

GEMEINDE ERKNER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„GEWERBEGEBIET
BERLINER STRASSE, TEIL 1“

BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 28.05.1993

HORSTMANN
UND HOFFMANN



ARCHITEKTUR
UND
STADTPLANUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Erkner "Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1"

1. Allgemeines und Gebietsbeschreibung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erkner hat im April 1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1" im Sinne des § 30 des BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden von der Berliner Straße/Fürstenwalder Allee
- Im Westen von der Stadtgrenze Berlin-Köpenick
- Im Norden vom Gelände des Wasserwerkes Erkner
- Im Osten der Produktionsanlage der Fa. Plasta Erkner

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bzw. Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Erkner befindet sich zur Zeit noch in Aufstellung. Der Entwurf des FNP stellt den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 4 als Gewerbliche Baufläche dar.

In der Abstimmung des Vorentwurfs des FNP heißt es in der Stellungnahme des Sachgebietes Regional- und Landschaftsplanung des Landkreises Fürstenwalde: "Übereinstimmung besteht auch im Ergebnis der landesplanerischen Vorabstimmung vom 4. Juli 1991 zur weiteren gewerblichen Entwicklung auf einer Fläche von ca. 5 ha an der Berliner Straße zwischen Plasta und der Gemarkungsgrenze Berliner Stadtgebiet im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten (Beachtung Trinkwasserschutzgebiet: Berücksichtigung des auf dem ehem. Militärgelände vorgesehenen Wohnungsbaus in Berlin). Mit den hier erwähnten 5 ha Fläche ist nur der in der Vergangenheit unbebaute Bereich gemeint, insgesamt umfaßt das Plangebiet unbebaute und bebaute Bereiche von insgesamt 10 ha Fläche.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll in diesem sensiblen Gemeindebereich (Ortseingang aus Richtung Berlin, industrielle Altbebauung mit ökologischer Altlastenproblematik, ungenutzte bzw. untergenutzte und mittlerweile mit wildem Gehölzaufwuchs bestandene Brachfläche) eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung herbeigeführt werden.

Aus diesem Grunde soll unmittelbar an der Berliner Straße angrenzend ein ansprechender, stark durchgrünter Gewerbepark entstehen.

4. Flächenbilanz

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

a) Netto-Bauland - Gewerbegebiet	=	7,40 ha
b) Fläche für Versorgungsanlagen	=	0,30 ha
c) Garagen	=	0,20 ha
d) Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	=	1,50 ha
e) Verkehrsflächen	=	0,60 ha
<hr/>		
Gesamtfläche	=	10,00 ha

5. Planungskonzeption

5.1 Verkehrsplanung

5.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landstraße I. Ordnung 75 Fürstenwalder Allee/Berliner Straße, die die Straßenverkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes an das örtliche, regionale und über-

regionale Verkehrsnetz sicherstellt. Eine Abführung des Verkehrs in Richtung Stadtgebiet Berlin sowie auf die Bundesautobahn Berliner Ring ist unmittelbar gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt zukünftig über die bereits heute in geringem Ausbau vorhandene Straße zum Wasserwerk Erkner, die von der LI075 rechtwinklig abzweigt. Diese Straße wird den Erschließungserfordernissen entsprechend ausgebaut (Fahrbahn 6,50 m breit, 2 Gehsteige, je 1,50 m breit). Von der Einmündung der Planstraße B in Richtung Norden kommt die Erschließung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehsteig aus.

Von der gebietsinternen Haupterschließung zweigen westlich eine und östlich zwei kurze Stichstraßen ab, die die Tiefenerschließung des Gebietes sicherstellen.

Von der Berliner Straße/Fürstenwalder Allee unmittelbar erschlossen werden die Grundstücke, die unmittelbar an sie angrenzen. Um die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der LI075 in Grenzen zu halten, werden die Grundstücke über Sammelzufahrten angebunden (jeweils eine westlich und eine östlich der Einmündung der Planstraße A).

5.1.2 Fuß- und Radwegeerschließung

Im Plangebiet werden keine vom Straßenraum unabhängig geführten Fuß- oder Radwege benötigt. Die fahrbahnbegleitenden Gehsteige reichen zur fußläufigen Erschließung des Gebietes aus. Der innergebietliche Verkehr wird voraussichtlich nicht so stark sein, daß Fahrradfahrer über einen separat geführten Radweg geleitet werden müßten.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum ist bewußt kein öffentlicher Parkplatz vorgesehen worden, da davon ausgegangen wird, daß alle anzusie-

den Unternehmen jeweils auf ihren Betriebsgeländen ausreichend Stellplätze für Kunden, Lieferanten, Mitarbeiter, Besucher etc. bereitzustellen haben. Gelegentliches Parken am Fahrbahnrand der inneren Erschließungsstraßen soll aus Gründen der Geschwindigkeitsdämpfung im Gebiet durchaus gefördert werden.

5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in weniger als 500 m Fußwegeentfernung vom S-Bahn-Anschluß Erkner. Es ist von hier aus an das gesamte schienengebundene ÖPNV-Netz des Großraums Berlin ausgeschlossen. Darüber hinaus verkehren auf der Berliner Straße Linienbusse, deren Fahrgäste bis in unmittelbare Nähe des Gebietes gebracht werden.

5.2 Bebauung im Gewerbegebiet

Es ist die Absicht der Gemeinde, im Bebauungsplangebiet eine gesunde Mischung aus attraktiven, externen Betriebsstätten und zukunfts-trächtigen örtlichen Gewerbebetrieben anzusiedeln. Das Gebiet ist dementsprechend großzügig gegliedert, mit Grün durchzogen und in Bezug auf die Zulässigkeit der Nutzungen abgestuft.

In den Gebieten mit der Nutzungszuweisung "GE" ist der gesamte Zulässigkeitsbereich des § 8 der BauNVO für Gewerbegebiete übernommen, mit der Ausnahme von Geschäftshäusern, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Diese sind ausdrücklich unzulässig, damit das Gebiet insgesamt den Charakter eines Gewerbeparks auf Dauer behält und nicht nach und nach immer mehr Funktionen aufnimmt, die nur im engeren Zentrum Erkners (Kerngebiet) erwünscht sind.

Für den Ausschluß dieser Arten von Nutzungen bzw. Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gibt es im wesentlichen 2 städtebauliche Begründungen.

1. Die Gemeinde Erkner verfügt über ein außerordentlich begrenztes Angebot an GE- und GI-Gebieten innerhalb ihres Gemeindegebietes. Erweiterungen und die Schaffung neuer Gewerbe- oder Industriestandorte sind wegen der naturräumlichen Gegebenheiten und landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben zur Flächennutzungsplanung Erknens annähernd ausgeschlossen. Zudem gibt es wegen dringendem Verlagerungsbedarf in innerörtlichen Gemeindegeländen zusätzlichen Problemdruck. Die Gemeinde hat also in ihrer Verpflichtung für eine im Rahmen ihrer Möglichkeiten ausreichende und ausgewogene Ausstattung mit Arbeitsplätzen auch gewerblicher Art Sorge zu tragen, die dringende Aufgabe, zumindest die vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Bereiche in ihren Nutzungen zu halten und dauerhaft zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbegebiet Berliner Straße "Teil 1" soll diesen Aufgaben größtmöglich Rechnung tragen. Aus diesem Grunde sollen vor allem solche Nutzungen, die an anderen Standorten im Gemeindegebiet untergebracht werden können, hier ausgeschlossen werden, um speziell hier Standorte für Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dauerhaft anbieten und erhalten zu können. Der Bebauungsplan Nr. 4 deckt einen Teil des zusammenhängenden industriell-gewerblichen Flächenkomplexes der Gemeinde ab, und zwar den vom Ortszentrum aus am periphersten gelegenen. Es ist ein besonderer städtebaulicher Grund, diesen zusammenhängenden GE-/GI-Flächenkomplex dauerhaft zu erhalten und gerade hier - am gewachsenen Standort - die Betriebe zu konzentrieren, die aufgrund ihrer Produktionsweise oder der Art ihrer Nutzung in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das Bebauungsplangebiet liegt im übrigen sehr verkehrsgünstig und in fußläufiger Erreichbarkeit von größeren Wohngebieten der Gemeinde. Dies birgt durchaus städtebauliche Vorteile (Verkehrsaufkommen) mit sich und stellt damit eine zusätzliche Begründung für den Erhalt des Standortes für das in der Regel arbeitskräftintensivere produzierende oder weiterverarbeitende Gewerbe dar.

Gerade aber die verkehrsgünstige Lage ist auch eine der Ursache für die konkurrierenden Nutzungen, wie Geschäftshäuser, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, sich gerade hier ansiedeln zu wollen.

Im Zuge der Abwägung zwischen der Erhaltung der dringend benötigten Grundausstattung an Flächen für Gewerbebetriebe, die in anderen als GE-Gebieten unzulässig sind und den entsprechenden gewerblichen Arbeitsplätzen einerseits und dem privatwirtschaftlichen Interesse Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die auch - und zwar städtebaulich besser geeignet - an anderen, nämlich an zentralen Standorten untergebracht werden können andererseits, wird dem ersteren, der eindeutige Vorrang gegeben.

Lediglich in den Teilen des Plangebietes, die in besonderer Weise verkehrsgünstig liegen, wird eine spezielle Form von Einzelhandelsbetrieben zugelassen, die einen besonderen funktionalen Bezug zu den Nutzungen im Gewerbegebiet haben und in der Regel in Verbindung mit emittierenden gewerblichen Anlagen betrieben werden. Es sind dies Betriebe des Kraftfahrzeughandels (Autohäuser), die durchweg zusammen mit Kraftfahrzeugwerkstätten betrieben werden und in dieser Kombination in anderen als in GE- oder GI-Gebieten unzulässig wären.

2. Die Gemeinde Erkner hat die Verpflichtung, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die besondere Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Berlin sowie der günstigen direkten Verkehrsanbindung zu benachbarten Siedlungsteilen des angrenzenden Stadtbezirkes Berlin-Köpenick besitzt das Gebiet besonders attraktive Standortvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe aller Art, die ganz oder teilweise die Kaufkraft aus dem benachbarten Bundesland Berlin im Auge haben. Hierdurch ist die Gefahr gegeben, daß schrittweise immer mehr Einzelhandelsbetriebe sich auf dem in Bezug auf die Ortsmitte Erkner peripher gelegenen Standort niederlassen. Hierdurch sind negative

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Erkner zu befürchten, die es durch Festsetzungen im Bebauungsplan abzuwenden gilt.

Die Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind hier vor allem unter zwei Aspekten zu sehen:

- a) auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Erkner und in angrenzenden Gemeinden
- b) auf die Versorgung der Bevölkerung.

Auswirkungen der vorgenannten Art sind meistens erst bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben anzunehmen. Durch die spezielle Erkneraner Situation im Einzelhandel sowie die besondere Lage des Plangebietes sind die erwähnten Auswirkungen allerdings bereits deutlich unter den gängigen Definitionen für die "Großflächigkeit" eines Betriebes anzunehmen. Durch schrittweise Ansiedlung und Umnutzung bestehender baulicher Anlagen kann sich in der Summe ein Einzelhandelspotential ergeben, das die im folgenden aufgezeigten Wirkungen konkret befürchten läßt:

- Zu a) Die Gemeinde Erkner ist derzeit im Begriff ihr Ortszentrum bedarfsgerecht zu entwickeln. Hierzu werden auf relativ teuren mit hochwertigen Erschließungsanlagen versehenen Grundstücksflächen auch unter Einsatz von staatlichen Fördermitteln die Voraussetzungen geschaffen für ein attraktives und lebendiges Zentrum mit den Nutzungen Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Freizeit. Dieses Ortszentrum erstreckt sich im weitesten Sinne vom Bahnhof Erkner im Norden bis zum Gerhart-Hauptmann-Museum im Süden. Die Situation im Erkneraner Einzelhandel ist wie folgt zu kennzeichnen: Derzeit verfügt der Erkneraner Einzelhandel etwa über 4.600 qm Verkaufsfläche. Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde liegt damit knapp über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (0,3 qm Verkaufsfläche

pro Einwohner). Derzeit befinden sich ca. 8.000 qm Verkaufsfläche in Vorbereitung (Vorhaben- und Erschließungspläne sind beschlossen). In der Addition ergibt sich hierbei ein Ausstattungsgrad von etwa 1,0 qm/Einwohner. Hiermit hätte Erkner bereits einen Versorgungsgrad erreicht, der über dem von West-Berlin (0,9) läge. Die Kaufkraft Erknens dürfte hier ihre absolute Grenze finden. Jeder weitere Einzelhandelsstandort, der in seinem Angebot über die Nahversorgung hinausreicht, wird somit zu einem Verdrängungswettbewerb führen oder entsprechende Tendenzen verstärken. Es geht in diesem Zusammenhang nicht um den Schutz von Betrieben vor Konkurrenz, sondern darum, die städtebauliche Zielsetzung "Entwicklung eines leistungsfähigen und attraktiven Ortszentrums" nicht zu gefährden. Denn durch Einzelhandelsobjekte am Rande der Ortslage kann die planmäßige und mit öffentlichen Mitteln geförderte zentrale Entwicklungsmaßnahme nicht greifen, weil die zu einem funktionierenden Zentrum gehörenden Einzelhandelsbetriebe sich hier nicht wie vorgesehen ansiedeln lassen. Es steht zu befürchten, daß durch eine verstärkte Kaufkraftbindung am Ortsrand das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Zentrum absinkt oder es zu Leerständen von Geschäften kommt. Das gleiche ist zu befürchten für benachbarte zentrale Lagen im Stadtbezirk Berlin-Köpenick.

- Zu b) Es ist zu befürchten, daß sich negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet ergeben können, wenn an diesem peripheren Standort mit Schaffung von bequemen Parkmöglichkeiten und der zu befürchtenden Ausrichtung auf eine über die unmittelbare Umgebung hinausgehende Kaufkraftbindung Geschäftsaufgaben oder aber die Verhinderung von Geschäftsneugründungen vor allem in den Wohnbereichen Bahnhofsiedlung und Hessenwinkler Straße ergeben und damit die ausreichende Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf in Frage stellen. Die Versorgung der

Bevölkerung in den Wohngebieten soll vor allem für den Nahrungs- und Genußmittelbereich in der Regel noch für nicht motorisierte Personen möglich sein.

Um den voranstehend aufgeführten befürchteten negativen Folgeerscheinungen (Punkt 2 a und 2 b) vorzubeugen bzw. entgegenzuwirken, soll die Einzelhandelsnutzung bis auf das Segment Kraftfahrzeughandel ausgeschlossen werden.

In dem Gebiet mit der Nutzungszuweisung "GE" (a) ist die Ansiedlung eines Aluminium-Feinguß-Herstellers beabsichtigt. Betriebe zur Herstellung von Metallgußerzeugnissen sind im allgemeinen in Industriegebieten anzutreffen. Wegen der speziellen Verfahrenstechnik, die hier angewendet werden soll (Aluminium-Legierungen werden nur bis 750 ° C aufgeschmolzen), entstehen keine beachtlichen Emissionen, so daß ein Betrieb dieser Art im hinteren Bereich des Plangebietes angesiedelt werden kann. Ferner sind auch hier die übrigen Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog des § 8 der BauNVO generell bzw. ausnahmsweise zulässig, mit Ausnahme der bereits zuvor erwähnten Geschäftshäuser, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

Im Gebiet mit der Nutzungszuweisung "GE" (b) ist ebenfalls der gesamte Zulässigkeitskatalog des § 8 der BauNVO übernommen, mit der Ausnahme von Geschäftshäusern, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Hier allerdings will die Gemeinde Standorte für Autohäuser vorsehen. Aus diesem Grunde sind Autohäuser hier allgemein zulässig, da sie in der Regel einen funktionalen Bezug zu den Nutzungen in Gewerbegebieten haben und mit Kraftfahrzeugwerkstätten verbunden sind (vgl. Bay. VGH Nr. 2 N 85 A. 1203 und Nr. 2 B 83 A. 2467 vom 12. Juni 1986 sowie Nr. 2 N 83 A. 1490 vom 23. Mai 1989 in Bay. VBl. 1986, 114).

Darüber hinaus befindet sich in den Gewerbegebieten eine Ansammlung privater Einzelgaragen. Diese sollen bis auf 6, die der Straßenplanung weichen müssen, vorläufig erhalten bleiben. Sie sind dementsprechend mit einer Kennzeichnung für Garagen im Plan versehen.

5.3 Grünordnung

Dem Oberziel der Planung entsprechend, hier einen stark durchgrüntem Gewerbepark zu schaffen, liegt dem Bebauungsplan ein Grünordnungskonzept zugrunde.

Durch lineare Grünzüge, die sich netzartig über das gesamte Gebiet legen, werden jeweils Gewerbezellen geschaffen, die von einem Grundgerüst an Flächen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern jeweils eingefaßt sind. Diese Flächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, sie gehören somit zu den jeweiligen Baugebieten und gehen mit ein in die maßgebende Grundstücksfläche. Gleichzeitig wird aber bestimmt, daß sie an Pflanzbindungen nach Maßgabe des Grünordnungsplans gebunden sind und sich somit als "Grüne Fläche" präsentieren. Damit wird die Anlage, Unterhaltung und Pflege der Flächen jeweils in die Verantwortung der anzusiedelnden Betriebe gestellt, deren Eigentum die Flächen werden. Durch die Festsetzungen "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und "Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" soll sichergestellt werden, daß hier eine dauerhafte und wirkungsvolle Grünstruktur entsteht. Die Gestaltung der Flächen, die Art der Bepflanzung und Art der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen regelt im Detail der parallel aufgestellte Grünordnungsplan.

Es ist beabsichtigt, in dem Teil des Plangebietes, in welchem Baumbestand noch vorhanden ist, diesen zu erhalten, soweit die notwendigen Maßnahmen wie Kampfmittelräumung, Altlastenbeprobung und -sanierung sowie Bunkerberäumung dies zulassen. In dem Teil

des Plangebietes, in welchem aufgrund der bisherigen Nutzung kein Baumbestand anzutreffen war, sollen Bäume und Sträucher entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplans verdichtet angepflanzt werden. Im Endeffekt soll das Gebiet den Eindruck eines mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gestalteten, stark durchgrüntem Gewerbeparks erwecken, bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Ausnutzung des vorhandenen Grund und Bodens.

5.4 Wasserwirtschaft

Das Wasserwerk Erkner grenzt unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze an. Ein Teil der Anlagen liegt im nordwestlichen Teil des Plangebietes und ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Vom Plangebiet selbst werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt. Nordwestlich des Plangebietes liegen Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Erkner. Durch bauliche Maßnahmen und durch die Aufnahme der Gewerbebetriebstätigkeit im Gebiet darf und wird es nicht zu Beeinträchtigungen der Trinkwassergewinnung kommen.

6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sollen in Zukunft ca. 20 Betriebe angesiedelt werden mit sehr unterschiedlicher Struktur (5 - 100 Beschäftigte). Insgesamt werden bis zu 350 Beschäftigte im Endausbau im Gebiet tätig sein. Aufgrund von Unwägbarkeiten bei der Betriebsansiedlung (Art und Struktur der Betriebe) sind Angaben über den Bedarf an Ver- und Entsorgungsmengen auch nur annäherungsweise kaum möglich. Es muß davon ausgegangen werden, daß die Ver- und Entsorgungsträger in der Lage sein werden, bedarfsgerechte Kapazitäten zur Verfügung zu stellen.

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser wird von Seiten des nahen Wasserwerks Erkner sichergestellt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden über Anschluß an das örtliche Kanalnetz per Druckleitung zum Klärwerk Münchehofe transportiert und dort geklärt.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Sammlung und der Transport von Hausmüllabfallstoffen wird im Rahmen der turnusmäßigen Müllentsorgung der Gemeinde Erkner erledigt. Gewerbliche Abfallstoffe und Sondermüll sind von den Betrieben in eigener Verantwortung ökologisch unbedenklich zu entsorgen.

6.4 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird durch Netzergänzung durch die Oder-Spree-Energieversorgung Aktiengesellschaft sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas soll bei Bedarf vom örtlichen Gasversorgungsunternehmen sichergestellt werden.

6.5 Fernwärme

Bei Bedarf ist der Anschluß an das in Erkner vorhandene Fernwärmeversorgungsnetz möglich. Die durch das Gebiet verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Straßenkörper unterirdisch verlegt werden.

6.6 Altlastenentsorgung

Aus gegebenem Anlaß wird das Plangebiet in Bezug auf industrielle Altlasten vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen umfassend beprobt und erforderlichenfalls saniert.

Darüber hinaus wird eine Kampfmittelsuche und -räumung sowie die Entfernung hier vorhandener Bunkeranlagen durchgeführt. Diese Arbeiten sind abgeschlossen; es liegen nunmehr keine Altlasten oder sonstige Beeinträchtigungen mehr vor.

7. Gestaltung des Ortsbildes

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Eingangsbereich der Gemeinde Erkner aus Richtung Berlin-Köpenick. Zur Schaffung einer attraktiven "Entree-Situation" sowie als Zeichensetzung für benachbarte, später zur Neugestaltung anstehende Gebiete, soll hier insbesondere auch auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen größten Wert gelegt werden. Aus diesen Gründen entsteht parallel zum Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung für den gleichen Geltungsberiech. Diese Gestaltungssatzung wird parallel zum Bebauungsplan aufgestellt und ergänzt die Festsetzungen des Plans durch entsprechende gestaltungsrechtliche Festsetzungen.

8. Sicherung der Bauleitplanung

Die Gemeinde Erkner ist in Besitz des weitaus größten Teils des Plangebietes. Teilbereiche gehören zum benachbarten Gelände der PLASTA. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung erscheinen zur Zeit nicht notwendig.

9. Bodenordnung

Die Gemeinde Erkner wird dafür Sorge tragen, daß nur Grundstücksparzellen entstehen und veräußert werden, die der Verwirklichung der Planungsabsichten dienlich sind. Ein Umlegungsverfahren erübrigt sich.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden von der Gemeinde bzw. den Ver- und Entsorgungsträgern erstellt. Die zukünftigen Eigentümer der privaten Grundstücksparzellen werden verpflichtet, die auf ihren Flächen festgesetzten Bepflanzungen spätestens mit Baufertigstellung anzulegen.

11. Unterschriften

Erkner, den 28. Mai 1993

Bürgermeister

Ratsmitglied