nur zeichnerisch kenntlich gemachte, bereits bestehende Wege und Verbindungen.

### **5.9 Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**

Der Bebauungsplan berührt die privatrechtlichen Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Bei den Rüdersdorfer Gewässern einschl. dem Flakenfließ handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gem. Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Die Begrenzung des Bebauungsplanes zum Flakensee verläuft an der Gruzndstücksgrenze der WSV des Bundes. An den Stellen der Uferabspülung verläuft sie an der Uferlinie.

Durch den Bebauungsplan dürfen die Planungshoheit sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben der WSV und die Unterhaltung der Bundeswasserstraße nicht beeinträchtigt werden.

Zu den Unterhaltungsaufgaben der WSV gehört auch das Freiholzen der Ufer in Bereichen von festen Schifffahrtszeichen und an für die Schifffahrt unübersichtliche Stellen.

Bei der Grünplanung muss ausgeschlossen werden, dass Sichtbehinderungen (auch zu den Schifffahrtszeichen) für die Schifffahrt bestehen.

### **6. Altlasten, Bodensanierung**

Wie bereits vorne ausgeführt, ist die Frage der Altlasten im Boden des Plangebiets ein wesentlicher Planungsgesichtspunkt.

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit über einige Jahrzehnte hinweg Standort eines Betriebes der chemischen Grundstoffindustrie (Teerwerk und Phenolgewinnung) gewesen. Nach Stilllegung des Betriebes Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts zeigten die ersten Untersuchungen das Ausmaß der Verunreinigungen im Boden und im darunter befindlichen Grundwasser. Seither sind umfangreiche großflächige Beprobungen und Sanierungsmaßnahmen im Gange. Die Verunreinigungen im Bereich der Höfe 3 und 4 des ehemaligen Teerwerks, diese umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans 10/1 der Stadt Erkner, stellten sich als weniger gravierend gegenüber denen der Höfe 1 und 2 (heute Busbahnhof, Stadthalle, Parkplatz, etc.) heraus. Hier gab es nur punktuell Schadstoffbelastungen insbesondere der Stoffgruppen der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und der Pheno-le.

Der Bebauungsplan in der Ursprungsfassung nahm hierauf bereits Bezug. Die damals bereits laufenden Bodensanierungsarbeiten ermöglichten die Beplanung mit gewerblichen und industriellen Nutzungen. Bei der beurteilung der Gebietsflächen wird von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde davon ausgegangen, dass es um die Weiterführung bisheriger Gewerbeunternehmen, also einer beabsichtigt gleich bleibenden Situation geht und daher keine weitergehenden Untersuchungen im Bereich des GE-Gebietes erforderlich werden. Eine Veränderung der rein gewerblichen Nutzung des Geländes stellt dagegen aber die ausnahmsweise Zulassung von betriebsgebundenen Wohnungen dar. Daher wird an die Zulässigkeit dieser Wohnungen zusätzlich die folgende Bedingung geknüpft : „...und gutachterlich die Eignung der Fläche aus der Sicht von Schadstoffbelastungen nachgewiesen wird.“

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree hat dann mit Datum vom 22.04.2008 in einer abschließenden Stellungnahme die Freigabe des Geländes für die beabsichtigten Nutzungen erteilt. Die Stellungnahme wird hier in ihren wesentlichen Aussagen wiedergegeben :

„Durch die Untere Bodenschutzbehördewurde die Forderung erhoben, im Ergebnis der Gebäude- und Anlagenabbruchmaßnahmen im Oberboden für den Wirkungspfad Boden-Mensch sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das dazu aufgestellte und realisierte Untersuchungsprogramm orientierte sich eng an den durch die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gesetzten Maßnahmen.

1. Für die Wohnbebauung vorgesehenes Areal :

1.1 Für die Beurteilung der Eignung der Fläche im Sinne der Ziele der Bauleitplanung wurde zunächst eine Rasteruntersuchung veranlasst.

Dazu wurde in Übereinstimmung mit den Anforderungen aus Anhang 1, Zff.2.1.1. BBodSchV die für Wohnbebauung vorgesehenen Fläche zunächst in 10 Teilflächen unterteilt, von denen jeweils Mischproben, bestehend aus 15-25 Einzelproben, entnommen wurden. Bei der Probenahme wurde jeweils der Bodenhorizont 0-60cm unter Geländeoberkante (uGOK) berücksichtigt.

Diese Herangehensweise berücksichtigte die in Anhang 1 Zff.2.1, Tabelle 1 BbodSchV festgelegten Beprobungstiefen, in dem der unmittelbare Kontaktbereich (0-10cm uGOK), der durch Kinder beim Spielen erreichbare Bodenhorizont (10-35cm uGOK) und der für eine künftige Anlage von Nutzgärten interessante Hauptwurzelbereich (30-60cm uGOK) erfasst wurden.

Auf eine differenziertere Beurteilung dieser Horizonte wurde verzichtet, da sich der Oberboden im Ergebnis der Abbruchmaßnahmen zwangsläufig durchmischt darstellt und von der Ansprache her als Stadtboden im Sinne der brandenburgischen Bodensteckbriefe gelten muss. Infolgedessen ist zu erwarten, dass vor der Anlage eines Nutzgartens ohnehin kultivierfähiges, unbelastetes Bodenmaterial aufgetragen werden muss, was die Mächtigkeit des für die beabsichtigte Flächennutzung zu beurteilenden Bodenhorizontes vergrößert und damit einen zusätzlichen Schutz bietet.

In Abhängigkeit vom Fortschritt der Abbruchmaßnahmen erfolgte die Probenahme für die Rasteruntersuchungen in zwei Etappen (2005 und 2006) und berücksichtigte 9 der 10 Teilflächen.

Die gewonnenen Bodenmischproben wurden analytisch auf Arsen und 5 Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber), Aldrin, PAK<sub>EPA</sub> (darunter Benzo(a)pyren), HCH, Pentachlorphenol, MKW, Phenole<sub>EPA</sub>, BTEX und aromatische Amine untersucht.

In der Folge erwiesen sich daraus erwartungsgemäß MKW und PAK<sub>EPA</sub> (darunter Benzo(a)pyren) als zum Teil auffällig, allerdings nicht planzielverhindernd. Nur auf einer Teilfläche (TF1; südwestlicher Teil des Areals) wurde (bei klarer Einhaltung des für Wohngebiete festgelegten Prüfwertes der BbodSchV) der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Kinderspielflächen geringfügig und der für Nutzgärten eindeutig überschritten. Die Untersuchungsergebnisse sind dokumentiert.

Für die 10. Teilfläche (TF-6; WSE-Fläche) wurde im Juli 2006 eine gesonderte Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis unterhalb der Asphaltversiegelung dieser Teilfläche keine Hinweise auf erhebliche Bodenveränderungen festgestellt wurden.

Die innerhalb dieser Untersuchungsphase auffällige TF1 wurde in einer ersten Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde gegenüber der ingenieurtechnischen Begleitung als im Sinne der Bauleitplanung belastet gewertet, weil sie für eine universelle Nutzung mit Einschränkungen verbunden werden müsste. Aus diesem Grunde wurde im Mai 2007 eine zweite Beprobung dieser Teilfläche in einem engeren Raster vorgenommen.



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung

---

TF1 wurde dazu in 9 Teilflächen untergliedert, von denen 8 in o.a. Weise beprobt wurden. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen ergaben tolerierbare Verhältnisse. Die 9. Teilfläche konnte in diese Untersuchung nicht einbezogen werden, weil zu diesem Zeitpunkt dort noch Haufwerke aus den Abbruchvorhaben lagerten. Im Zuge der Beseitigung der Haufwerke wurde im September 2007 unter einer geringmächtigen Bodenschicht eine ca. 300qm große Ablagerung aus Teer in weitgehend reiner Form, sowie mit Teer vermischtem Boden, Schotter und Bauschutt aufgefunden. Nach Sanierung dieser Fläche, in deren Ergebnis 459,36t Teer/Teer-Schotter-Gemisch/kontaminierter Boden/kontaminierter Bauschutt entsorgt werden mussten, wurde sie der Unteren Bodenschutzbehörde als organoleptisch sauber vorgestellt. Am 10. April 2008 erfolgte eine nochmalige oberflächennahe Beprobung des Sanierungsbereiches mit dem Ergebnis, dass die Fläche uneingeschränkt für eine Nutzung als Wohnungsbaufläche, inkl. Kinderspielplatz und Nutzgarten geeignet ist. Die Ergebnisse der Sanierungsmaßnahme sind dokumentiert.

Damit kann die Einschätzung getroffen werden, dass der für Wohnbebauung vorgesehene Flächenanteil des B-Plan-Gebietes in den für Wohnen, Kinderspielfläche und für die Anlage von Nutzgärten relevanten Bodenhorizonten nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen den in der BBodSchV enthaltenen Anforderungen entspricht und daher freigegeben werden kann.

- 1.2 Im Verlauf der Zeit wurde entgegen der ursprünglichen Absicht nunmehr die Möglichkeit in Erwägung gezogen, durch den Bebauungsplan **Bauwerke mit Unterkellerung** zuzulassen. Es ergab sich die Notwendigkeit abzuschätzen, ob dann mit schadstoffbedingten Baubehinderungen gerechnet werden muss. Dafür wurde ein zweites Untersuchungsprogramm veranlasst, das sich der Tiefenerkundung widmete aber nicht mehr die Flächenrepräsentanz der bereits erläuterten Rasterbeprobung hatte.

Aus insgesamt 34 Rammkernsondierungen bis 3m uGOK und 1 Rammkernsondierung bis 1m uGOK wurden insgesamt 137 Einzelproben untersucht. Deutliche Belastungen im Bereich einer Rammkernsondierung waren Anlass, hier nochmals 5 Rammkernsondierungen mit Endteufen bis 3m uGOK niederzubringen und 9 weitere Bodenproben zu entnehmen.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden zwei Sondierungsbereiche wegen der angebotenen MKW- und Benzo(a)pyrenbelastung saniert. Das Sanierungsergebnis ist dokumentiert.

Die Untersuchungen im Zusammenhang mit den Tiefenerkundungen zeigten einerseits, dass auf dem beurteilten Areal im Untergrund keine flächenhaft ausgeprägte Bodenbelastung durch Schadstoffe angenommen werden muss. Zugleich kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten punktuelle Belastungsspots auftreten könnten, die als Baugrundrisiko bewertet werden und ggfs. abfallrechtlich konform entsorgt werden müssen. An der mit der Rasterbeprobung nachgewiesenen Nutzung der Fläche gemäß der Ziele des B-Plans ändert das allerdings nichts, weil mögliche Belastungsspots sich unter dem durch die BBodSchV festgelegten Bodenhorizont für die vorgesehene Wohnbebauung befinden würden und aus den Eigenschaften der im bisherigen Untersuchungsverlauf festgestellten Schadstoffe keine Migration in die oberen Bodenhorizonte erwartet werden muss.

- 1.3 Beim Gebäude- und Anlagenrückbau auf dem Areal entstanden bei einzelnen Objekten zeitweilig Baugruben oder machte sich Tiefenentrümmerung erforderlich. Im Zuge dessen wurden Sohlebehebungen bei den entsprechenden Baugruben vorgenommen. Die Baugruben konnten aufgrund der tolerierbaren Analysewerte zum Verfüllen freigegeben werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind nachgewiesen. Das Verfüllen dieser Bereiche erfolgte mit Material der Belastungsklasse Z0. In 5 Fällen wurden Restfundamente am Standort belassen. Weil das u.U. Bauhindernisse darstellen können, wird eine Lagekennzeichnung empfohlen.



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### 2. Für die gewerbliche Nutzung vorgesehenes Areal :

Im Juni 2006 wurden auf dem für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen südlich an den künftigen Wohnbaustandort anschließenden Bereich des B-Plan-Gebietes bei Erdarbeiten auffällige Bodenbereiche angetroffen. Die erforderlichen Erkundungen erbrachten deutliche Belastungen durch MKW, PAK und Phenole. Der Standort wurde im Dezember 2006 durch Bodenaustausch verunreinigter oberflächennaher Bereiche in einem Umfang von 180cbm saniert. Die Gefahrenabwehrmaßnahme ist dokumentiert.

### 3. Zusammenfassende Einschätzung :

Im Ergebnis der ausgeführten Arbeiten und der umfangreich vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann die Untere Bodenschutzbehörde feststellen, dass ihr auf der betreffenden Fläche nunmehr keine Bereiche mehr bekannt sind, in denen solche Bodenbelastungen gegeben sind, die das Erreichen der Planungsziele für den vorliegenden B-Plan behindern oder infragestellen. Eine Freigabe für die vorgesehenen Nutzungen kann damit erfolgen. Ungeachtet dessen wird für notwendig erachtet, Bauwillige eindeutig darauf hinzuweisen, dass sie auf einer durch industrielle Vornutzung geprägten ehemaligen Altlast bauen. Trotz sorgfältiger Untersuchungen wird es grundsätzlich für möglich gehalten, dass im Zuge von Baumaßnahmen Schadstoffspots angetroffen werden können. In einem solchen Fall müsste die Untere Bodenschutzbehörde in Kenntnis gesetzt werden. Die Fläche wird weiterhin im Altlastenkataster geführt.“

## **7. Immissionsschutz**

Bedingt durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes rückt die sensible Nutzung Wohnen an das bestehende Gewerbegebiet heran. Dies kann zur Folge haben, dass sich beide Nutzungen in einen Konflikt bewegen. Der Konflikt bezieht sich in erster Linie auf Schall- und Geruchsmissionen. Die Planung hat daher die dringende Aufgabe zu bewältigen, einerseits im WA-Gebiet für zuträgliche Wohnverhält-

nisse zu sorgen. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die Orientierungswerte für die Dauerschallpegel gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Für Allgemeine Wohngebiete gelten die folgenden Werte :

Dauerschallpegel tags: 55 dB(A)

Dauerschallpegel nachts : 40 (45) dB(A).

Ferner muss dafür Sorge getragen werden, dass keine Geruchsbelästigungen auftreten, die das Maß überschreiten, das in Wohngebieten üblicherweise hinzunehmen ist.

Andererseits sind die Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer in den Gewerbegebieten auf Betriebs- und Investitionssicherheit angewiesen. Sie müssen von daher vor möglichen Nachbarbeschwerden soweit wie möglich geschützt werden.

Um auf diese Problematik fundiert reagieren zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Mit Datum vom 01.04.2003 legt die Firma Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH das Ergebnis vor (Anlage 3 zum Bebauungsplan).

Die folgenden grundlegenden Aussagen werden darin getroffen :

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

1. Die Schallimmissionsprognose hat für den Planungsfall ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen festgestellt, dass in Teilbereichen des WA-Gebietes Beurteilungspiegel von bis zu 61 dB(A) tags auftreten werden. Damit liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor.
2. Mit Hilfe von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwand oder -wall von 4,50m Höhe lassen sich die Orientierungswerte im WA-Gebiet einhalten.
3. Bei einer Wand / einem Wall von 3,00m Höhe dürfen die nahe gelegenen Wohnhäuser nur ein Geschoss aufweisen.
4. In den Gewerbegebieten ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A) festzusetzen.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse entwickelt der Bebauungsplan ein Konzept aus auf einander abgestimmten Lärminderungsmaßnahmen, die das gedeihliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicherstellen sollen :

1. Es wird eine Grünfläche zwischen WA-Gebiet und GE-Gebiet festgesetzt, auf der eine kombinierte Lärmschutzwand/Lärmschutzwand von 4,00m Höhe errichtet wird. Diese wird vollständig begrünt und über die Rudolf-Diesel-Straße hinweggeführt, so dass der aktive Lärmschutz lückenlos ist und ein weitest gehender Lärmschutz gerade auch außerhalb der Gebäude erreicht wird.  
Diese Anlage erfüllt neben den reinen Schallschutzaufgaben zwei weitere Ziele : erstens schließt sie den Ring der „Grünkulisse“ um das Wohngebiet und trägt somit zum attraktiven Erscheinungsbild dessen bei und schafft zweitens auch eine psychologisch-visuelle Distanz zwischen den Nutzungen.
2. Der Bebauungsplan verzichtet darauf, im südwestlichen Teil des WA-Gebietes nur ein Vollgeschoss festzusetzen. Im gesamten Wohngebiet werden flächendeckend -in Abhängigkeit von der Neudefinition des Vollgeschossbegriffes der neuen Brandenburgischen Bauordnung (2003)- drei Vollgeschosse festgesetzt.  
Hierdurch bedingt können die höher gelegenen Gebäudeteile die Lärmschutzwand/-wand überragen. Aus diesem Grunde werden für diejenigen nach außen abschließenden Bauteile (Wände, Dächer, Fenster, etc..) von Schlaf- und Wohnräumen, die höher liegen als der obere Abschluss von Lärmschutzwand/Lärmschutzwand, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.  
Ausgehend vom Ergebnis der Lärmimmissionsprognose der Kötter GmbH für den Planungsfall ohne aktiven Lärmschutz am Tage werden entlang der entsprechenden Isophone Schallschutzklassen festgelegt, innerhalb derer bestimmte gem. DIN 4109 erforderliche Schalldämmmaße ( $R'_{w}$  in dB(A)) eingehalten werden müssen. Hierdurch wird sichergestellt, dass in den Aufenthaltsräumen der Obergeschosse die für das gesunde Wohnen gebotene Wohnruhe herrscht.
3. Anders als von den Gutachtern vorgeschlagen verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln. Dies hat folgende Gründe : a. Die Gesamtfläche der Gewerbegebiete ist zu mehr als 2 Dritteln bereits bebaut und genutzt. Die bisher hier angesiedelten Unternehmen sind fast durchgängig solche Betriebe, die nahe am „Mischgebietscharakter“ liegen ;



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

- MESA-Elektrotechnik GmbH
- ISF- Stahlbau
- Auto-Punkt GbR, Kfz.-Handel und Reparatur
- Neptun Lackier- und Karosserieservice
- Petter Containerverleih und Fäkalientransport
- ASE-Autoservice, Kfz-Werkstatt
- Tischlerei Busse
- KWU-Entsorgung, Kleinmengen-Abfallannahmestelle

Diese Betriebe sind auf der Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans angesiedelt worden. Diese waren konzipiert auf der Grundlage der Abstandsleitlinie des MUNR 1995 und der dazugehörigen Abstandsliste. Das hat sich bewährt und soll gerade auch aus Gründen der Kontinuität, des Vertrauensschutzes in den Fortbestand der einmal getroffenen Regelungen und zur Abwendung eventuell sich ergebender Regressforderungen beibehalten werden.

Die Festsetzung von verschiedenen, in der neuen Fassung des Bebauungsplans nur noch drei unterschiedlichen, eingeschränkten Gewerbegebieten auf der Grundlage der Abstandsliste Brandenburg ist auch weiterhin tragfähig. Auf diese Weise kann auch die Nutzung und Bebauung der restlichen Freigrundstücke in ausreichendem Maße geleitet werden.

- b. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln hat zur Folge, dass bei jeder Neuansiedlung, aber auch bei Nutzungsänderungen oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben in Einzelimmissionsgutachten nachgewiesen werden muss, dass die hinzutretende neue Belastung nicht das Gesamtmaß von 60 dB(A) als äquivalenten flächenbezogenen Dauerschall-Leistungspegel übersteigen lässt. Dies ist gerade für kleinere Unternehmen häufig eine zusätzliche finanzielle und administrative Belastung, die hier vermeidbar ist.

Aus beiden vorgenannten Gründen wird daher von dem Gutachternvorschlag abgewichen.

4. Das WA-Gebiet erhält ein eigenständiges Erschließungskonzept. Hierdurch wird der Gewerbeverkehr vom Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes getrennt. Die ehemals beide Bereiche des Plangebietes verbindende und gemeinsam erschließende Rudolf-Diesel-Straße wird nunmehr unterbrochen. Der nicht unerhebliche Anteil des gewerblichen Verkehrslärms an den Gesamtlärmimmissionen wird nun vollständig aus dem Wohngebiet verbannt.



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **8. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Schachtungsarbeiten müssen daher kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ( Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsa- chen, Münzen, Knochen oder ähnliches), sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ( § 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs.4 und 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

### **9. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft**

In der Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan und somit integrierter Bestandteil der Planbegründung ist der Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 BauGB.

Dieser stützt sich auf die Neufassung des Grünordnungsplans, die ihrerseits wieder- um die Bebauungsplanfassung der 2.Änderung zum Gegenstand hat.

Aus diesen landschaftsplanerischen Fachbeiträgen werden Festsetzungen und Nut- zungsregelungen entwickelt, die wie folgt in die Neufassung des Bebauungsplans übernommen worden sind:

- I. Die geplanten Fußwege innerhalb der Waldflächen sind unter Schonung vorhan- dener Gehölze naturnah auszubilden bzw. wieder herzustellen.
- II. Die Grünfläche A an der Jahnpromenade ist mit 19 Bäumen und 800 Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Aus- fall zu ersetzen.
- III. Die Grünfläche B -Lärmschutzwall- ist mit 24 Bäumen und ca. 900 Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Aus- fall zu ersetzen.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

- IV. Die Grünfläche C -Lärmschutzwand- ist mit 8 Bäumen und ca. 300 Sträuchern zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- V. Alle sonstigen Grünflächen (festgesetzte öffentliche und private Grünflächen) sind als Rasenflächen auszubilden oder mit mittelgroßen Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- VI. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.
- VII. Die Lärmschutzwand ist mit Schling- und Rankpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.
- VIII. Pkw-Stellplätze und fußläufige Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- IX. Als Ersatz für im Bereich des MI-Gebietes planungsbedingt beseitigte Bäume sind außerhalb des Plangebietes 27 Bäume an den im Grünordnungsplan angegebenen Standorten zu pflanzen. Diese Ersatzmaßnahmen sind nach Fläche und Umfang in einem parallel abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Ferner werden eine Reihe von Hinweisen und Empfehlungen einschließlich der erwähnten Pflanzliste aufgeführt, die ebenfalls als solche auf der Planausfertigung Erwähnung finden. Ihre Begründung ist im Grünordnungsplan und im Umweltbericht (Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan) in aller Ausführlichkeit dargelegt. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

### **10. Ver- und Entsorgung**

#### **10.1 Elektrizität**

Die bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom stellt die E-DIS AG sicher. Das Leitungsnetz wird in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen neu verlegt bzw. ergänzt. Notwendige Trafostationen sind als Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Im Gewerbegebiet an der Julius-Rütgers-Straße ist eine größere Einrichtung dieser Art im Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen festgelegt.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **10.2 Trink- und Löschwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebietes obliegt dem Wasserverband, Strausberg-Erkner. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig durch Erweiterung des Ortsnetzes sicher. Dies gilt in gleichem Maße für die ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen über Hydranten.

### **10.3 Gasversorgung**

Für die Versorgung mit Erdgas ist die EWE Energieversorgung Weser-Ems AG zuständig. Es ist beabsichtigt, das entsprechende Leitungsnetz in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes zu verlegen.

### **10.4 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung aus der Gebäudeentwässerung wird über Abwasserleitungen des Wasserverbandes Strausberg-Erkner zur zentralen Abwasserbehandlungsanlage Münchehofe geleitet.

Oberflächenwasser wird weitestgehend örtlich zur Versickerung gebracht.

### **10.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt in dem für Erkner üblichen Turnus durch die vom Landkreis Oder-Spree lizenzierten Entsorgungsunternehmen.

Betrieblicher Sondermüll muss auf Veranlassung des jeweiligen Betriebes über besonders autorisierte Entsorgungsunternehmen geeignet entsorgt werden.

Der bei Anlage der Erschließungsstraßen sowie bei sonstigen Neubaumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll soweit wie möglich wieder eingebaut werden. Überschüssige Bodenmassen sollen auf die kreiseigene Erddeponie verbracht werden.

Nach der vorgenommenen grundlegenden Bodensanierung des Gesamtgeländes ist mit weiterem kontaminierten Boden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht mehr zu rechnen.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender bzw. aufgefundener Abfälle sind die aktuelle Entsorgungssatzung des Landkreises Oder-Spree sowie die konkreten Annahmebedingungen und Hinweise der Abfallentsorgungsanlagen zu beachten.

Besonders überwachungsbedürftige Abfälle sind der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH anzudienen.

Die Erschließung und Baudurchführung im Plangebiet ist unter Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) des Landes Brandenburg zu organisieren und durchzuführen.

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den Bestimmun-



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

gen des Abfallgesetzes und der Landesbauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung oder sonstiger Entsorgung zuzuführen.

Besonders überwachungsbedürftige Bauabfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gem. § 8 AbfRestÜberwV vorliegt.

Die zuständige Behörde zur Erfüllung der Anzeigepflicht in diesem Sinne ist das Landesumweltamt Brandenburg. Der Abfallerzeuger hat sich vor der Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass der Beförderer eine für die betreffende Art des Abfalls und für das betreffende Territorium gültige Genehmigung hat.

### **10.6 Telefon**

Die Deutsche Telekom wird das Telekommunikationsnetz im Plangebiet entsprechend der Neuplanung verlegen und für eine bedarfsgerechte Versorgung Sorge tragen.

### **10.7 Fernwärmeversorgung**

Die Firma TEWE Energieversorgungs- GmbH betreibt am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein Blockheizwerk. Das Gelände ist als Fläche für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt. Bei Bedarf wird die TEWE GmbH über entsprechende Ergänzungen ihres Fernwärmeleitungsnetzes zusätzliche Nachfrage befriedigen.

## **11. Städtebauliche Grunddaten**

Fläche des Plangebietes :	152.135 qm
davon : Nettobauland GE :	36.652 qm
Nettobauland MI :	4.488 qm
Nettobauland WA :	67.777 qm
Fläche für Wald :	15.754 qm
Öff. Grünfläche :	1.233 qm
Priv. Grünfläche :	5.279 qm
Fläche f.Versorgung :	688 qm
Öff.Verkehrsfläche :	20.264 qm

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 in der Fassung der 2. Änderung Erneute Beteiligung nach öffentlicher Auslegung**

---

### **12. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Gesamtumfang an bisher unbebauten Grundstücken im GE-Gebiet und im WA-Gebiet stehen im Eigentum der TEWE GmbH und sollen nach Abschluss der Erschließungsarbeiten den baulichen Erfordernissen entsprechend zugeschnitten und veräußert werden. Ein förmliches öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich.

### **13. Kosten**

Die Eigentümerin des ehemaligen Teerwerksgeländes ist die TEWE GmbH. Diese führt alle Maßnahmen zur Herstellung des Baurechts, der Baulandvorbereitung, der Erschließung, der Vermessung etc. auf eigene Kosten und eigenes Risiko durch. Weder für Planung noch für Durchführung der Gesamtmaßnahme entstehen der Stadt Erkner Kosten.

### **14. Unterschriften**

Erkner, den *20. 10. 2008*

  
.....  
**Der Bürgermeister**  
Stadl  Friedrichstraße 6-8  
Erkner 15537 Erkner  
Tel. 0 33 62 / 7 95-0