

**BEBAUUNGSPLAN NR. 02
DER STADT ERKNER**

**BEGRÜNDUNG
EINSCHLISSLICH
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BAHNHOFSIEDLUNG
ERKNER**



SATZUNGSBESCHLUSS 16. 04. 1999

**HORSTMANN
UND HOFFMANN** 

MICHAEL HORSTMANN · ARCHITEKT
RAINER HOFFMANN · STADTPLANER
Alte Poststraße 1 · 57258 Freudenberg
Telefon (02734) 7019 / 7010
Fax (02734) 20688

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02 der Stadt Erkner „Bahnhofsiedlung“

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage des Plangebiets	1
2. Anlaß der Planung	1
3. Bestandsaufnahme	2
3.1 Historische Entwicklung	2
3.2 Städtebaurechtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1 Flächennutzungsplan	4
3.2.2 Ortsentwicklungskonzeption	5
3.2.3 Abgrenzungssatzung	5
3.2.4 Gestaltungssatzung	6
3.3 Siedlungsstruktur	6
3.4 Öffentlicher Raum	8
3.4.1 Strassenraum	8
3.4.2 Ruhender Verkehr	9
3.4.3 Plätze bzw. Grünflächen	10
3.4.4 Leitungsinfrastruktur	10
3.5 Gebäudenutzung	11
3.6 Gebäudebestand	12
3.7 Begrünung	17
4. Ziele und Zwecke der Planung	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	19
4.1.2 Besonderes Wohngebiet	20
4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	25

4.3	Maß der baulichen Nutzung	26
4.3.1	Anzahl der Vollgeschosse	26
4.3.2	Grundflächenzahl	27
4.3.3	Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	28
4.3.4	Grundfläche	29
4.3.5	Höhe der baulichen Anlagen	30
4.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfl.	31
4.4.1	Bauweise	31
4.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	31
4.4.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	34
4.5	Flächen für Gemeinbedarf	34
4.6	Verkehrerschließung	35
4.7	Grünordnung	38
4.7.1	Festsetzungen gem. § 9 BauGB	38
4.7.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	39
4.7.3	Sonstige Empfehlungen	41
5.	Denkmalschutz	47
6.	Immissionsschutz	53
7.	Ver- und Entsorgung	55
7.1	Elektrizität	55
7.2	Wasserversorgung	56
7.3	Abwasser	56
7.4	Telekom	56
7.5	Gasversorgung	57
7.6	Abfallentsorgung	57
7.7	Munitionsbergung	58
8.	Statistik	58
9.	Kosten der Erschließung	59

10. Bodenordnende Maßnahmen 59

11. Unterschriften 60

ANHANG 1 : GEBÄUDEBEWERTUNG (TABELLEN)

ANHANG 2 : TYPENKARTEI

ANHANG 3 : FRAGEBOGENAKTION

ANHANG 4 : GRÜNORDNUNGSPLAN

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02 der Stadt Erkner
„Bahnhofsiedlung“**

=====

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes in der Flur 2 der Gemarkung Erkner.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten von der Stadtgrenze der Stadt Erkner mit den Stadtbezirken Köpenick von Berlin sowie mit der Gemeinde Woltersdorf.
- Im Westen von der Stadtgrenze der Stadt Erkner mit dem Stadtbezirk Köpenick von Berlin.
- Im Südwesten und Süden von der Gemeindestraße Fichtenauer Weg bzw. dem Einmündungsbereich von Fichtenauer Weg und Siedlerweg in die Woltersdorfer Landstraße.
- Im Osten von der Woltersdorfer Landstraße.

2. Anlaß der Planung

Die Bahnhofsiedlung Erkner stellt eine in ihrer Art seltene und über ein halbes Jahrhundert hinweg sehr gut erhaltene genossenschaftliche Wohnsiedlung dar. Mit dem Untergang der DDR und der in Folge einsetzenden Herausbildung marktwirtschaftlicher Strukturen hat sich ein großer Veränderungsdruck eingestellt, der in der Bahnhofsiedlung so manche negative Spuren hinterlassen hat. Dies konnten auch die bisher eingeleiteten behördlichen Maßnahmen wie

- der Erlaß einer Gestaltungssatzung,

- der Erlass einer Denkmalsbereichssatzung,
- das Erstellen einer Bebauungsstudie nicht verhindern.

Diese Aufgabe soll nunmehr der Bebauungsplan übernehmen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Historische Entwicklung

Die Bahnhofsiedlung in Erkner ist eine planmäßig und nach einheitlichen gestalterischen Gesichtspunkten in den Jahren 1919-1920 erstellte genossenschaftliche Kleinhaussiedlung. Sie ist orts- wie kulturgeschichtlich für die Gemeinde von herausragender Bedeutung. Die Siedlung hat ihr äußeres Erscheinungsbild über die vergangenen Jahrzehnte hinweg relativ gut erhalten. Nach Struktur und Erscheinungsbild stellt sie eine für die Mark Brandenburg einzigartige städtebauliche Situation dar.

Die Gründung der „Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Eigenheim e.G.m.b.H. Erkner“ erfolgte am 08.04.1919. Im selben Jahr erhielt die Genossenschaft von der Siedlungsgesellschaft Niederbarnim ein 70 ha großes Waldgelände nördlich des Bahnhofs Erkner an der Woltersdorfer Landstraße in unmittelbarer Nähe des Flakensees. Der nördliche Teil wurde erst 1920 aus dem Großraum Berlin, Köpenicker-Forst, nach Erkner eingemeindet. Die Siedlung erhielt den Namen „Waldsiedlung“ und wurde in 402 Siedlungsstellen aufgeteilt. Mit dem Bau des ersten Hauses wurde im Juni 1920 am Siedlerweg begonnen. Der Bau der insgesamt 362 Häuser vollzog sich in einem Zeitraum von nur neun Jahren, wobei die Hauptbautätigkeit (223 Häuser) zwischen 1920 und 1922 lag.

Die Struktur der Siedlung ist nach einem nahezu regelmäßigen Schema geplant durchgeführt worden. Die Siedlungsform als unre-

regelmäßiges Dreieck mündet mit ihrer Spitze in die Bahnhofstraße. Von dort aus erschließt sich die symmetrisch, zentralachsal angelegte Grundstruktur mit dem Siedlerweg in der Mittelachse und dem querovalen, in den 30er Jahren mit Bäumen bepflanzten, zentralen Platz als Zielpunkt. Der Platz selbst halbierte ursprünglich (vor dem Bau einer Schule in den 50er - 60er Jahren) eine west-östlich ausgerichtete Straßenachse (Strindbergweg und Eichberggestell). Die Straßenführung um die genannte Hauptachse, den Siedlerweg, bettet den Platz quasi in ein entgegengesetztes, längsoval ausgerichtetes Gitternetz. Die Bebauung charakterisieren Einfamilienhäuser von einer Vielzahl verschiedener Typen, wobei die Bauformen aus der ideologisch geprägten Intention der Genossenschaft resultieren: Zweckmäßigkeit und Schlichtheit, Gesundheit und Natur waren die Schlagworte, nach denen die Bauten ausgerichtet sein mußten. Dabei wurde die Uniformität des Typenbaues bewußt abgelehnt.

Die Vielfalt der Hausformen mit verschiedenen Hofgebäuden, eingebunden in die Regelmäßigkeit der Wegeführung sowie die großen Grünzonen mit Gärten, charakterisieren diese Siedlung. Bedeutsam ist darüber hinaus die konzeptionell in die Planung miteinbezogene Wirkung und Erlebbarkeit von Straßenraum als Lebensraum, realisiert in der Anlage von großzügigen Alleen und deren planmäßige Bepflanzung mit Gehölzen sowie das Natursteinpflaster als Straßenbelag.

Die ehemalige Waldsiedlung, heute Bahhofsiedlung, in Erkner dokumentiert als besonders frühes Beispiel den genossenschaftlichen Siedlungsbau der 20er Jahre in Deutschland. Das in der damaligen Geisteshaltung begründete Bestreben, einen großstadtnahen, dem kleinbürgerlichen Sozialstand angepaßten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig dem Bedürfnis des Einzelnen nach gesundem, naturnahem Lebensumfeld gerecht zu werden, sind die schriftlich belegten Ziele der Siedlungsgenossenschaft „Eigenheim“ in Erkner. Von Bedeutung ist dabei das Bestreben, an konservativen, traditionellen Hausformen festzuhalten und dabei weder rückgewandten, etwa

gründerzeitlich überladenen Bauformen, noch modernistischen oder expressionistischen Tendenzen zu folgen.

Die Häuser selbst, die auf kleinem Raum für die damalige Zeit optimale Wohnqualitäten boten, stehen in ihrer Vielzahl an Typenformen für die Individualität der Bewohner. Das größere Erscheinungsbild wird charakterisiert durch die Zweigeschossigkeit der Siedlungshäuser, wobei im Regelfall das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt. Es sind überwiegend Putzbauten (Ausnahme bilden die zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser am Siedlungseingang), die trauf- und giebelseitige Stellung, die Dachformen (Sattel-, Tonnen-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer). Die Mehrzahl bilden die Tonnen- oder Bohlenbinderdächer.

Die besonders reich gegliederte, fast an barocken Stadtsystemen orientierte Siedlungsstruktur bleibt ohne Vergleich im Großraum Berlin.

Die Bahnhofsiedlung in Erkner ist aus sozial- und heimatgeschichtlichen sowie aus städtebaulich-kunsthistorischen Gründen als Denkmalbereich unter Schutz gestellt. Ihre Erhaltung dient dem öffentlichen Interesse.

3.2 Städtebaurechtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

In seinem derzeitigen Verfahrensstand (Feststellungsbeschuß nach durchgeführter 3. Offenlegung) stellt der FNP das Gebiet der Bahnhofsiedlung als Wohnbaufläche dar. Lediglich das Innere des Ovals „Am Rund“ wird als Grünfläche, die darauf befindliche Schule als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Aus der Darstellung der Wohnbaufläche ergeben sich bereits Aussagen über die allgemeine Art der Nutzung im Siedlungsgebiet. Diese bestimmt vorwiegend Wohnnut-

zung, die nur ausnahmsweise andere Nutzungen eingeschränkt zuläßt. Insofern wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) des BauGB exakt aus dem FNP entwickelt.

3.2.2 Ortsentwicklungskonzeption

Die Ortsentwicklungskonzeption ist als gesamtgemeindlicher Rahmenplan zu sehen. Dieser geht näher auf die einzelnen Siedlungsteile ein und konkretisiert dabei die Aussagen des Flächennutzungsplans.

Die Bahnhofsiedlung umfaßt die Blöcke 1 bis 6 der Ortsentwicklungskonzeption.

An Nutzungsbestand stellt die Konzeption (Stand 1994) folgendes fest:

- 558 Wohneinheiten
- 10 Handwerksbetriebe
- 1 Kfz-Handel mit Karosseriewerkstatt
- 2 Gaststätten
- 3 Lebensmittelhandel
- 1 Beherbergungsunternehmen
- 1 Schule
- 1 Sporthalle
- 1 Kirchliche Einrichtung.

3.2.3 Abgrenzungssatzung

Parallel zum Flächennutzungsplan erstellt die Gemeinde eine Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Ziffer 1 bis 3. Diese liegt im Entwurf vor und soll unmittelbar nach Inkrafttreten des FNP ebenfalls Rechtsgültigkeit erlangen. Der Satzungsentwurf stellt für den Bereich der Bahnhofsiedlung eine realistische Abgrenzung des städtebaulichen Innenbereichs dar. Wenngleich die Satzung noch keine Rechtskraft hat, zeigt der Abgrenzungsentwurf dennoch bereits jetzt auf, wie

weit der Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB gezogen werden muß. Dies ist für die Festsetzungen des Bebauungsplans eine entscheidende Prämisse. Engt der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die vorherigen Bebauungsrechte nach § 34 BauGB mehr als nur unwesentlich ein, so entsteht ein Planungsschaden. Dieser Planungsschaden ist durch den Schadensverursacher auszugleichen. Schadensverursacher ist in diesem Fall die Gemeinde.

Um Schadensansprüche in Millionenhöhe gegen die Gemeinde Erkner von vornherein auszuschließen, darf die Planung nicht wesentlich hinter dem nach § 34 BauGB bereits vorher zulässigen Bebauungsrahmen zurückbleiben.

3.2.4 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht in gleicher Abgrenzung seit 1983 eine Gestaltungssatzung gem. § 83 BbgBO. Deren Inhalte werden vollständig als gestaltungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3.3 Siedlungsstruktur

Die Haupteinschließung der Bahnhofsiedlung erfolgt durch den Siedlerweg, der vom Bahnhof her kommend, axial angelegt die Siedlung teilt und in der ovalförmigen Straße „Am Rund“ endet. Diese wiederum wird durch ein aus „Eichelgarten“ und „Kienkamp“ ergänztes Straßenoval eingeschlossen. Parallel zur im Osten tangierenden Woltersdorfer Landstraße schließen sich „Drosselstieg“ und „Eichberggestell/Eichberg“ nach Norden hin an das Oval an.

Um das Oval aus „Kienkamp“ und „Am Rund“ legt sich die Straße „Semnonenring“. Diese wird durch die Stichstraßen „Unter den Eichen“, „Strindberg“, „Eichberggestell“ und „Drosselstieg“ an das Straßenoval angebunden.

Eine fußläufige Verbindung von Semnonenring über „Kienkamp, Siedlerweg und Eichengarten zur Woltersdorfer Landstraße bildet die Finkengasse.

Bedingt durch die großen Abstände der teilweise parallel verlaufenden Straßen weisen die einzelnen Grundstücke der Bahnhofsiedlung überwiegend sehr große Tiefen auf; 70 m sind dabei keine Seltenheit.

Aufgrund der Grundstücksbreiten von annähernd 20 m liegen die Grundstücksgrößen zwischen 1.200 und 1.400 qm. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt überwiegend im vorderen, an die Straße angrenzenden Bereich. Im Laufe der Zeit wurden jedoch Teile der Bebauung durch Anbauten und Nebengebäude in die rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgedehnt. Insgesamt gibt es heute bereits mehr als 100 Wohngebäude oder gewerblichgenutzte Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, also in sogenannter 2. Reihe.

Meistens stehen die Gebäude traufständig zur Straße und sind zu Doppelhäusern zusammengefaßt, häufig sind aber auch Einzelhäuser anzutreffen.

Wie Fremdkörper wirken sich auf das Erscheinungsbild der übrigen Bahnhofsiedlung die in der Nachkriegszeit entstandenen mehrgeschossigen Wohnblöcke am südlichen Ende des Siedlerweges aus.

Durch ihre 3-Geschossigkeit und voluminöse Erscheinung fügen sich die Gebäude nicht in das feingliedrige Siedlungsgefüge ein.

Da die Bahnhofsiedlung bereits im Jahre 1919/1920 in ihrer heutigen Erschließungs- und Grundstücksstruktur angelegt wurde, sind folglich annähernd alle Grundstücke bebaut.

Durch die teilweise sehr großzügige Parzellenaufteilung bzw. durch Kriegsschäden sind jedoch durchaus noch Baulücken vorhanden, teils zwischen bestehenden Gebäuden, teils auf Grundstücken, deren rückwärtiger Bereich auch dort an eine Erschließungsstraße grenzt oder bei Eckgrundstücken. So gesehen sind ca. 100 Baulücken vorhanden.

3.4 Öffentlicher Raum

3.4.1 Straßenraum

Die Straßenräume der Bahnhofsiedlung sind unterteilt in Fahrbahn, deren Breite zwischen 3,50 m („Vogelsang“) und 7,00 m („Siedlerweg“) variiert und beidseitig geführten Gehwegen. Diese sind im „Siedlerweg“ und „Unter den Birken“ durch Grünstreifen voneinander getrennt. Die vorhandenen Ausbauquerschnitte sind, auch auf die heutigen Verkehrsverhältnisse bezogen, ausreichend bemessen, um das vorhandene Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Im Falle der Straße „Unter den Birken“ ist dies jedoch nur bei Einbahnstraßenregelung der Fall.

Die Fahrbahnen sind fast ausschließlich mit Kopfsteinpflaster befestigt, welches sich teils in einem guten, teils in einem sehr schlechten Zustand befindet. Auch die Gehwege sind mit Pflasterdecken versehen, die überwiegend einen schlechten konstruktiven Zustand aufweisen. Der Baumbestand hat im Laufe der Zeit das Pflaster angehoben, fehlender Unterbau und überfahrende Fahrzeuge haben überdies den Zustand der Verkehrsflächen beeinträchtigt.

Die Fußwegverbindung „Schwarzer Weg“ sowie die Fußwege im Ovalinneren „Am Rund“ sind lediglich mit einer wassergebundenen Decke versehen.

Im Siedlerweg ist stellenweise noch der für den Großraum Berlin typische Straßenquerschnitt des 17. und 18. Jahrhunderts zu erkennen.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet sind keine öffentlichen Stellplätze vorhanden. Da im überwiegenden Teil der Bahnhofsiedlung Einfamilienhausbebauung vorhanden ist, und die Grundstücke zumeist erhebliche Größen aufweisen, tauchen in diesen Bereichen keine Stellplatzprobleme auf. Im Straßenraum parkende Fahrzeuge wirken in geringem Maße überdies kaum störend, im Gegenteil wird dadurch eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt. Problematisch würde ein Parken im Straßenraum dann, wenn die Bebauung innerhalb der Bahnhofsiedlung massiv verdichtet würde. Eine derartige Situation herrscht im südlichen Zipfel der Siedlung, im Kreuzungsbereich Siedlerweg/Sperlingsgasse. Durch den massiven Geschoßwohnungsbau und das damit verbundene Fahrzeugaufkommen ist dort ein unkontrolliertes, wildes Parken festzustellen. Aus der Not heraus wurde das halbseitige Parken auf unbefestigten Rand- bzw. Grünstreifen erlaubt, was unter anderem dem Baumbestand, der unter allen Umständen zu erhalten ist, schadet.

Ein weiterer Problembereich unter dem Aspekt des ruhenden Verkehrs besteht im Siedlerweg 14. Dort ist ein Autohändler ansässig, wodurch sich auch auf und um dieses Grundstück ein gewisses Kontingent an Fahrzeugen konzentriert.

In anderen Straßen werden zum Teil Lkw's im Straßenraum abgestellt. Dies ist ein ordnungsbehördliches Problem und kann nur durch das örtliche Ordnungsamt unterbunden werden, nicht aber mit stadtplanerischen Mitteln.

3.4.3 Plätze bzw. Grünflächen

Plätze im herkömmlichen Sinne, die zum Aufenthalt bestimmt sind, einen Mittelpunkt oder markanten Punkt betonen sollen bzw. darstellen, bestehen im Siedlungsbereich nicht. Lediglich die Kreuzungsbereiche sind teilweise großzügig ausgebildet, so daß in diesen Bereichen platzähnliche Situationen vorhanden sind.

Einen Mittelpunktscharakter weist das Innere des Ovals „Am Rund“ auf. Durch die starke Begrünung kommt dies jedoch nur beschränkt zur Geltung. Mangelnde Pflege der Grünanlage hat im Laufe der Jahre zu einer Verwilderung geführt. Eine teilweise Nutzung als „wilder“ Kinderspielplatz ergab sich irgendwann von selbst.

Neben dem „Platzoval“ bilden die Grünflächen entlang des Siedlerweges, ab Sperlinggasse bis Eichelgarten/Kienkamp eine platzähnliche Situation, den sogenannten Siedlerplatz.

Von seiner Bedeutung als Platz ist heute nur noch wenig festzustellen.

Die Grünflächen des Siedlerplatzes sind in den letzten Jahren sich selbst überlassen worden. Anreize zum Aufenthalt oder anderen Nutzungen sind nicht vorhanden.

3.4.4 Leitungsinfrastruktur

Die gesamte technische Infrastruktur der Bahnhofsiedlung weist erhebliche Mängel auf.

Eine öffentliche Entwässerung ist im überwiegenden Teil nicht vorhanden. Die Entsorgung erfolgt größtenteils in private Klärgruben. Ein Ausbau des Abwassernetzes muß dringend erfolgen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt oberirdisch und ist für die gesamte Siedlung sichergestellt. Langfristig sollte im Zuge von weiteren Tiefbau- und Straßenbauarbeiten eine Verlegung unterirdisch angestrebt werden.

Eine Straßenbeleuchtung ist zwar in der Bahnhofsiedlung vorhanden, diese ist jedoch unzureichend. Der bei der bestehenden Leuchtintensität zu große Abstand sowie die wachsende Verschattung durch den mittlerweile sehr hochwüchsigen Baumbestand haben eine unbefriedigende Ausleuchtung der Straßenräume zur Folge.

3.5 Gebäudenutzung

Störend auf den Charakter und das Erscheinungsbild der Bahnhofsiedlung wirken sich vor allem die in den Jahren nach der Wende entstandenen Gewerbebetriebe aus. Die vorhandenen Gebäude boten zumeist nicht genügend Raum für eine gewerbliche Nutzung, woraufhin Anbauten und Nebengebäude errichtet wurden, die Abhilfe schaffen sollten. Diese Neubauten wirken sich durch ihre Materialvielfalt und die damit verbundene Gestaltungsunsicherheit negativ auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Über gestalterische Mängel hinaus bringt das im Bereich von Gewerbebetrieben erhöhte Verkehrsaufkommen Probleme mit sich. Stärkere Lärm- und Emissionsbelastung sowie fehlende Stellplatzflächen sind die gravierendsten Konfliktpunkte, die dabei zu nennen sind.

Eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittel etc., ist innerhalb der Bahnhofsiedlung nur unterdurchschnittlich vorhanden. Eine derartige Versorgung hat wohl in der Vergangenheit im Bereich des Siedlerplatzes bestanden, wurde aber aufgegeben. Die Nahversorgung der Siedlung mit Waren des täglichen Bedarfs wird mittlerweile durch eine Reihe von Einzelhandelseinrichtungen in fußläufiger Entfernung sichergestellt.

3.6 Gebäudebestand

Da die Bahnhofsiedlung eine planmäßig angelegte städtebauliche Situation darstellt, sind hinsichtlich ihrer Baustruktur einige Gesetzmäßigkeiten zu erkennen, die der Planung zugrunde lagen. So weist der überwiegende Teil der Bebauung eine 2-geschossige Bauweise auf, bei der das 2. Vollgeschoß im Dachbereich liegt. Das sind zu meist Gebäude mit Tonnen- bzw. Mansarddach. Daneben gibt es, was für die planmäßige Anlage einer Siedlung zu Beginn unseres Jahrhunderts ungewöhnlich ist, eine Vielzahl von weiteren Dachformen.

Weitere typische Merkmale für die Bebauung der Bahnhofsiedlung sind annähernd quadratische Grundrisse mit Seitenlängen von ca. 8 Metern sowie die traufständige Ausrichtung der Gebäude.

Die detaillierte Bewertung und Beurteilung des Gebäudebestandes ist im Rahmen der erwähnten Bebauungsstudie zur Bahnhofsiedlung im Jahre 1993 durchgeführt worden. Das Ergebnis ist in Tabellenform im Anhang der Begründung beigefügt.

In der Gebäudebewertung werden Materialien von Dachdeckung, Fassade und Fenstern genauso erfaßt und bewertet, wie Gaupenform, Nebengebäude und Gesamtzustand. Bei der Beurteilung wurde nach folgenden drei Einteilungen differenziert:

Ohne Mängel:

Vorhandenes Gebäude weist keine oder nur geringe Mängel auf. Diese wirken sich jedoch kaum auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus.

Mit Mängeln:

Das Gebäude weist Mängel auf, die entweder den konstruktiven Zustand des Gebäudes betreffen, sprich Instandsetzungen erfordern, oder aber die Gestaltung des Hauses beeinträchtigen. Teilweise sind

auch beide Arten von Mängeln anzutreffen, die sich jedoch mit vertretbarem Aufwand beseitigen lassen.

Mit großen Mängeln:

Gravierende Mängel hinsichtlich konstruktivem und/oder gestalterischem Zustand sind vorhanden, wobei ein dringender Handlungsbedarf besteht.

Bei der Beurteilung des Pflegezustandes wurde folgende Einteilung getroffen:

gut:

Grundstücke und Gebäude sind konstruktiv und gestalterisch in einem Zustand, der keine oder nur wenige Mängel aufweist. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß mehr oder weniger alle Gebäude Mängel aufweisen, diese jedoch teilweise in Bezug auf die Gesamtsituation, nur von geringer Bedeutung sind.

mittel:

Grundstück und/oder Gebäude weisen einzelne Mängel auf, die jedoch durch entsprechende Maßnahmen beseitigt werden könnten.

schlecht:

Grundstück und/oder Gebäude weisen z. T. starke Mängel hinsichtlich Gestaltung oder Erhaltungszustand auf, die nur mit größeren Arbeits- bzw. Kostenaufwand zu beseitigen sind.

Durch Zusammenfassung der Ergebnisse aus Pflegezustand und Abweichung von Originalzustand lassen sich Bereiche erkennen, die unterschiedliche Problem- bzw. Erhaltungsintensität aufweisen.

Dabei kann man nach 4 Kategorien unterscheiden:

1. Bereiche mit sehr hohem Veränderungsdruck bzw. sehr hohem Handlungsbedarf, d. h. die Bereiche weisen eine Konzentration von Mängeln bzw. Problemen auf, die sich sehr negativ auf das

Erscheinungsbild auswirken. Um dem entgegenzuwirken, müssen gebündelt Maßnahmen eingesetzt werden.

2. Bereiche mit starkem Veränderungsdruck bzw. Anhäufung von Mängeln, d. h. die vorhandenen Mängel beeinflussen in überdurchschnittlichem Maße das Siedlungsbild.

Eine Verschlimmerung dieses Zustandes muß unbedingt verhindert werden, Bestrebungen müssen dahin gehen, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen bzw. in diese Richtung zu wirken.

3. Bereiche mit mittlerem Veränderungsdruck und durchschnittlicher Mängelerscheinung, d. h. die festzustellenden Mängel weisen keine gravierenden Störungen im Siedlungsbild auf, stellen jedoch Gestaltungsbeeinträchtigungen dar, die durch schrittweise Wiederannäherung an den Originalzustand behoben werden sollten.
4. Bereiche, die von ihrer historischen Gestaltungs- und Baustruktur her intakt sind und daher in ihrer jetzigen Form gesichert werden sollten.

Bei der Analyse der vorhandenen Baustruktur innerhalb der Bahnhofsiedlung hat sich herausgestellt, daß im Siedlungsgebiet zwar eine Vielzahl von Gebäudeformen vorhanden, diese jedoch auf eine begrenzte Zahl von Typen beschränkt ist. Diese Gebäudetypen weisen jeweils gleiche Gestaltungsmerkmale auf, die ihnen einen individuellen Charakter verleihen. Um diese einmalige Zusammenfassung unterschiedlicher Gebäudetypen zu erhalten und zukünftige bauliche Veränderungen dahingehend zu lenken, sind die in der Bahnhofsiedlung vorkommenden Gebäudetypen in einem Haustypenkatalog zusammengefaßt. Dieser stellt die jeweiligen charakteristischen Merkmale dar und zeigt darüber hinaus auch auf, wie eventuelle Erweiterungen einzelner Gebäude siedlungsverträglich integriert werden können.

In der Typenkartei des Anhangs 2 können nicht restlos alle vorhandenen Gebäude eingeordnet werden. Einige Gebäude könnte man quasi als Sondertypen bezeichnen, welche auf einem der 10 herausgestellten Typen zwar basiert, jedoch durch Abwandlungen, Anbauten oder Verbindungen mit anderen Typen ein völlig anderes Erscheinungsbild aufweisen.

Als besonders stilprägende Gebäudedetails werden hier Fenster, Fassaden, Geschossigkeit und Dachform ausführlicher betrachtet.

Einen maßgebenden Einfluß auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes nimmt die Fassadengestaltung. Die für die Bahnhofsiedlung typische Fassadengestaltung an Wandflächen ist Rauh- bzw. Glattputz. Putze mit sogenannten Glimmerzusätzen sowie gemusterte Putzarten sind keine regions- oder siedlungstypischen Materialien.

Die farbliche Gestaltung der Außenwände wird überwiegend durch weiße bis hellgraue bzw. hellgelbe bis hellbraune Farbtöne bestimmt. Grelle oder glänzende Farbtöne, wie sie bevorzugt zu Werbezwecken verwendet werden, wirken sich störend aus und sollten daher unbedingt vermieden werden.

Einen wirkungsvollen Eindruck vermitteln auch die Fenster eines Gebäudes, ihre Anordnung, Aufteilung sowie ihre Farbgebung.

Die für jeden Haustyp charakteristischen Fensterformen gehen aus dem Typenkatalog hervor. Neben einigen abgewandelten Formen der „Standardtypen“ treten immer häufiger störende Fensterformen mit sogenannten aufgesetzten oder aber zwischengesetzten Sprossen auf. Darüber hinaus ist die Breite der Sprossen zumeist zu schmal, sodaß das Verhältnis der Fensterteilung nicht der ursprünglichen Form entspricht. Bei der Materialwahl sollte immer auf weiße Holzfenster zurückgegriffen werden, Kunststoff- oder Aluminiumfenster können nicht originalgetreu sein. Neben unsachgemäßer Fenstererneuerung bieten sich häufig nachträglich eingebaute, vor die Fassade gesetzte Rolladenkästen einen dem historischen Erschei-

nungsbild wenig zuträglichen Anblick. Dieser wird teilweise noch durch Fensterbekleidungen mit „bayrischen“ Profilierungen verstärkt.

Einen prägenden Eindruck auf das Erscheinungsbild einer Siedlung haben vor allem die Geschossigkeit sowie die Dachform der Einzelgebäude. Im Untersuchungsgebiet ist überwiegend zweigeschossige Bebauung vorhanden, die durch die besondere Dachformen eingeschossig wirkt. Dies ist weniger Zufall, denn beabsichtigtes Ziel bei Siedlungsgründung gewesen.

Im Gegensatz zur fast einheitlichen Zahl der Geschosse ist hinsichtlich der Dachformen eine Vielzahl von unterschiedlichen Typen festzustellen.

Im Haustypenkatalog sind annähernd alle Dachformen aufgeführt. Darüber hinaus sind nur einige wenige Mischformen, wie Krüppelmansarddach u. ä., vorhanden, die sich aber durchaus harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Störend bei Hauptgebäuden wirken sich Pultdächer, einhüftige Satteldächer, Flachdächer oder ähnliche Dachformen aus.

Eine gleichermaßen negative Auswirkung auf die Dachlandschaft und das Gesamterscheinungsbild der Bahnhofsiedlung haben die in den letzten Jahren immer stärker Verwendung findenden Dachflächenfenster. Durch ihre großen Abmessungen, die in keinem Verhältnis zur kleinmaßstäblichen Bebauung stehen, durchlöchern sie die Dachflächen und bringen zudem untypische, störende Materialien, wie Aluminium und Kunststoff in die sensible Fassaden- bzw. Dachflächengestaltung ein. Zur Belichtung der Dachgeschosse sollte daher auf die traditionelle Form von Dachgauben zurückgegriffen werden. Die zum jeweiligen Gebäude passende Gaubenform ist aus dem Haustypenkatalog ersichtlich.

Nicht zuletzt spielen die Materialien eine Rolle, die für die Dacheindeckung verwendet werden. Die traditionelle Dacheindeckung für die Bahnhofsiedlung in Erkner ist die sogenannte Schuppendeckung aus Tonschindeln (Bieberschwänze).

Diese waren in typischen ziegelroten bzw. rotbraunen Tönen gehalten.

Verwendung fanden außerdem Dachpfannen aus Ziegel, und später schließlich Betonpfannen, die auch die rot bis rotbraune Farbgebung aufweisen.

3.7 Begrünung

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, im Rahmen dessen das Bestandsgrün einer eingehenden Betrachtung und Bewertung unterzogen worden ist. Diese Bestandserfassung und Bewertung ist dem in der Anlage 1 beigefügten Grünordnungsplan (Bestandsplan) sowie dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Es muß Ziel einer geordneten an gesunden Wohnverhältnissen orientierten städtebaulichen Entwicklung sein, eine ungehemmte bauliche Verdichtung unbedingt zu verhindern. Von daher sollte eindeutig eingegrenzt werden, in welchen Bereichen der Bahnhofsiedlung und in welchem Maße eine Verdichtung zugelassen bzw. angeregt wird.

Eine Schließung der Baulücken, d. h. der Grundstücke, die von der Siedlungsstruktur her ursprünglich für eine Bebauung vorgesehen waren, ist unter dem Aspekt des dringenden Wohnungsbedarfs durchaus zu befürworten. Diese sollte sich stark an der vorhandenen

Bebauung orientieren, um die bedeutsame historische Struktur der Bahnhofsiedlung zu erhalten.

Das Grundproblem der Bebauungsplanung für die Bahnhofsiedlung besteht darin, daß es sehr stark voneinander abweichende Interessen an der Entwicklung des Wohngebietes gibt. Die Extrempositionen in diesem Interessensstreit nimmt die Position des klassischen Denkmalschutzes, mit dem Ziel, den Originalbefund der historischen Siedlung in allen Aspekten zu erhalten bzw. wiederanzunähern, auf der einen Seite sowie die der ungehemmten baulichen Verwertung der Grundstückssubstanz ohne Rücksicht auf gewachsene Maße und Formen auf der anderen Seite ein.

Um herauszufinden, wie die Interessenlage der Bevölkerung der Siedlung aussieht, ist im Jahre 1996 eine Fragebogenaktion inform einer Totalbefragung aller gemeldeter Haushalte in der Siedlung durchgeführt worden.

Von den circa 450 Haushalten der Bahnhofsiedlung (ohne Mietwohnungen der Erkneraner Wohnungsgesellschaft) haben sich 112 Haushalte oder 25 % rückgeäußert. Der versendete Fragebogen und die Einzelergebnisse der Auswertung können der Anlage 3 entnommen werden.

Das entscheidende Ergebnis der Befragung belegt das zuvor formulierte Grundproblem noch einmal deutlich: ca 50 % der Äußerungen machten deutlich, daß sie Interesse an einer baulichen Weiterentwicklung ihres Grundstücks bzw. der Siedlung haben und ebenfalls etwa 50 % äußerten ihren Wunsch am Erhalt des Status-Quo bzw. an einem denkmalgerechten Rückbau von zwischenzeitlich eingetretenen Mängeln.

Der Bebauungsplan muß zwischen diesen Extrempositionen gerecht abwägen. Die Festsetzungen werden vor diesem Hintergrund wie folgt begründet:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Siedlung teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und teilweise als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO fest.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Als WA-Gebiet sind alle Bereiche des Plangebietes festgesetzt, die eindeutig und nahezu ausschließlich von Wohnnutzung geprägt sind und in denen es keine Durchmischung mit „störender Nutzung“ gibt.

Die Festsetzung als WA wurde der Festsetzung als WR (Reines Wohngebiet) vorgezogen, weil zum einen in der gesamten Siedlung ein prägender Grundstörpegel (nahe Bahnlinie, nahe überörtliche Straßenverbindung) vorliegt, der den Charakter eines Reinen Wohngebietes infrage stellt und weil zum anderen eine gewisse Mischung der Wohnnutzung mit bestimmten Einrichtungen aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO gewünscht ist. Ausgeschlossen werden hier allerdings die Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

da diese von ihrer üblichen Größe bzw. vom Störgrad her nicht zum vorhandenen Charakter passen würden.

Ferner gab es von Bürgerseite den Wunsch, Teile des Plangebiets als Reines (WR) anstatt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Diesem Ansinnen ist die Stadtverordnetenversammlung nicht gefolgt, da zum einen eine erhebliche Vorbelastung durch von außen auf das Plangebiet einwirkende , prägende Störwirkungen besteht und zum

anderen durchaus eine wohngebietkonforme Nutzungsdurchmischung, wie sie in WA-Gebieten möglich ist, im gesamten Plangebiet gewünscht wird.

Weiterhin wurde auch der Vorschlag, im WA-Gebiet die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen, nicht befürwortet, da im WA-Gebiet sowieso nur solche Einrichtungen dieser Art zugelassen werden können, die sich nach Lage, Art, Größe und Kundenausrichtung auf die Versorgung der Gebietsbevölkerung ausrichten und das übliche Maß an wohngebietstypischem Lärm nicht überschreiten.

Auch Gaststätten unterliegen zudem der Pflicht zur nachbarlichen Rücksichtnahme und müssen unzumutbare Belastungen und Belästigungen für die Wohnruhe in ihrer Umgebung vermeiden.

4.1.2. Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und daher unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Nach dem Wortlaut des § 4a Abs.1 Satz 1 ist zunächst zwischen Planungsziel und vorhandenem Zustand zu unterscheiden. Die besondere Eigenart als Voraussetzung für die Gebietsausweisung knüpft an den Zustand an. Kennzeichnend ist zunächst eine Mischung von Wohnnutzung und bestimmten anderen Nutzungen. Diese Mischung muß vorhanden sein und sie muß sich aus dem Zustand des im wesentlichen bebauten Gebietes ergeben. Die Eigenart des Gebietes muß sich sowohl von der eines typischen Allgemeinen Wohngebietes wie dem eines Mischgebietes unterscheiden.

Das Besondere Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, auch wenn die allgemein und ausnahmsweise zulässige, sonstige, anders-

artige Nutzung nicht unwesentlich die Grenzen überschreitet, die insoweit § 4 der sonstigen Nutzung setzt.

So sagt der Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 4a Rdnr. 48 :

„Förster ist zwar zuzustimmen, daß die besondere Eigenart, die wiederum durch die konkrete, im Gebiet vorhandene Mischung bestimmt wird, Schwierigkeiten bereitet, das besondere Wohngebiet hinsichtlich der Beeinträchtigungsschwelle einem der übrigen Wohngebiete der BauNVO zuzuordnen. Hier kann nur die Angabe der Bandbreite in Betracht kommen. Geht man hiervon aus, so dürfte zwar im Hinblick auf die Art der Nutzung (Mischungsgrad) es nicht schlechthin ausgeschlossen sein, daß ein besonderes Wohngebiet, obwohl es die Mischung aufweist, die eine besondere Eigenart im Sinne des § 4a Abs.1 kennzeichnet, nach der vorhandenen Störung einem Reinen Wohngebiet entspricht.“

Im vorliegenden Fall der Bahnhofsiedlung handelt es sich insofern zwar möglicherweise um einen etwas atypischen Fall eines besonderen Wohngebietes, gleichwohl aber - wie voranstehendes Zitat darstellen soll- um eine durchaus im Rahmen des § 4a BauNVO abgedeckte Fallgestaltung.

Die Bereiche der Bahnhofsiedlung, die als WB festgesetzt sind, weisen eben eine Nutzungsdurchmischung auf, die zwar relativ nahe am WA liegt, jedoch unzweifelhaft durch die prägende Durchsetzung mit anderweitigen Nutzungen gekennzeichnet ist, die nach ihrem Störgrad zwar noch als wohngebietskonform gelten können, jedoch nach dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO nicht ohne weiteres ihre Daseinsberechtigung hätten.

Diese Bereiche der Bahnhofsiedlung, die als WB bezeichnet sind, unterscheiden sich inbezug auf die im Laufe der zurückliegenden Jahrzehnte seit Gründung der Siedlung eingetretenen Nutzungsmischung deutlich, denn in den als WA festgesetzten Siedlungsteilen sind diese Tendenzen zur Nutzungsdurchmischung nur äußerst gering anzutreffen und bewegen sich zudem im Rahmen des nach § 4 BauNVO zulässigen.

Insofern ist zu konstatieren, daß in bezug auf die Bestandserfordernisse „überwiegend bebaut“ und „besondere Eigenart aufgrund der Nutzungsdurchmischung“ die Festsetzungsvoraussetzungen gegeben sind.

Desweiteren muß das Planungsziel : Erhaltung der besonderen Eigenart des Gebietes sowie Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung bestehen und verfolgt werden.

Auch dies ist gegeben.

Die Erhaltung der besonderen Eigenart bedeutet in erster Linie die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, aber auch die Sicherung der vorhandenen, sonstigen andersartigen Nutzungen, soweit sie wohnnutzungskonform sind.

„Die im Zeitpunkt der Planausweisung vorhandene besondere Eigenart ist Maßstab für die Erhaltung vorhandener Betriebe, zu der auch gehört, daß ihnen die erforderliche Anpassung an Entwicklungen nach Möglichkeit gewährt wird, auch wenn die Grenzen des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes überschritten werden; städtebaurechtliche Grenzen setzen insoweit die konkrete besondere Eigenart des jeweiligen Gebietes, das Gebot der Nutzungskonformität und den Vorrang der Wohnnutzung (Ernst/ Zinkahn/Bielenberg, BauNVO § 4a Rdnr. 37).

Das Ziel der Erhaltung, des Vorrangs und des Fortentwickelns der Wohnnutzung wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan unterstrichen :

- Überbaubare Grundstücksflächen im Zusammenwirken mit den fest-

gesetzten Maßen der baulichen Nutzung schaffen auf den noch nicht bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen Idealbedingungen nur für Wohnungsbauten und verhindern im Grunde nicht wohnnutzungskonforme Nutzungen allein schon wegen der geringen Abmessungen der zulässigen Baukörper.

- Ersteres wird zusätzlich verstärkt durch die sehr stark auf Wohngebäude zugeschnittenen Gestaltungsvorschriften, wodurch Neubauten von sonstigen Nutzungen in nennenswertem Umfang im Grunde ausscheiden.

Gleichwohl ist es erklärtes Planungsziel, auch sonstige Nutzungen zu erhalten, und ihnen, soweit sie wohnnutzungskonform sind, verträgliche Standortbedingungen zu sichern.

In der Bahnhofsiedlung sind dies in vielen Fällen sonstige Gewerbebetriebe, die sich aus Handwerksbetrieben entwickelt haben, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Stadt Erkner will deren Bestand und deren zeitgemäße Erneuerung und Entwicklung ermöglichen, ohne die Wohnsituation zu verschlechtern.

Deshalb sind die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, die mit anderweitigen Nutzungen belegt sind, sehr eng an den bestehenden baulichen Anlagen orientiert. In einem Fall bleiben die überbaubaren Flächen sogar deutlich hinter dem Bestand an baulichen Anlagen zurück, um Beeinträchtigungen einer nicht wohnnutzungskonformen Nutzung (Autohaus mit Karosseriebetrieb im rückwärtigen Grundstücksteil) mindern zu helfen.

Als WB-Gebiete wurden die Bereiche festgesetzt, in denen bereits, wenn auch nur vereinzelt, Betriebe vorhanden sind, die in WA-Gebieten wegen ihres Störgrades nicht zulässig sind. Da Betriebsauslagerungen aus finanziellen Gründen ausscheiden, soll hier eine Baugebietsfestsetzung getroffen werden, die den Besonderheiten des überwiegend bebauten Gebietes gerecht wird und damit ein Verbleiberecht für diese gewerblichen Nutzung dauerhaft begründet. Hierfür ist die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes gem. § 4a BauNVO am besten geeignet. In Abänderung des Zulässigkeitskatalogs des § 4a BauNVO werden folgende Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

2. Vergnügungsstätten u. ä.,
3. Tankstellen.

Der Bestandschutz für störende Nutzungen hat jedoch auch seine Grenzen. Diese sind dort erreicht, wo eine Kombination und Anhäufung verschiedener, städtebaulich nicht gewollter Eigenarten einer Nutzung zusammentreffen.

Dies liegt insbesondere bei der Parzelle Flur 2, Flurstück 89 vor. Hier hat sich am Siedlerweg ein Autohaus mit Reparaturbetrieb etabliert und im Grunde über das ganze Grundstück bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ausgedehnt.

Mit dauerhaftem Bestandschutz versehen sind die baulichen Anlagen nur insofern, als sie sich im vorderen, straßennahen Teil des Grundstücks befinden und sich damit nicht wesentlich in Lage und Abmessung von der übrigen Bebauung auf dieser Seite des Siedlerweges unterscheiden. Die überbaubare Fläche hat dementsprechend einen im Rahmen der üblichen Bebauung des Siedlerweges bleibenden Zuschnitt.

Die weiter zurückliegenden Werkstatt- und Bürogebäude sind demzufolge nicht von einer überbaubaren Fläche erfaßt, weil sie

1. die denkmalgeschützte Grundstruktur des Siedlungsbildes stören;
2. sich störend auf die benachbarten ruhigen Gartenbereiche auswirken;
3. eine in der Siedlung beispiellos hohe bauliche Verdichtung auf dem Grundstück bewirken.

Würden alle diese Gebäude mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen, dann könnten bei einer eventuellen Aufgabe der Nutzung „Kfz-Handel und -Reparatur“ hier Wohnhäuser in einer Anzahl und in einer Lage auf dem Grundstück entstehen, die dem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bauherren und Grundstückseigentümer in

der Siedlung sowie den Grundzielen des Denkmalschutzes für die Bahnhofsiedlung eklatant widersprechen würde.

Gleichwohl genießen die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die ausgeübte Nutzung, sofern sie genehmigt sind, Bestandschutz. Das Baurecht und das Nutzungsrecht erlischt allerdings nach Aufgabe der Nutzung für alle nicht von überbaubaren Flächen abgedeckten Gebäuden und Grundstücksteilen. Insofern kann hier unter Umständen ein ausgleichsbedürftiger Planungsschaden entstehen.

Die Stadt Erkner hat sich für die reduzierte Festsetzung der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück entschieden.

4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt werden. Im Fall der Bahnhofsiedlung wird zur Erhaltung des gegenwärtigen Nutzungsbestandes festgesetzt, daß pro Wohngebäude nicht mehr als

2 Wohneinheiten zulässig sind. Diese Beschränkung ist notwendig, da die Siedlung insgesamt (Straßennetz, Leitungsnetz, Denkmalschutz) keine Verdoppelung oder Verdrei- und Vervierfachung ihrer Einwohnerschaft verkraften kann, die ohne weiteres möglich wäre, wenn die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt würde.

Unter Wohngebäude in diesem Sinne sind Gebäude zu verstehen, die mit Ausnahme untergeordneter anderer Nutzungen, Wohnzwecken dienen. Zugrunde zu legen ist immer das einzelne Wohngebäude, das von mehreren Wohngebäuden im Sinne der Verkehrsauffassung abzugrenzen ist. Doppelhäuser und Reihenhäuser oder aber Vorderhäuser, die mit einem Hinterhaus baulich verbunden sind, sind mehrere Wohngebäude; Festsetzungen beziehen sich somit auf die Doppelhaushälfte, das einzelne Reihenhaus, Vorder- oder Hinterhaus.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die gesamte Bahnhofsiedlung weist mit Ausnahme der im Süden gelegenen Wohnblocks der Wohnungsgesellschaft Erkner ein oder zwei Vollgeschosse auf. Dies wird im Bebauungsplan auch zur Richtschnur für die zukünftige Bebauung gemacht. Es werden flächendeckend 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt mit Ausnahme des südlichen Zipfels des Plangebietes, wo drei Vollgeschosse vorhanden sind. Irrtümlicherweise werden viele der historischen Siedlungshäuser für eingeschossig gehalten. Nach den Bestimmungen der BbgBO weisen sie jedoch größtenteils 2 Vollgeschosse auf. Das zweite Geschoß liegt fast immer im Dach, bleibt aber dennoch meistens ein Vollgeschoß. In den mit WA1 oder WB1 festgesetzten Plangebietsteilen (Straßennahe Bereiche) wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der Absicht der Denkmalpflege, die Bebauung entlang der Stra-

ßenfluchten zu betonen und sie in ihrer Dimensionierung auf keinen Fall hinter die rückwärtig mögliche Bebauung (2. Reihe) zurücktreten zu lassen. Folgerichtig sind in den WA2 und WB2 Gebieten die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 lediglich optional, also als Maximalausnutzung festgesetzt.

4.3.2 Grundflächenzahl

Die Bahnhofsiedlung weist, obwohl in der Regel wenig dicht bebaut, bereits im Bestand recht unterschiedliche Werte für die Grundflächenzahl auf. Dies wurde für alle Grundstücke im Detail durchgerechnet und ermittelt. Dementsprechend sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlich möglichen, sinnvollen und logisch nachvollziehbaren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wurde die GRZ differenziert festgesetzt. Sie schwankt zwischen den Werten 0,2 und 0,3 (WA1 + WB1 : 0,3 / WA2 + WB2 : 0,2). Die Festsetzung der Grundflächenzahl regelt im Kontext der übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angesichts der großen Baugrundstücke und den verglichen damit doch nach wie vor sehr gering bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht so sehr die bauliche Dichte, als vielmehr die Mindestgröße der hier durch Teilung möglichen Grundstücke.

Es soll so sichergestellt werden, daß trotz häufig eng zusammenliegender Gebäude auf den straßennahen Grundstücksteilen bei Teilung dennoch Grundstücke entstehen, die eine verträgliche Mindestgröße aufweisen.

4.3.3 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Entsprechend der Grundabsicht, die vorgegebene Siedlungsstruktur der Bahnhofsiedlung zu erhalten, soll sich die Bebauung im Rahmen des Vorhandenen entwickeln.

Hierzu gehört die Konzentration der Bebauung im straßennahen Bereich, der sogenannten 1. Baureihe. Hier soll die größtmögliche bauliche Dichte erreicht werden können, hier sollen die Gebäude zwingend 2 Vollgeschosse aufweisen, hier soll die First- und Traufhöhe der Gebäude die der in 2. Reihe errichtbaren übersteigen dürfen.

Alle diese Elemente des Maßes der baulichen Nutzung dienen der Stärkung der Straßenrandzone (1. Baureihe) gegenüber der dahinterliegenden 2. Baureihe.

Dementsprechend verfolgt auch die differenzierende Festsetzung der GRZ und der GFZ auf einem Grundstück, jeweils nach 1. und 2. Baureihe getrennt, dieses Ziel. Mit der höheren Dichte jeweils im vorderen, straßennahen Bereich (WA1/WB1) wird diese Absicht unterstrichen.

Die Grundstücke im gesamten Plangebiet weisen sehr unterschiedliche Größen auf, wobei es eine Vielzahl von sehr großen Baugrundstücken von deutlich über 1000 qm gibt.

Daneben existieren aber auch deutlich kleinere. Im Interesse der Planklarheit, der Anwendbarkeit in der Verwaltungspraxis und der Vereinheitlichung der Straßenbilder ist darauf verzichtet worden, die Maßzahlen von GRZ und GFZ kleinteiliger, also quasi grundstücksbezogen, gemäß dem Bestand festzusetzen.

Es wurde stattdessen eine vereinheitlichende Formel gesucht, die eine Bebauung der differenzierten Baufelder neben den großen Grundstücken auch der kleinen Grundstücken zuläßt.

Die Maßzahlen GRZ 0,3 und GFZ 0,6 für die straßennahen Bereiche wurde so gewählt, daß bei der gewollten Ausnutzung der straßennahen Baufelder sich bei Grundstücksteilungen immer noch sinnvolle Grundstückszuschnitte ergeben können und nicht krampfhaft ver-

sucht werden muß, etwa durch Einbeziehung „schlauchartiger“ Grundstücksabtrennungen bis in die Tiefe der Altgrundstücke, die Berechnungsgrundlagen für die ansich gewollte Verdichtung in der 1. Reihe schaffen zu müssen.

Für die Bebauung in 2. Reihe stellt sich dieses Problem in aller Regel nicht. Die hier gewählten Werte GRZ 0,2 und GFZ 0,4 reichen aus, um die hier etwas geringer gehaltenen Bebauungsmöglichkeiten ausschöpfen zu können.

Korrespondierend mit der differenziert ermittelten und festgestellten Grundflächenzahl sowie der jeweilig festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse stellt die Geschößflächenzahl jeweils den doppelten Wert der GRZ dar. Es gab keinen Grund, hiervon an irgendeiner Stelle des Plangebietes abzuweichen mit Ausnahme der dreigeschossigen Wohnblocks der Erkneraner Wohnungsgesellschaft an der südlichen Spitze der Siedlung.

4.3.4 Grundfläche

Um die Flächengröße der einzelnen, zukünftig noch möglichen neuen Wohngebäude bzw. der denkbaren Wohnungsanbauten auf ein Maß zu begrenzen, wie es in der näheren Umgebung üblich ist, war im Vorentwurf des Bebauungsplanes beabsichtigt, einen Maximalwert für die Grundfläche eines jeden Hauptgebäudes auf dem Grundstück zusätzlich festzusetzen. Hierdurch sollte die Flächenausdehnung eines jeden Hauptgebäudes auf das in seiner näheren Umgebung übliche Maß eingegrenzt werden. Die festgesetzte Grundfläche variierte zwischen 100 und 130 qm.

Diese Art der Festsetzung wurde nunmehr fallengelassen, da durch die nun festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sowohl was ihre Flächengröße als auch was ihren Zuschnitt anlangt, die Gefahr von überdimensionierten Gebäuden nicht mehr gegeben ist. Durch die eng an den möglichen und bestehenden Ausmaßen der

Bebauung orientierten Baufenstern sind Abweichungen vom siedlungsverträglichem Maß für die Baukörper nahezu unmöglich. Ferner sollen nun erklärtermaßen auch Hofsituationen geschaffen werden, wodurch bauliche Verbindungen zwischen Vorderhaus und Hinterhaus erlaubt und erwünscht sind, die dann in der Summe zu Grundflächen führen können, die das ehemals ins Auge gefaßte Maß regelmäßig überschritten hätten.

4.3.5 Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Höhe der baulichen Anlagen muß neben der Festlegung auf maximal 2 Vollgeschosse im größten Teil der Siedlung noch zusätzlich begrenzt werden, um den gewachsenen Charakter der jeweiligen Umgebungsbebauung zu erhalten. Auch hier wird wieder differenziert zwischen den WA1/WB1- und den WA2/WB2-Bereichen. Erstere bekommen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m. Damit die Bebauung in 2. Reihe dahinter zurückbleibt, erhalten die WA2/WB2-Bereiche eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 8,00 m. Diese Maße stellen sicher, daß die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausufert. Sie tragen dafür Sorge, daß die neu entstehenden Gebäude gerade 2 Vollgeschosse aufweisen können, wobei das eine in jedem Fall im Dach liegen muß. Traufhöhe und Firsthöhe werden jeweils gemessen über der vorhandenen Geländehöhe, Hinterkante Gehsteig bzw. Straßenbegrenzungslinie in Höhe der straßenseitigen Wandmitte unmittelbar vor der Grundstücksgrenze. Zur Verdeutlichung der hier verwandten Begriffe werden die Festsetzungen im Plan anhand von Skizzen erläutert.

4.4 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Mit Ausnahme des südlichen, dreigeschossigen Teils der Siedlung wird im gesamten Bebauungsplangebiet offene Bauweise, mit der zusätzlichen Festlegung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Zur Wahrung des Siedlungscharakters sind diese Festsetzungen unerlässlich, wenngleich alle Festsetzungen innerhalb der Füllschemata zum Teil den selben Sachverhalt regeln und hierdurch bedingt, oft nicht jeder einzelne Maximalwert erreichbar ist. Gerade aber die Begrenzung der Gebäude „aus verschiedenen Richtungen“ führt im Endergebnis zur Reduzierung auf das vorhandene Maß.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA und WB-Gebieten sind Grundstück für Grundstück sehr individuell festgesetzt und orientiert an

- den Abmessungen und den Standorten der historischen Bebauung,
 - den Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten,
 - der benachbarten Baustruktur entlang der selben Straßenseite und der hieraus ablesbaren Grundstruktur,
 - der Bebauung an der unmittelbaren Grundstücksgrenze (Einzelhaus oder Doppelhaus),
 - den vorhandenen Bebauungstiefen (rückwärtige Bauflucht),
 - der vorhandenen vorderen Bauflucht,
- zu entsprechenden Baufenstern entwickelt worden.

Entgegen der Anregung, die Baugrenzen und Baulinien im Plan zu vermaßen, hat sich die Stadt entschieden, aus Gründen der Lesbar-

keit des Plans hierauf zu verzichten. Die Maße sind aus der Zeichnung exakt abzugreifen und hinreichend genau festlegbar.

Die jeweilige vordere Bauflucht ist ein sehr wichtiges Element für die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung sowie zur Gewährleistung von harmonischen Straßenräumen. Aus diesem Grunde sind die jeweils straßenseitigen Begrenzungen der Baufenster als Baulinien festgesetzt. Ein geringfügiges Vor- oder Zurückspringen von Gebäudeteilen um ein Maß von jeweils 0,50 m kann im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO gestattet werden.

Die hintere Baugrenze für die straßennahen Bereiche WA1/WB1 liegt jeweils unmittelbar vor der Grenze unterschiedlicher Nutzungen. Diese hintere Baugrenze begrenzt somit die Wirkung der die vordere Bauflucht bildenden Baulinie.

Es ist durchaus gewollt, daß - analog zu historischen Gebäudegruppierungen in der Siedlung - eine durchgehende bauliche Verbindung zwischen Vorderhaus (WA1/WB1-Gebiet) und Hinterhaus (WA2/WB2-Gebiet) geschaffen werden kann und sich somit Innenhofsituationen ergeben.

Aus diesem Grund sind die Baufelder der vorderen und hinteren Grundstücksbereiche häufig miteinander verbunden und werden von der nahe der Nutzungsgrenze liegenden Baugrenze nicht räumlich getrennt.

Die rückwärtigen Baufluchten werden von Baugrenzen gebildet, deren Lage auf dem Grundstück im Regelfall die vorderen, von Bebauung geprägten Grundstücksteile von den noch weiter zurückliegenden ruhigen Gartenbereichen trennen. Die mögliche Bebauung in 2. Reihe findet hier ihre rückwärtige Begrenzung. Daß überhaupt über die Zulässigkeit von Bebauung in 2. Reihe im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nachgedacht wurde, hat vor allem folgenden Grund:

An nicht wenigen Stellen im Plangebiet (in mehr als 100 Fällen) gibt es bereits Wohnbebauung in der sogenannten 2. Reihe, also dort, wo nach dem Willen der Siedlungsgründer eigentlich nur nicht bewohnte Nebengebäude errichtet werden sollten. Diese abweichende Siedlungsform ist jedoch heute Realität und muß in nahezu allen Teilbereichen der Siedlung als prägend, im Sinne des § 34 BauGB, angesehen werden. Dies ist ganz entscheidend bei der Beurteilung der Frage, ob bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans, eine Bindungswirkung für eine eventuell später zu beantragende Baugenehmigung vorliegt. Dies ist hier der Fall.

Würde nun der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen eine Bebauung verhindern, die nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan bereits als zulässig angesehen werden mußte, so handelt es sich in jedem Einzelfall um einen enteignungsgleichen Eingriff. Baurecht wird entzogen!

Der so entstehende Planungsschaden wäre nach Maßgabe des § 42 BauGB zu entschädigen. Bei der Vielzahl der in der Bahnhofsiedlung denkbaren Fälle dieser Art, könnte die Entschädigungspflicht für die Gemeinde als Planaufsteller und damit Verursacher des Planungsschadens leicht in unvorhersehbare Größenordnungen wachsen (Bei denkbaren 200 Fällen und einer geschätzten Schadenssumme von ca. 100.000,00 DM pro Fall ergeben sich sehr schnell zweistellige Millionenbeträge). Dieser Effekt kann nicht im Sinne der Gemeinde sein. Von daher sollen auch Bebauungsmöglichkeiten in sogenannter 2. Reihe erhalten werden, für die allerdings besondere gestalterische Anforderungen gelten müssen.

Vereinzelt gibt es allerdings bereits in den üblicherweise ruhigen Gartenbereichen der Siedlung, also in der hinteren Grundstückshälfte bereits Wohnbebauung. Diese als untypisch und damit nicht prägend anzusehenden Einzelfälle sind nicht bestimmend für die Grundstruktur der festgesetzten überbaubaren Flächen. Diesen „Ausreißern“ wird keine Präzedenzwirkung zuerkannt. Diese Gebäude erhalten

eine überbaubare Fläche, die alleine die vorhandene Gebäudegrundfläche erfaßt.

Die seitlichen Baugrenzen sind je nach örtlicher Situation so gewählt, daß sinnvolle Baulückenschließungen oder Anbauten ermöglicht werden, jedoch nicht übermäßig lange Gebäudefronten entstehen.

4.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau-NVo allgemein zulässig. Darüberhinaus muß sichergestellt werden, daß Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten nicht bis in die Tiefe der Grundstücke angelegt werden. Deshalb ist zusätzlich festgesetzt: Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten dürfen, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, an der das Grundstück liegt, nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze errichtet werden. Die vordere Begrenzung bildet die vordere Bauflucht bzw. die hier festgesetzte Baugrenze/Baulinie sowie deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

4.5 Flächen für Gemeinbedarf

Der Bereich der Grundschule „Am Rund“ einschließlich ihrer Außenanlagen, ihrer Nebengebäude und Sporthalle sind als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, den bestehenden Standort zu sichern, bedarfsgerechten Ausbau auf Dauer zu sichern, gleichzeitig aber keine weiterführenden Reglementierungen vorzunehmen.

4.6 Verkehrserschließung

Um ein verträgliches Maß der baulichen Verdichtung zu erreichen bzw. zu wahren, sollte auf die Anlage zusätzlicher Erschließungsstränge im Inneren der vorhandenen Siedlungsblöcke verzichtet werden. Neben einer Verwischung der Siedlungsstruktur würden durch die zusätzliche Bebauung auf den derzeitigen Erholungs- und Freizeitbereichen der einzelnen Grundstücke nachbarschaftliche Interessen in starkem Maße eingeschränkt. Außerdem würde das bestehende Erschließungsnetz deutlich stärker, d. h. in wesentlichen Teilen überbelastet (Straßenverkehr, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgungsleitungen). Es wäre darüberhinaus Voraussetzung, daß jeweils alle Anlieger ausnahmslos Einigung erzielen über den Straßenbau, Landabgabe, Kostenumlage etc.. Dies dürfte nur unter günstigsten Bedingungen überhaupt erreichbar sein.

Auch der Ausbau der Finkengasse ist nicht zu befürworten. Selbst bei Anlage einer Erschließung mit den erforderlichen Mindestabmessungen wäre zumindest ein einseitiges Fällen der alleeartigen Baumreihen notwendig. Da es sich um einen sehr alten Baumbestand mit Stammdurchmessern von 50-60 cm handelt, wäre eine Abholzung selbiger aus ökologischer Sicht nicht zu vertreten.

Ein Ausbau des Wachtelschlages würde sich deutlich geringer auf Siedlungs- und Erschließungsstruktur der Bahnhofsiedlung auswirken. Die Erschließung selbst würde außerhalb des Siedlungsgebietes liegen, eine zusätzliche Verkehrsbelastung würde daher nicht erfolgen. Der vorhandene Waldweg könnte problemlos ausgebaut und an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden werden.

Da sich der Wachtelschlag schon im Stadtgebiet Berlins befindet, und die Gemeinde Erkner eine Erschließung bereits in Erwägung gezogen hat, wurden Gespräche mit dem Bezirksamt Köpenick sowie der Forstverwaltung von Berlin geführt, die ihre Zustimmungen hierzu jedoch nicht gegen haben. In Aussicht gestellt haben beide jedoch

ihre Zustimmung für den Fall, daß die Erschließung diesseits der Stadtgrenze, also noch im Plangebiet angelegt wird.

Diese Planungsoption wurde den Anliegern einer möglichen Erweiterung des Wachtelschlages nach Nordosten vorgestellt. Deren Rückäußerung war eindeutig: Mehr als 95 % der Befragten lehnten einen Weiterbau des Wachtelschlages und damit die Abtretung eines ca. 5 m breiten Streifens entlang ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze ab. Aus diesem Grund verzichtet der Bebauungsplan auf eine Weiterführung des Wachtelschlages. Er wird lediglich in dem Bereich, in dem er auf dem Gemeindegebiet Erkner, also im Plangebiet liegt, und eine eigene Wegeparzelle hat, als öffentliche Verkehrsfläche in gesamter Breite der Wegeparzelle festgesetzt.

Aus voranstehenden Ausführungen ergibt sich, daß es in der Bahnhofsiedlung vor allem um Erhalt und Verbesserung bzw. Wiederherstellung vorhandener Straßenräume und Straßenbilder handelt. Aus diesem Grund werden die Öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer historischen Querschnittsgestaltung verbindlich festgesetzt, sodaß nicht nur die reine Fläche sondern auch ihre Gestaltung dauerhaft erhalten wird.

Durch die systematische Anlage des Straßennetzes bei Gründung der Bahnhofsiedlung wurde erreicht, daß einerseits nur Erschließungsverkehr im Siedlungsgebiet stattfindet, andererseits dieser Verkehr so verteilt wird, daß die flächenmäßige Erschließung gesichert ist und keine Straße übermäßig belastet wird. Lediglich die Straße „Unter den Birken“ mit ihrer geringen Fahrbahnbreite, müßte zukünftig als Einbahnstraße gewidmet werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist festzustellen, daß das vorhandene Straßennetz trotz des in den letzten Jahren angewachsenen Verkehrsaufkommens die Bahnhofsiedlung vollflächig in ausreichendem Maße erschließt, und daher eine Verdichtung oder ein Ausbau des Straßennetzes nicht notwendig ist. Die Straßenräume bzw. die Straßenquerschnitte der Bahnhofsiedlung sind alle noch in ihrer ur-

sprünglichen Form erhalten. Dieser Zustand sollte, genauso wie das noch vorhandene Kopfsteinpflaster als Straßenbelag bzw. Klein- und Mosaikpflaster als Gehwegbelag, so erhalten bzw. instandgesetzt werden.

In verschiedenen Straßenabschnitten, vor allem im Bereich von langen Geraden, wären teilweise zwar verkehrsberuhigende Maßnahmen wünschenswert, die den häufig vorkommenden, schnellen Verkehrsdurchfluß bremsen sollten, aufgrund der denkmalswerten Siedlungs- und Erschließungsstruktur sollte jedoch von gestaltverändernden Einbauten abgesehen werden.

Die Stellplatzsituation ist im überwiegenden Teil der Bahnhofsiedlung beim derzeitigen sowie bei dem durch die Planung verursachten Fahrzeugaufkommen unproblematisch. Überwiegend wird auf privaten Flächen geparkt. Einige wenige Fahrzeuge im Straßenraum wirken sich durchaus verkehrsberuhigend auf den Verkehrsfluß aus. Ein durch massive, ungehemmte bauliche Verdichtung deutlich erhöhte Fahrzeugzahl würde das Erschließungssystem möglicherweise über seine Grenzen belasten. Außerdem würde die Stellplatzsituation zunehmend problematischer.

Die im Plangebiet befindlichen Freiflächen in der Umgebung der vorhandenen Wohnblöcke Sperlingsgasse/Siedlerweg reichen, bei Berücksichtigung von genügend Grün- und Freiflächen für ein verträgliches Wohnumfeld nicht aus, um den Stellplatzbedarf dieses Bereiches zu decken.

Dieses Defizit ist jedoch nicht planungsbedingt und kann nur außerhalb des Planungsgebietes gedeckt werden.

Die platzähnlichen Kreuzungsaufweitungen im Siedlungsgebiet sollten in ihrer historischen, heute noch vorhandenen Form, erhalten werden. Verkehrsberuhigende Rückbauten in diesen Bereichen wären teilweise zwar wünschenswert, im Hinblick auf die bedeutsamen, städtebaulichen und denkmalswerten Straßenräume jedoch nicht zu

vertreten. Eine Rekonstruktion der historischen Oberflächengestaltung sollte daher angestrebt werden.

Der unzureichend gepflegte, als Platz kaum noch zu erkennende bzw. zu erlebende Siedlerplatz sollte seiner ursprünglichen Funktion wieder zugeführt werden. Ein Platz mit Aufenthaltsanreizen, durch entsprechende Bepflanzung und Gestaltung vielleicht sogar durch die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen angeregt, würde der Bahnhofsiedlung, wie dem Bereich selbst, entscheidende Impulse zur Steigerung der Wohnqualität geben.

4.7 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Ergebnis inform eines Maßnahmenplans einschließlich Erläuterungsbericht der Bebauungsplanbegründung in der Anlage beigefügt ist.

Der ökologisch relevante Bestand des Geltungsbereichs des B-Plans ist auf der Grundlage der Bestandsaufnahme im Bestands- und Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan dargestellt und ist gemäß § 9 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.

4.7.1 Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Erhaltungsgebot für Alleen
Die dargestellten Alleen sind als Bestand sicherzustellen. Sie sind geschützt gem. § 31 BbgNatSchG.

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Die kartierten und dargestellten Einzelbäume sind als Bestand in den B-Plan zu übernehmen und somit sicherzustellen.

Erhaltungsgebot der Parkanlage „Am Rund“

Struktur und Baumbestand sind im gesamten Parkbereich (incl. Bereich der Schul- und Sportanlage zu erhalten.

4.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsbewertung wurden bereits einige allgemein formulierte Zielsetzungen, die einen Beitrag zur Minderung, Ausgleich und Ersatz leisten müssen, benannt. Diese Ziele sind nunmehr konkret darzustellen, zu vervollständigen und mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan und die dazugehörige Satzung zu übernehmen. Unter dem verwendeten Begriff der Optimierung sind Schutz und Pflege sowie Ergänzung und Neuanlage von Biotopstrukturen zu verstehen.

Optimierung der Alleen

Die Optimierung wird durch ein Auffüllen der Lücken mit den entsprechenden Baumarten (Birke, Linde, Silber-Ahorn) sowie durch Erweiterung der Allee „Unter den Birken“ in westlicher Richtung erreicht. Ferner sollte der Charakter der „Finkengasse“ (offene Wegführung, Kfz-Verbot) erhalten bleiben.

Optimierung der Parkanlage

1. Zur Durchquerung der Parkanlage sind Fuß- bzw. Radwege angelegt, die aus ökologischen Gründen als Naturwege belassen oder mit wassergebundenen Oberflächen versehen sein sollten. Damit die Wegeverbindung auch bei Dunkelheit genutzt werden kann, ist das Aufstellen von Laternen in Erwägung zu ziehen.
2. Der neu geplante Spielplatz sollte möglichst wenig Fläche verbrauchen; der jetzt dort vorhandene Baumbestand ist zu

sichern. Der Spielplatz sollte vom Fußweg aus gut zu erreichen und zum Schutz der Kinder gut einsehbar sein.

3. Nach Aufgabe des alten Spielplatzes sollte die freiwerdende Fläche wieder Parkcharakter annehmen, d. h. vor allem Bestandssicherung, Neupflanzung standortgerechter Gehölze und Auflockern des Bodens, so daß sich eine Parkfläche entwickeln kann.
4. Die Freiflächen im Park (Sandfläche und Bolzplatz) sind im gleichen Sinn zu entwickeln. Beim Bolzplatz sind jedoch u. U. Interessen anderer Belange (Jugendarbeit) zu berücksichtigen.
5. Der Bereich der Schule und Sportanlage ist durch geeignete Planung (Ausführungsplan) möglichst weitgehend zu entsiegeln und durch Anpflanzungen mit Parkgehölzen anzureichern.
6. Durch gezielte Anpflanzung und Erhaltung ist eine möglichst hohe Vielfalt in den Strukturen verschiedener Gehölzbestände anzustreben, um einer Vielzahl von Vogel- und Insektenarten Lebensraum zu bieten.
7. Zur Förderung von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern (Baumläufer, Meisen, Spechte, Hohltaube) sollten im Park Nistkästen aufgehängt sein. Ebenso ist ein Anbringen von speziellen Kästen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse eine Möglichkeit, diesen Tieren Brut- und Schlafräume zu bieten. Die Kästen sollten dann einmal im Jahr grob gereinigt werden.
8. Totholz stellt einen wichtigen Lebensraum für Spezialisten unter den Pflanzen und Tieren dar. Ein Teil des anfallenden Totholzes sowie Baum- und Strauchschnitt sollte nicht entfernt werden; die Standorte von Totholz und Reisighaufen

können während der Ausführungsarbeiten im Park festgelegt werden.

Optimierung der Grünflächen

Als zusätzliche gestalterische und ökologische Optimierungsmaßnahme sind die im südlichen Plangebiet liegenden, öffentlichen Grünflächen (Siedlerweg) mit locker stehenden Gebüschgruppen der heimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

In diesem Zusammenhang sind auch die Hecke und die Ruderalflur am westlichen Ende „Unter den Birken“ zu nennen. Die Hecke, aus nicht heimischen Gehölzen, kann durch heimische ergänzt und in den Bereich der jetzigen Ruderalflur ausgedehnt werden. Desweiteren sind hier Gebüsche und Stauden anzupflanzen. Ein Teil der Ruderalflur wird für die empfohlene Erweiterung der Allee benötigt.

Anpflanzung neuer Straßenbäume

Bei strenger Verfolgung der Ziele eines Grünordnungsplanes wäre zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Erhöhung des ökologischen Wertes im gesamten Planungsgebiet die Neupflanzung von einheimischen Laubbäumen (z. B. Spitzahorn, Roßkastanie, Linde, Stieleiche) vorzusehen. Da es sich in der Bahnhofsiedlung jedoch um historisch baumlos geplante, denkmalgeschützte Straßenräume handelt, wird von einem Pflanzgebot für neue Straßenbäume abgesehen.

4.7.3 Sonstige Empfehlungen

Als Empfehlungen sind ferner die nachstehenden Maßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Die älteren Siedlungsbereiche sind, wenn nicht bereits geschehen, an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, um einer eventuellen Grundwasserbelastung durch undichte Sicker- oder Klärgruben entgegenzuwirken.

- Im Bereich der Kleingärten ist der Baumbestand, insbesondere älterer Bäume, gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu sichern.
- Es sollte ein höchstmögliches Maß des anfallenden Oberflächenwassers aus Straßen, Wegen und von Dächern im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.
- Bei der Herstellung von Einstellflächen auf privaten oder öffentlichen Grundstücken ist über die Satzung sicherzustellen, daß eine Ausführung mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt wird (wassergebundene Decken, Kammersteinsysteme, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässige Filterbetonsteine etc.).
- Dach- und Fassadenbegrünungen dienen der ökologischen Aufwertung, senken die Energiekosten und erhöhen den ästhetischen Charakter eines Gebäudes. Dachbegrünungen sind bei Neigungswinkeln bis 30° unproblematisch durchzuführen. Gerade für eine „Gartenstadt“ kann eine Empfehlung zur Gebäudebegrünung (incl. Garagen) nur unterstrichen werden. (In einigen Gemeiden werden z. B. Kletterpflanzen kostenlos an die Anlieger abgegeben!).
- Pflanzenarten, die bei der Begrünung privater Grundstücke zu favorisieren sind, werden in der Pflanzliste (s. Anhang) näher aufgeführt.
- Für den gesamten öffentlichen Bereich ist die Ausbringung von Mineralstoffdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie die Anwendung von Auftausalzen auf Gehwegen und Straßen des privaten und öffentlichen Bereichs abzuraten.

Darüberhinausgehende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erübrigen sich aus folgenden Gründen:

Der Bebauungsplan Nr. 02 „Bahnhofsiedlung“ der Gemeinde Erkner hat zum Ziel, die denkmalgeschützte Siedlung in ihrem Charakter weitestmöglich zu erhalten und Veränderungen sowie ggfs. bauliche Erweiterungen nur in einem Rahmen zuzulassen, der einerseits denkmalpflegerisch noch akzeptabel ist und andererseits nicht über das Maß hinausgeht, das nach § 34 BauGB bereits jetzt, also ohne Bebauungsplan rechtlich möglich wäre.

Hierzu herrschte in der Vergangenheit Dissens zwischen der Auffassung der Gemeinde Erkner einerseits sowie der Unteren wie der Oberen Denkmalpflegebehörde andererseits. Letztere waren der Auffassung, daß nach § 34 BauGB einer sogenannten „Bebauung in 2. Reihe“ die Zustimmung in der Bahnhofsiedlung generell verweigert werden könne, obgleich bereits in mehr als 100 Fällen Bebauung in 2. Reihe vorhanden ist.

Ein intensiver Abstimmungsprozeß in der Phase der Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB, an dem

- Untere und Obere Denkmalpflegebehörde;
- das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg;
- das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen in Cottbus als Höhere Genehmigungsbehörde;
- die Gemeinde Erkner

teilgenommen haben, hat im Ergebnis folgendes erbracht:

1. Es wurde eine Übereinkunft in allen wesentlichen Punkten erzielt.
2. Die Denkmalpflege hat auch die Bebauung in 2. Reihe als unvermeidbar akzeptieren müssen, da die Auffassung der Gemeinde, daß diese Bebauung bereits ohne Bebauungsplan zwingend zu genehmigen ist, sich als richtig herausgestellt hat.

3. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß ein eventueller Eingriff in Natur und Landschaft durch neue Bebauung in der Bahnhofsiedlung nicht durch den städtebaulichen Plan verursacht wird, sondern bereits auf der bestehenden Rechtsgrundlage (§ 34 BauGB) beruht. Hierdurch entfällt dann auch die Notwendigkeit von entsprechendem Ausgleich im Rahmen von Grünordnungsplan und Bebauungsplan.

Demzufolge erfüllt die Planung nunmehr die Anforderungen des Artikels 5, Ziffer 6 des Gemeinsamen Runderlasses von MUNR und MSWV des Landes Brandenburg vom 29.04.1997 - Bauleitplanung und Landschaftsplanung -

hier:

Ausnahmen vom Erfordernis zur Aufstellung von Grünordnungsplänen trotz Aufstellung eines städtebaulichen Plans,

denn die beabsichtigten überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber den bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht erweitert.

Gleichwohl soll der begonnene Grünordnungsplan nunmehr zu Ende geführt werden. Er soll jetzt allerdings diesem nunmehr unstrittigen Tatbestand der Beschränkung der Festsetzungen im Bebauungsplan auf das nach § 34 BauGB ohnedies bereits baurechtlich besicherte Ausmaß in vollem Umfang Rechnung tragen.

Dies dürfte zweifellos bedeuten, daß die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der entsprechenden Überarbeitung gegen NULL tendiert.

Liste der empfehlenswerten Gehölzarten zur Verwirklichung der Pflanzgebote für Strauch-, Hecken- und Flächenpflanzungen (incl. privater Grundstücke)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Wald-Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Blütensträucher, die vereinzelt beigemischt werden können

Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Frühlings-Spiere	<i>Spirea thunbergii</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Decksträucher für den schattigen Unterstand

Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare Lodense
Zwerg-Heckenkirsche	Lonicera x xylosteoides Clavey's Dwarf
Alpen-Johannisbeeren	Ribes alpinum Schmidt
Kugel-Weide	Salix purpurea Nana

Bodendecker

Efeu	Hedera helix
------	--------------

5. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert seit dem 17.06.1994 in gleicher Abgrenzung eine Denkmalbereichssatzung. Schutzgegenstand hiernach ist:

- der historische Siedlungsgrundriß,
- das äußere Erscheinungsbild der Siedlung mit den baulichen Anlagen,
- die angrenzenden Gartenanlagen,
- die Bepflanzung der Straßen und des Platzes,
- die Straßenpflasterung und die unbefestigten Gehwege.

Der Satzungstext lautet wie folgt:

Satzung

der Gemeinde Erkner zum Schutz des Denkmalbereiches „Bahnhofsiedlung“ in Erkner, Kreis Fürstenwalde

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der historischen „Waldsiedlung“ heute „Bahnhofsiedlung“ in Erkner. Der Geltungsbereich umfaßt die Straßen, bzw. Straßenabschnitte mit den angrenzenden Hausgrundstücken:

- Fichtenauer Weg von Nr. 22 bis zur Einmündung in die Bahnhofstraße
- Woltersdorfer Landstraße von Nr. 50 bis zur Einmündung in die Bahnhofstraße
- Am Wachtelschlag
- Semnonenring, die äußeren Grundstücksbegrenzungen
- Unter den Eichen
- Siedlerweg
- Am Rund

- Kienkamp
- Eichelgarten
- Sperlingsgasse
- Drosselstieg
- Unter den Birken
- Eichberggestell
- Vogelsang
- Finkengasse
- Strindbergweg.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind geschützt: der historische Siedlungsgrundriß, das äußere Erscheinungsbild der Siedlung mit den baulichen Anlagen, die angrenzenden Gartenanlagen, die Bepflanzung der Straßen und des Platzes, die Straßenpflasterung und die unbefestigten Gehwege. Der Schutz zugehöriger Einzeldenkmale wird von der Satzung nicht berührt.
2. Der historische Siedlungsgrundriß wird geprägt durch:
 - a) die Grundform der in einem Waldstück liegenden Siedlung, die ein unregelmäßiges Dreieck bildet, dessen Spitze (Fichtenauer Weg und Woltersdorfer Landstraße) in die Bahnhofstraße mündet.
 - b) die planmäßig symmetrisch, zentralachsisal und radial angelegte Straßenführung mit dem Siedlerweg in der Mittelachse und dem querovalen Platz als Zielpunkt, um die sich die übrigen Straßen gitterförmig und, tangential anordnen.
 - c) die nahezu intakte Struktur der schmal parzellierten Grundstücke, die kopfseitig angebunden und einseitig straßenmäßig erschlossen sind.

- d) die Bebauung mit straßennah gelegenen, kleineren Typenbauten von Einfamilienhäusern in 19 verschiedenen Formen mit ihren kleineren Wirtschafts- und Hofgebäuden sowie die Wohn- und Geschäftshäuser am Auftakt der Siedlung.
 - e) die im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden großen Nutz- und Ziergartenflächen.
3. Das Erscheinungsbild der Siedlung, der Straßenräume und der Gebäude wird geprägt durch:
- a) die planmäßig zwischen 1919 und 1929 errichtete, historische Bebauung in ihren verschiedenen Typen (Material, Geschößzahl, Verteilung der Öffnungen),
 - b) die Maßstäblichkeit der Bebauung, insbesondere zwischen den Wohn-, Wirtschafts- und Geschäftsgebäuden,
 - c) die Dächer, charakterisiert durch Form (Tonnen-, Walm, Krüppelwalm-, Sattel- und Mansarddächer), Neigung, Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe,
 - d) die Straßenräume in ihrer Beschaffenheit: Alleen und Straßenbepflanzung mit bestehenden Gehölzarten; Straßenbelag mit Pflaster, breite, teils unbefestigte Gehwege.

§ 3 Begründung der Unterschutzstellung

Der im § 1 bezeichnete Denkmalsbereich wird unter Schutz gestellt, weil eine für die Mark Brandenburg nach Struktur und Erscheinungsbild einzigartige städtebauliche Situation erhalten ist.

Die Gründung der „Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Eigenheim e.G.m.b.H. Erkner“ erfolgte am 08.04.1919. Im selben Jahr

erhielt die Genossenschaft von der Siedlungsgesellschaft Niederbarnim ein 70 ha großes Waldgelände nördlich des Bahnhofs Erkner an der Woltersdorfer Landstraße in unmittelbarer Nähe des Flakensees. Der nördliche Teil wurde erst 1920 aus dem Großraum Berlin, Köpenick-Forst nach Erkner eingemeindet. Die Siedlung erhielt den Namen „Waldsiedlung“ und wurde in 402 Siedlungsstellen aufgeteilt. Mit dem Bau des ersten Hauses wurde im Juni 1920 am Siedlerweg begonnen. Der Bau der insgesamt 362 Häuser vollzog sich in einem Zeitraum von nur neun Jahren, wobei die Hauptbautätigkeit (223 Häuser) zwischen 1920 und 1922 lag.

Die Struktur der Siedlung ist nach einem nahezu regelmäßigen Planschema aufgebaut. Die Siedlungsform als unregelmäßiges Dreieck mündet mit ihrer Spitze in die Bahnhofstraße. Von dort aus erschließt sich die Siedlung in symmetrisch zentralachsal angelegter Grundstruktur mit dem Siedlerweg in der Mittelachse und dem querovalen, in den 30er Jahren mit Bäumen bepflanzten, zentralen Platz als Zielpunkt.

Den Platz selbst halbiert ursprünglich (vor dem Bau einer Schule in den 50er, 60er Jahren) eine west-östlich ausgerichtete Straßenachse (Strindbergweg und Eichberggestell). Die Straßenführung um die genannte Hauptachse, den Siedlerweg, bettet den Platz quasi in ein entgegengesetztes, längsoval ausgerichtetes Gitternetz. Die Bebauung charakterisieren Einfamilienhäuser von neunzehn verschiedenen Typen, wobei die Bauformen aus der ideologisch geprägten Intention der Genossenschaft resultieren: Zweckmäßigkeit und Schlichtheit, Gesundheit und Natur waren die Schlagworte, nach denen die Bauten ausgerichtet sein mußten. Dabei wurde eine Uniformität des Typenbaues bewußt abgelehnt.

Die Vielfalt der Hausformen mit verschiedenen Hofgebäuden eingebunden in die Regelmäßigkeit der Wegeführung sowie die großen Grünzonen mit Gärten charakterisieren diese Siedlung. Bedeutsam für die Denkmalwürdigkeit ist darüberhinaus die konzeptionell in die Planung mit eingezogene Wirkung und Erlebbarkeit von Straßenraum als Lebensraum, realisiert von großzügigen Grünstreifen und deren

planmäßiger Bepflanzung mit Gehölzen sowie das Natursteinpflaster als Straßenbelag.

Die ehemalige Waldsiedlung, heute Bahnhofsiedlung, in Erkner dokumentiert als besonders frühes Beispiel den genossenschaftlichen Siedlungsbau der 20er Jahre in Deutschland. Das in der damaligen Geisteshaltung begründete Bestreben, einen großstadtnahen, dem kleinbürgerlichen Sozialstand angepaßten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig dem Bedürfnis des Einzelnen nach gesundem, naturnahem Lebensumfeld gerecht zu werden, sind die schriftlich belegten Ziele der Siedlungsgenossenschaft „Eigenheim“ in Erkner. Von Bedeutung ist dabei das Bestreben, an konservativen traditionellen Hausformen festzuhalten und dabei weder rückgewandten, etwa gründerzeitlich überladenen Bauformen, noch modernistischen oder expressionistischen Tendenzen zu folgen.

Der heute nahezu unverfälschte Zustand der Siedlung ist ein lebendiges Beispiel für die Zeit des wiederauflebenden Heimatgefühls und letztlich auch in der Wahl der Straßennamen belegt. In der Festschrift zum 10-jährigen Bestehen der Siedlungsgenossenschaft von 1920 heißt es:

„ Sie (die Straßennamen) lassen in voller Würdigung des neuen Zeitgeistes Natur, Geschichte, Volks- und Heimatkunde zu ihrem wohlverdienten Rechte kommen“.

Die Häuser selbst, die auf kleinem Raum für die damalige Zeit optimale Wohnqualität boten, stehen in ihrer Vielzahl an Typenformen für die Individualität der Bewohner. Das äußere Erscheinungsbild wird charakterisiert durch die Eingeschossigkeit der Siedlungshäuser, überwiegend Putzbauten (Ausnahme bilden die zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser am Siedlungseingang) die trauf- und giebelseitige Stellung, die Dachformen (Sattel-, Tonnen-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer). Die Mehrzahl bilden die Tonnen- oder Bohlenbinderdächer.

Die besonders reich gegliederte, fast an barocken Stadtsystemen orientierte Siedlungsstruktur bleibt ohne Vergleich im Großraum Berlin.

Die Bahnhofsiedlung in Erkner muß aus sozial- und heimatgeschichtlichen sowie aus städtebaulich-kunsthistorischen Gründen als Denkmalsbereich unter Schutz gestellt werden. Ihre Erhaltung dient dem öffentlichen Interesse.

In diesem Sinne, also dem Erhalt der denkmalschützenden Grundgedanken, dient die ehemals erlassene Gestaltungssatzung, die in nur geringfügig modifizierter Form als gestaltungsrechtliche Festsetzungen in den Plan übernommen worden ist.

Als einzige Ausnahme der generell geltenden Vorschriften ist das Grundstück 300/1 zu betrachten. Hier wurde aufgrund von Bindungswirkungen einer Bauvoranfrage und aus nachbarschützenden Erwägungen, abweichend von den Generalvorschriften, festgesetzt:

- ein Vollgeschoß
- Dachneigung 20 bis 45 Grad
- Traufhöhe 3,00m, Firsthöhe 4,40m.

In Bezug auf den Schutz von Bodendenkmal ist folgendes festzustellen und zu beachten:

Im Bereich der Bahnhofsiedlung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Wenn bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die folgenden Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 und sind in die Baugenehmigungen unverändert als Nebenbestimmungen aufzunehmen :

1. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den

Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte 2 Wochen vorher mitzuteilen.

2. Werden archäologische Dokumentationen notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
3. Sollten bei den Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Außenstelle Frankfurt (Oder) des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen
4. Bei Entdeckungen gemäß Ziffer 3 ist die Fundstätte für mindestens fünf Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.
5. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
6. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen und Hinweise zu belehren.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zur Eisenbahnlinie Berlin-Frankfurt(Oder) und der parallel dazu geführten S-Bahn-Linie sowie im Osten zur Woltersdorfer Landstraße (Landstraße I. Ordnung).

Nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ gelten die Beurteilungspegel im

WA-Gebiet : 55 dB(A) tagsüber, 40 dB(A) nachts ;

WB- Gebiet : 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts.

Das Amt für Immissionsschutz Frankfurt(Oder) hat auf der Grundlage folgender Belastungsparameter der angesprochenen Verkehrsbänder:

Bahn : 10 Züge/h tagsüber, 6 Züge/h nachts ;

S-Bahn : 10 Züge/h tagsüber, 6 Züge/h nachts ;

Straße : DTV = 7.500 Kfz./24h

eine überschlägige Abschätzung der hierdurch verursachten Geräuschentwicklungen auf das Plangebiet vorgenommen. Die ermittelten Werte zeigen in bezug auf das Plangebiet, daß der größte Teil, im Nordwesten gelegen, ohne zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen auskommt, da hier die geforderten Nachtwerte von 40 bzw. 45 dB(A) eingehalten werden.

In einem ca. 70 bis 170 m breiten Streifen im südlichen und östlichen Plangebietsteil ist nachts ein Außenlärmpegel von 45 bis 49 dB(A) zu erwarten und im südlichsten Bereich , unmittelbar am Fichtenauer Weg und an der Woltersdorfer Landstraße gelegen, erreicht der Außenlärmpegel nachts 50 bis 54 dB(A).

Für diese beiden Streifen werden abgestufte passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

In dem mittleren Streifen /Schallschutzklasse 1) müssen Fenster 20 - 24 Rw in dB(A) und die übrigen Außenbauteile 25 - 29 Rw in dB(A) erbringen (Rw = erforderliches Schalldämmmaß).

Im südlichen und östlichen Teil (Schallschutzklasse 2) müssen Fenster 25 - 29 Rw und andere Außenbauteile 30 - 34 Rw in dB(A) erreichen.

Diese Maße gelten für Schlafräume. Für Wohnräume kann jeweils eine SSK niedriger in Ansatz gebracht werden.

Grundsätzlich wären aktive Lärmschutzmaßnahmen diesen hier konzipierten passiven Maßnahmen vorzuziehen. Der Stadt Erkner fehlen jedoch jegliche Arten von Möglichkeiten, aktive Maßnahmen zu bewirken, zu finanzieren oder zu veranlassen, denn sie ist weder Baulastträger der Woltersdorfer Landstraße noch hat sie Zugriff auf das Geschehen des Bahnhofs Erkner.

Zudem stünden aktive Maßnahmen an den Verkehrsbändern (Erneuerung der Fahrbahndecke, Lärmschutzwand) finanziell in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Die hier ausgewählten passiven Maßnahmen sind als immissionschutzrechtliche Festsetzungen daher erforderlich, um die Lärmeinwirkungen von außen auf das Plangebiet beherrschbar zu machen. Die Festsetzungen sind geeignet, das übliche Wohnverhalten innerhalb der Gebäude (Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffneten Fenstern) zu gewährleisten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Elektrizität

Der örtliche Energieversorger, die Oder-Spree-Energieversorgung (OSE AG), beliefert auch das gesamte Gebiet der Bahnhofseidlung mit Elektrizität. Das Leitungsnetz ist noch überwiegend oberirdisch verlegt. Im Zuge des weiteren Ausbaus der Siedlung bzw. von Erneuerungsmaßnahmen wird das Leitungsnetz unterirdisch verlegt. Die Straßenbeleuchtung ist größtenteils unzureichend; sie wird schrittweise auf den neuesten Stand gebracht, unter Beachtung von Denkmalschutzbelangen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch das öffentliche Leitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner sichergestellt.

Die örtliche Wasserbereitstellung für die Feuerwehr ist über entsprechende Hydranten im Wasserleitungsnetz gesichert.

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist im DVGW-Arbeitsblatt 405 bezüglich der Löschwassermenge geregelt. Dabei sind grundsätzlich Überflurhydranten den für die Feuerwehr nachteiligen Unterflurhydranten vorzuziehen.

Vorweg sollte geprüft werden, ob eine Versorgung aus offenen Gewässern (Saugstellen) möglich ist. Brunnen, Löschwasserteiche und -behälter sind weitere Möglichkeiten der Versorgung.

Die Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt mindestens 48 cbm/h. Sie muß bei Entnahme aus dem Trinkwassernetz für 2 Stunden gesichert sein.

7.3 Abwasser

Die gesamte Siedlung ist noch nicht an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen. Der Anschluß erfolgt nach Angaben des Wasserverbandes Strausberg-Erkner frühestens im Jahre 1999. Solange müssen sämtliche Abwässer in privaten Kleinkläranlagen gesammelt und regelmäßig abgefahren werden.

7.4 Telekom

Die Deutsche Telekom hat die gesamte Siedlung mit einem neuen unterirdisch verlegten, Telefonkabelnetz ausgestattet.

7.5 Gasversorgung

Der örtliche Erdgasversorger, Energieversorgung-Weser-Ems (EWE), hat das gesamte Plangebiet an sein Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in dem für Erkner üblichen Turnus durch die vom Landkreis bestimmten Entsorgungsunternehmen. Betrieblicher Sondermüll muß auf Veranlassung des jeweiligen Betriebes über besonders autorisierte Entsorgungsunternehmen geeignet entsorgt werden.

Der bei Neubaumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte so weit wie möglich wieder eingebaut, überschüssige Bodenmassen sollten auf die kreiseigene Erddeponie verbracht werden. Der Boden aus eventuell kontaminierten Bereichen ist Sondermüll und muß in geeigneter Weise behandelt und gelagert werden (nur mit Genehmigung und unter Überwachung durch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde).

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender bzw. aufgefunderer Abfälle sind die aktuelle Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oder-Spree sowie die konkreten Annahmebedingungen und Hinweise der Abfallentsorgungsanlagen zu beachten. Besonders überwachungsbedürftige Abfälle sind der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH anzudienen.

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Landesbauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung oder sonstigen Entsorgung zuzuführen. Besonders überwachungsbedürftige Bauabfälle sind einr ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung darf erst erfolgen, wenn ein, von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungs-

nachweis gem. § 8 Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung (AbfRestÜberwV) vorliegt.

Die zuständige Behörde zur Erfüllung der Anzeigepflicht im Sinne von § 8 AbfRestÜberwV ist das Landesumweltamt Brandenburg. Der Abfallerzeuger hat sich vor der Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, daß der Abfallbeförderer eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern von Abfällen, gemäß § 12 AbfG, besitzt.

7.7 Munitionsbergung

Die benachbarten Industriebetriebe sowie der Bahnhof Erkner waren im II. Weltkrieg Ziele von Bombenangriffen. Es ist sicher, daß Abwürfe in nicht geringer Anzahl auch die Bahnhofsiedlung getroffen haben. Vor Beginn von Baumaßnahmen muß daher jeweils eine gezielte Kampfmittelsuche beauftragt werden.

8. Statistik

1.	Fläche des Plangebietes:	640.437 qm
2.	Öffentl. Verkehrsfläche:	74.485 qm
3.	Öffentl. Grünfläche:	43.907 qm
4.	Fläche für Gemeinbedarf	10.975 qm
5.	Nettobauland WA:	366.825 qm
6.	Nettobauland WB:	143.545 qm
7.	Wohngebäude, vorhanden:	442
8.	Wohnheiten, vorhanden:	594
9.	Wohngebäude, Planung:	ca. 160
10.	Wohnheiten, Planung:	ca. 320

11.	Einwohner, vorhanden:	ca. 1.400
12.	Einwohner, Planung:	ca. 650

9. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung sind nur sehr schwer vorzuschätzen. Zum einen ist im Grunde das gesamte Erschließungssystem vorhanden, mit Ausnahme des noch nicht ausgebauten Wachtelschlages. Zum anderen besteht zur Zeit für die gesamte Siedlung noch kein Abwasserkanalanschluß.

Für den Fall, daß die Siedlung kanalisiert wird, ist natürlich mit beträchtlichen Kosten zu rechnen, diese sind allerdings nicht als durch die Planung (B-Plan) verursacht zu betrachten. Gleiches gilt für den Fußwegebau im Rund und anderes mehr. Die Kanalbaumaßnahmen, die zum größten Teil nicht vor dem Jahr 2000 beabsichtigt sind, werden in ihrer Folge auch die denkmalgerechte Straßenerneuerung nach sich ziehen.

Jedoch auch dies ist als nicht planungsbedingt anzusehen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen entfallen, da die Siedlungsanlagen und die Grundstücksstruktur im Bestand komplett vorhanden und unter Denkmalschutz gestellt ist.

Überlegungen, den Wachtelschlag in Richtung Norden bis zur Woltersdorfer Landstraße fortzuführen sind fallengelassen worden. Ein Ausbau der Straße jenseits der Gemeindegrenze und der Grenze des Plangebietes auf Berlin-Köpenicker Gebiet erhält keine Zustimmung des Senats von Berlin, des Bezirks Köpenick und der Berliner Forstverwaltung. Ein Ausbau der Straße diesseits der Plangebiets-

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen entfallen, da die Siedlungsanlagen und die Grundstücksstruktur im Bestand komplett vorhanden und unter Denkmalschutz gestellt ist.

Überlegungen, den Wachtelschlag in Richtung Norden bis zur Woltersdorfer Landstraße fortzuführen sind fallengelassen worden. Ein Ausbau der Straße jenseits der Gemeindegrenze und der Grenze des Plangebietes auf Berlin-Köpenicker Gebiet erhält keine Zustimmung des Senats von Berlin, des Bezirks Köpenick und der Berliner Forstverwaltung. Ein Ausbau der Straße diesseits der Plangebietsgrenze scheitert daran, daß Gesamtheit der anliegenden und betroffenen Grundstückseigentümer nicht zur Landabgabe bereit sind.

11. Unterschriften

Erkner, April 1999

.....
Der Bürgermeister