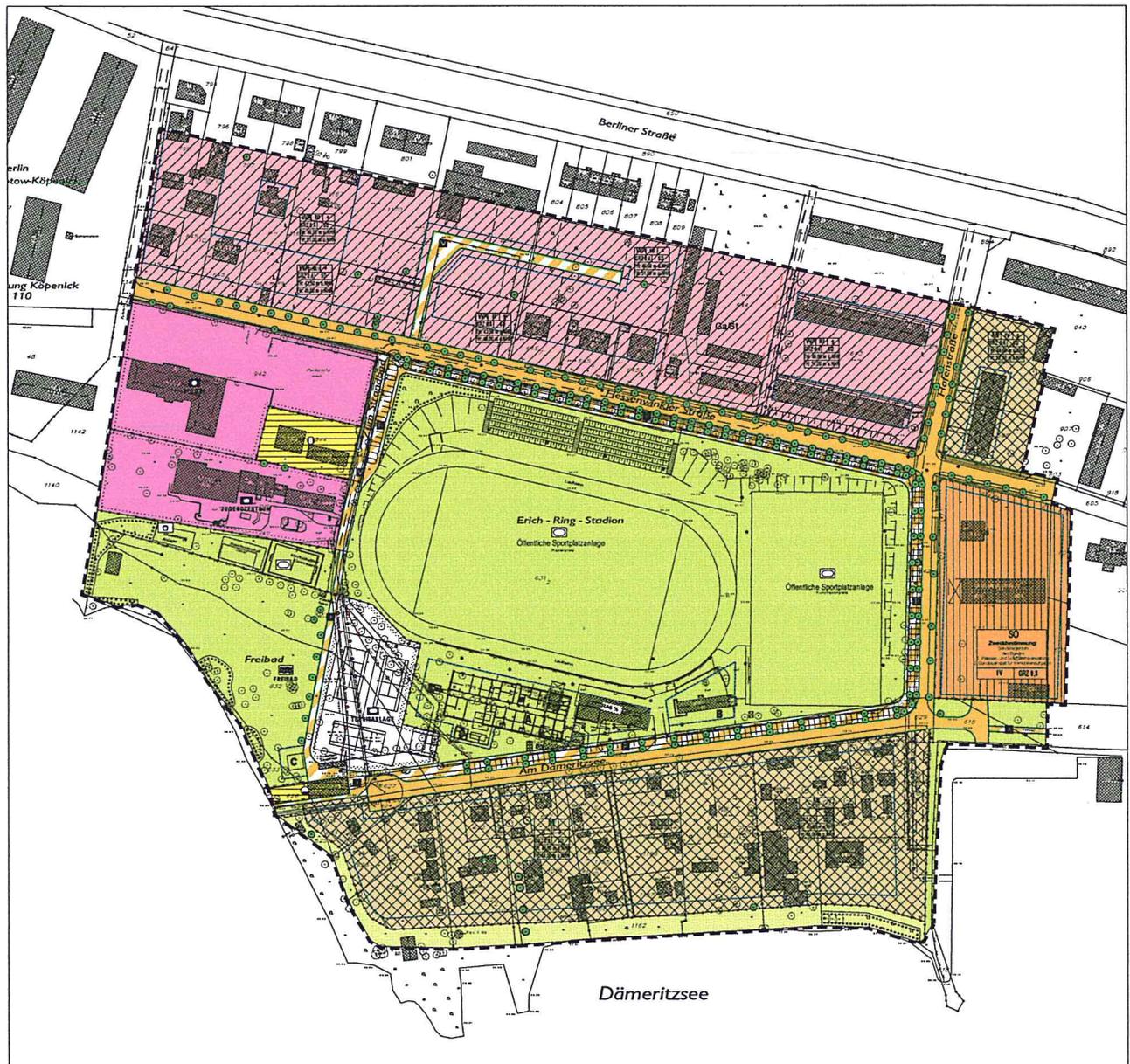


BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER STADT ERKNER "SPORTZENTRUM ERKNER"

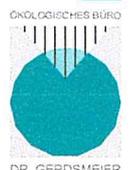
PLANBEGRÜNDUNG einschließlich Umweltbericht / Grünordnungskonzept Stand: Satzungsbeschluss Datum: 04.05.2010



HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019) FAX.: 02734/20686

Planungsbüro Dr. Joachim Gerdmeier
Emsdettener Straße 10 48369 Saerbeck



Inhalt	PLANBEGRÜNDUNG	Seite
1.	Lage im Raum und Planungsanlass	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Übergeordnete Planung	6
4.	Inhalt der Planung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit den Sportanlagen	7
4.1.2	Allgemeines Wohngebiet	7
4.1.3	Mischgebiet	8
4.1.4	Sonstiges Sondergebiet	10
4.1.5	Flächen für Gemeinbedarf	11
4.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Allgemeines Wohngebiet Hessenwinkler Straße	12
4.2.2	Mischgebiet Hessenwinkler Straße / Hafenstraße	12
4.2.3	Mischgebiet Am Dämeritzsee	13
4.3	Bauweise	13
4.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5	Einsatz erneuerbarer Energien und örtliche Bauvorschriften	15
4.6	Erschließung	17
4.6.1	Äußere Erschließung	17
4.6.2	Innere Erschließung	17
4.6.3	Ruhender Verkehr	17
4.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	18
4.6.5	Fußgängerverkehr	18
4.7	Grünflächen und Grünpflanzungen	19
4.7.1	Öffentliche Grünfläche „Sportplatzanlage Erich-Ring-Stadion“	19
4.7.2	Öffentliche Grünfläche „Freibad“	20
4.7.3	Öffentliche Grünfläche „Kleinspielfelder“	20
4.8	Wasserfläche	21
5.	Immissionsschutz	21
6.	Denkmalschutz	24
7.	Ver- und Entsorgung	25
7.1	Elektrizität	25
7.2	Trink- und Löschwasser	25
7.3	Grundwasserüberwachung	25
7.4	Gasversorgung	25
7.5	Abwasserentsorgung	26
7.6	Abfallbeseitigung	26
7.7	Telekommunikation	26
7.8	Fernwärmeversorgung	27
7.9	Munitionsbergung	27
8.	Städtebauliche Grunddaten	28
9.	Bodenordnende Maßnahmen	28
10.	Kosten	28
11.	Unterschriften	28

Umweltbericht : ff.

Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Erkner „Sportzentrum Erkner“
Stand : Satzungsbeschluss vom 04.05.2010

PLANBEGRÜNDUNG

1. Lage im Raum und Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer Sitzung am 27. 02. 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 der Stadt Erkner „Sportzentrum Erkner“ beschlossen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt :

- Im Süden vom Nordufer des Dämeritzsees;
- im Osten von der ostseitigen Bebauung entlang der Hafenstraße einschließlich Betriebsgelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes;
- im Norden von den südlichen Grundstücksgrenzen der südseitigen Bebauung entlang der Berliner Straße;
- im Westen vom in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil der Hessenwinkler Straße, bzw. der Stadtgrenze mit Berlin sowie einer nach Süden bis zum Dämeritzsee verlaufenden, gedachten Linie westlich entlang des Polizeigeländes.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss stellte die folgende Begründung den Entscheidungshintergrund für den Beschluss dar :

Bereits 1991 hatte die damalige Gemeindevertretung Erkner die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.08 „Sport- und Freizeitgelände Erkner“ für die Sport- und Freizeitflächen im Bereich zwischen der Straße „Am Dämeritzsee, Hafenstraße , Hessenwinkler Straße und Dämeritzsee mit folgender Begründung beschlossen:

„Auf diesem Gebiet befinden sich Sportstätten, der Jugendclub und das ehemalige, wieder in Funktion zu setzende Freibad. Diese Einrichtungen können im gegenwärtigen Zustand dem Bedarf der Schulen , der Sportler und der Einwohner Erkners nicht gerecht werden. Für eine starke, ununterbrochene Nutzung sind die Voraussetzungen zur intensiven Flächennutzung und der Ausbaustandard der Anlagen zu erhöhen sowie notwendige Anlagen einzuordnen. Diese Ausbaumaßnahmen, die das Ziel intensiver Nutzung beinhalten, sind unter dem Aspekt fehlender Erweiterungs- und Verlagerungsflächen in der Gemeinde Erkner besonders notwendig und dringend. Diesem allgemeinen Interesse nach sportlicher und Freizeitbetätigung hat das vorhandene Gebiet besser gerecht zu werden.“

1993 wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen, die Grenzen des Plangebiets im Norden bis zur Bebauung in der Berliner Straße bzw. bis zu den vorhandenen Wohnblöcken in der Hessenwinkler Straße zu erweitern, um vorhandene, größere Baulücken ebenfalls städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Mit der nunmehr in Angriff genommenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 sollen die voranstehend formulierten Planungsziele umgesetzt werden.

Das Gelände der zentralen Sportstätten Erkners, zwischen Nordufer des Dämeritz-sees und Hessenwinkler Straße gelegen, ist im Rahmen der Bestandspflege in den vergangenen Jahren schrittweise in einen zeitgemäßen Zustand versetzt worden. Gleichwohl stehen weitere Ausbau- und Umverlagerungsmaßnahmen an. Unmittelbar beabsichtigt ist der Neubau von Sportplatzgebäuden, die die bisherigen veralteten baulichen Anlagen ersetzen sollen und insbesondere für Zwecke der Verwaltung, Umkleide- und Waschgelegenheiten, Sportgerätelager und Indoor-Trainingsmöglichkeiten zur Verfügung stehen sollen.

Generell bestehen im Zusammenhang mit dem Sportzentrum Erkner eine Reihe von bisher ungelösten städtebaurechtlichen Problemen, die wie folgt umrissen werden können :

- Die Sportstätten sowie deren unmittelbare Umgebung liegen in einem Bereich, der von der Klarstellungssatzung der Stadt Erkner nicht a priori dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet wird. Dies bedeutet, dass für diesen Bereich die Frage noch zu klären ist, ob hier der § 34 oder der § 35 BauGB anzuwenden ist. Die Baugenehmigungsbehörde geht bisher –regelmäßig ohne genaue Einzelfallprüfung pauschal davon aus, dass es sich um Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, der von daher von Bebauung freizuhalten ist
- In der Vergangenheit wurden private Bauabsichten in der Nähe der Sportstätten mit dem Verweis auf die Lage im Außenbereich versagt.
- Genauere Untersuchungen können dazu führen, dass im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung auch die Notwendigkeit zur Veränderung von Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich werden.
- Die Sportstätten liegen in relativer Nähe zu bestehender Wohnbebauung und unterliegen somit einer gegenseitigen Rücksichtnahmeverpflichtung. Die ist für die Ausübung bisheriger Nutzungen in bisherigem Umfang durch Bestandsschutz in gewissem Umfang abgedeckt. Neubaumaßnahmen oder Nutzungs- bzw. Kapazitätserweiterungen sowie Lageveränderungen bedürfen dagegen einer genauen Prüfung ihrer nachbarschutzrechtlichen Verträglichkeit.
- Eine mögliche Verlagerung der solitär gelegenen Tennisplätze und die Schaffung von Baurecht an gleicher Stelle erfordert die Aufstellung eines Bauleitplans.
- Die Umsetzung der 18. BimSchV (Sportstättenlärmverordnung) beim Sportzentrum Erkner ist überfällig. Eine entsprechende Untersuchung und die Umsetzung ihrer Ergebnisse durch den Bebauungsplan ist beabsichtigt.
- Mögliche Bauflächen, wie z.B. vorhandene Bebauung im Außenbereich können auf ihre Auswirkungen auf den Sportstättenbetrieb abgeschätzt werden. Das gleiche gilt für die Auswirkungen des Sportbetriebs auf vorhandenen und mögliche Wohnnutzung in seiner Umgebung.

Aus dem voranstehenden vorläufigen Problemerkatalog wird deutlich, dass zur Vorbereitung und zur rechtlichen Sicherstellung von Neubau- und sonstigen Veränderungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Sportzentrum Erkner die Aufstellung eines Bebauungsplans unabdingbar ist. Die Ausdehnung des Plangebiets ist durch den vermuteten Einwirkungsbereich des Sportbetriebes sowie durch den erkennbaren Veränderungsbedarf bestimmt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 12 ha Fläche in einer zentralen Lage am Zentrumsrand der Stadt Erkner. Er soll zu einem funktionsfähiges Instrument der städtebaulichen Lenkung aller baulichen Aktivitäten in seinem Bereich im Sinne des Baugesetzbuches werden und vorhandene Konflikte bewältigen, zumindest aber mindern helfen und neue Konflikte von vorneherein abwenden.

Die folgenden Einzelziele verfolgt er dabei :

- Das Wohngebiet im nördlichen Teil des Plangebietes ist relativ heterogen zusammengesetzt; geschlossene Wohnblockzeilen mit einem großflächigen Garagenhof, nach Westen hin gefolgt von einem Tennisplatzgelände und einer Kegelbahnanlage sowie sehr lückenhafter und unregelmäßig strukturierter Einfamilienhausbebauung. Die Planung hat hier die Aufgabe, das Wohngebiet einer auf Dauer tragfähigen städtebaulichen Ordnung zuzuführen im Rahmen der Möglichkeiten der vorhandenen Lärmimmissionen.
- Der Bereich der Polizeiwache Erkner, in engem Zusammenhang mit der Fernwärmeverteilstation des örtlichen Fernwärmeversorgers sowie des kommunalen Jugendzentrums der Stadt Erkner sind in ihrem Bestand zu sichern. Eventuell zukünftig erforderlich werdende Erweiterungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen sollen ohne Behinderung offen gehalten werden.
- Das zentrale Anliegen des Planes ist die Lenkung der Nutzungen auf den zentralen Sportflächen des Mittelzentrums Erkner. Ausbauvorhaben an den Sportanlagen und –einrichtungen sollen so gelenkt werden, dass sie in ihrer Lage und Ausrichtung optimiert sind. Gleichzeitig soll das Gesamtkonzept des Sportzentrums baulich wie nutzungsorganisatorisch auf Optimierungsmöglichkeit was die Lärmemissionen gem. Sportanlagenlärmverordnung (18.BimschV.) angeht, untersucht und ausgerichtet werden. Ferner gilt es, die zu verlagernden Tennisplätze in das Konzept zu integrieren und in das Gesamtkonzept von Stadionanlage auf der einen sowie Freibad und Kinder- und Jugendsporteinrichtungen nahe des Jugendclubs auf der anderen Seite harmonisch einzufügen.
- Die Straßenräume der Hessenwinkler Straße, der Hafenstraße und der Straße Am Dämeritzsee sind bisher reine Wohnanliegerstraßen und zum Teil nur provisorisch ausgebaut. Sie sind dem Verkehr zu und von den Sportanlagen, insbesondere bei

größeren Sportveranstaltungen kaum gewachsen. Vor allem wird eine durchgängige Organisation des Ruhenden Verkehrs vermisst. Die Planung soll daher ein Verkehrskonzept beinhalten, das Kfz-Verkehr, einschließlich Busverkehr mit einer Lenkung des Fußgängerverkehrs verbindet und in ausreichendem Maße Stellplätze für Sportveranstaltungen bereit hält.

- Südlich der Sportanlagen, zwischen der Straße Am Dämeritzsee und dem Seeufer liegt eine langjährig bestehende, ehemalige Kleingartenanlage, in der zwischenzeitlich mindestens 5 reguläre Wohngebäude (baurechtlich genehmigt) sowie eine größere Bottshausanlage mit Werkstattgebäuden und Lager entstanden sind. Die Bebauung zieht sich durchgängig von der Straße Am Dämeritzsee im Norden bis auf etwa 10 bis 15m bis ans Seeufer heran. Die bisherige Behandlung dieses zentralen Ortsteils der Stadt als Grünfläche ist nicht sachgerecht. Der Bebauungsplan soll diesen Bereich einer dauerhaften standortgerechten Bestimmung zuführen, die Baumöglichkeit im Rahmen des Emissionskontextes durch das Sportgelände in Maßen ermöglicht bei gleichzeitig Rücksicht auf die exponierte Lage am Seeufer nimmt.

3. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner ist seit dem Jahr 2000 in Kraft. Er wurde zuletzt im Jahre 2007 geändert. Er stellt den Bereich des Plangebiets wie folgt dar :

1. Den Bereich zwischen Hessenwinkler Straße und nördlicher Plangebietsgrenze als Wohnbaufläche;
2. den Bereich östlich der Hafenstraße und den östlichen Teil der Fläche südlich der Straße Am Dämeritzsee als gemischte Baufläche;
3. den Bereich um Jugendclub und Polizeiwache als Fläche für Gemeinbedarf;
4. den gesamten übrigen Bereich, einschließlich des westlichen Teils der Fläche südlich der Straße Am Dämeritzsee als Grünfläche.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Darstellungen bzw. können als aus ihnen entwickelt angesehen werden. Eine Ausnahme stellt die Fläche südlich der Straße Am Dämeritzsee dar. Hier soll der Bereich ungeteilt als Mischgebiet festgesetzt werden, während der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche nur auf einem Teil dieser Fläche darstellt. Der Flächennutzungsplan muss daher parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Im gleichen Zuge wird das Gelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung : „Sondereigentum des Bundes“ geändert.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit den Sportanlagen

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes und das zentrale Anliegen der Planung ist die Sicherung und der geordnete Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen in ihrer Gesamtheit. Es handelt sich hier in erster Linie um Grünflächen, in deren Zusammenhang allerdings an die Sportanlagen gebundene bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Am südlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Sportplatzanlage“, unmittelbar entlang der Straße „Am Dämeritzsee“ gelegen, sind zwei überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Auf diesen mit Baugrenzen versehenen, überbaubaren Flächen sollen zum Sportplatzbetrieb benötigte Trainings-, Umkleide-, Sanitär-, Aufsichts-, und Technik- sowie Geräteräume errichtet werden. Diese sollen nicht nur den Ersatz der bisher vorhandenen, überwiegend in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Altanlagen ersetzen, sondern in ihrer Baumasse den neuzeitlichen Ansprüchen an Anlagen dieser Art entsprechenden größeren Flächenansprüchen Genüge tun. Als zusätzliche Einrichtung soll eine Sportkegelbahnanlage hinzukommen, da die vorhandene Kegelbahn am Nordrand des Plangebietes aufgegeben werden und die Sportart in den Gesamtkontext des Sportzentrums integriert werden soll. Mit dem Kegelbahnprojekt in engem Zusammenhang steht ferner die Absicht, hier eine sportbetriebsgebundene gastronomische Einrichtung zu integrieren, an die die Kegelbahnen organisatorisch angegliedert werden sollen. Zur Zeit ist die Frage noch ungeklärt, ob diese Gaststätte auch unabhängig vom Sportbetrieb geführt werden kann. Dann könnte sie auch an einem nahegelegenen Standort im Bereich des südlich angrenzenden geplanten Mischgebietes angesiedelt werden.

Zwischen Freibad und geplantem Standort für die sportgebundenen Gebäude sollen die zur Verlagerung anstehenden Tennisplätze errichtet werden. Das Tennisgelände wird insgesamt –in Unterscheidung zu den Grünflächen- als Fläche für Spiel- und Sportanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der Freibadbereich soll durch ein eigenes Service-Gebäude ergänzt werden. In Form eines Pavillons soll die Einlasskontrolle, ein Kiosk, Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Unterbringung eines Bootsverleihs untergebracht werden.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Nördlich des Stadions und auf der Nordseite der Hessenwinkler Straße gelegen, befindet sich ein sehr heterogenes gewachsenes Wohngebiet mit zum Teil lückiger Einfamilienhausbebauung, zum Teil Mietshauszeilen, einem dazu gehörigen Garagenhof sowie bislang unbebauten Freiflächen und den beiden Nutzungen Tennisanlage und Kegelbahn. Der Bebauungsplan soll diesen Bereich städtebaulich ordnen und

entwickeln. Hierzu ist vorgesehen, den Bereich der Flächen der Tennisanlage, der Kegelbahn und der nahegelegenen unbebauten Hinterlandgrundstücke durch die Neuplanung einer Sticherschließung von der Hessenwinkler Straße aus zu erschließen und auf diese Weise ca. 15 bebaubare Grundstücksparzellen zu gewinnen. Der gesamte übrige Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist in Bezug auf die Festsetzungen am Bestand orientiert.

4.1.3 Mischgebiet

Ausgehend von der Darstellung „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan schließt sich östlich des WA-Gebietes, an Hafenstraße und Hessenwinkler Straße gelegen, bestehende Wohnbebauung an, die als Mischgebiet festgesetzt werden soll. In diesem Bereich spielt die Nähe zum Stadtzentrum Erkner und zu angrenzenden gemischten Nutzungsstrukturen außerhalb des Plangebietes eine Rolle. Aufgrund dessen ist die Festsetzung als Mischgebiet gleichwohl gerechtfertigt, wenn gleich das Charakteristikum „Mischnutzung“ sich erst bei etwas großräumigerer Betrachtung erschließt.

Ein weiteres Mischgebiet ist südlich des Sportzentrums, zwischen der Straße „Am Dämeritzsee“ und dem Ufer des Dämeritzsees geplant.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich den östlichsten Teil dieser Fläche als „gemischte Baufläche“ dar, wohingegen der größte Teil dieses Bereiches als Grünfläche dargestellt ist.

Das gesamte Gelände weist eine sehr heterogenen Struktur auf, die ehemals sicherlich den Charakter einer Kleingartensiedlung hatte, die jedoch zu keiner Zeit dem Bundeskleingartengesetz unterfiel. Mittlerweile haben sich allerdings Nutzungen herausgebildet, die weder einer Festsetzung als Grünfläche, noch einer als Wohngebiet gerecht werden. Zunächst ist herauszustellen, dass etwa ein Viertel des Geländes von einer Bootswerft und Bootslager eingenommen werden. Weiterhin befinden sich auf der Fläche zur Zeit bereits 5 dauergenutzte und genehmigte Wohngebäude. Geplant ist darüber hinaus in diesem Bereich –nahe am See und nahe am Stadtzentrum sowie unmittelbar am Sportzentrum gelegen- gastronomische Einrichtungen sowie Serviceeinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem vielfältigen Sportbetrieb stehen, zu etablieren. Hierfür ist die Festsetzung eines Mischgebietes als sachgerecht anzusehen, zumal ferner eine gewisse Lärmvorbelastung durch die Nähe der Sportanlagen den Charakter des Gebietes mit prägen.

Das Mischgebiet reicht allerdings aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht bis ans Seeufer heran, sondern wird durch einen Streifen privater Grünfläche vom Ufer getrennt. Die bestehende Bebauung reicht bereits heute bis auf etwa 10m an die Uferlinie heran.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte dann aber mit Verweis auf § 48 BbgNatSchG einen Gewässerabstand gefordert, der eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung dieses Siedlungsteils ausschließen würde. Gleichzeitig würden vorhandene bauliche Anlagen in diesem Bereich, die zur Prägung des Ortsteils maßgeblich beitragen, nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Zur Lösung dieses Zielkonfliktes hatte die Stadt Erkner zunächst eine Kompromißlinie beschlossen. Mit dieser sollte eine maßvolle Entwicklung des Mischgebiets ermöglicht werden bei gleichzeitigem weitgehendem Schutz des Seeuferbereiches. Die seeseitige Baugrenze sollte im größten Teilbe-

reich der Fläche auf einen Abstand von 30m zum Gewässer zurückgenommen werden. Für einzelne vorhandene Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollte gem. § 1 Abs.10 BauNVO festgelegt werden, dass bei diesen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden können, soweit sie den abgegrenzten Standort der Bestandsgebäude nicht überschreiten. Hiermit wollte die Stadt dem Anliegen der UNB, eine bauliche Entwicklung im ufernahen Bereich zu unterbinden weitgehend entgegenkommen. Durch die Zulassung von Veränderungen an einzelnen bestehenden Gebäuden konnte sie keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bzw. des Gewässers sehen. Da die UNB des Landkreises Oder-Spree jedoch weiterhin Bedenken gegen diese Linie hatte, fand am 16.07.2009 ein Ortstermin statt, bei dem die offenen Fragen geklärt werden sollten, mit folgendem Inhalt und Ergebnis :

Aktenvermerk

zur Ortsbegehung der Ufergrundstücke in der Straße Am Dämeritzsee am 16.07.2009

Teilnehmer: Frau Horch – Amt für Kreisentwicklung Landkreis Oder-Spree

Frau Schreiber – untere Naturschutzbehörde Landkreis Oder-Spree

Herr Hoffmann – Büro Horstmann und Hoffmann

Frau Althaus – Stellvertreterin des Bürgermeisters der Stadt Erkner

Frau Knappe – Bauamt Stadt Erkner

Am 18.06.2009 fand in den Räumen der Kreisverwaltung Oder-Spree ein Abstimmungs-termin zu den unterschiedlichen Auffassungen der Stadt Erkner und der unteren Naturschutzbehörde in Sachen Bauverbot an Gewässern (§ 48 BbgNatSchG) statt. Im Laufe des Gesprächs räumte auch der Landkreis (hier Baudezernat) ein, dass es sich bei der in Rede stehenden Situation des Mischgebietes am Dämeritzsee **nicht** um ein klassisches Außenbereichsgelände im Sinne des § 35 BauGB handelt.

Die untere Naturschutzbehörde räumte ihrerseits ein, dass sie davon ausgegangen sei, dass es sich um Außenbereich handeln würde und daher der § 48 BbgNatSchG anzuwenden sei. Sie habe aber die Frage Außenbereich ja oder nein nicht geprüft. Wenn es sich allerdings herausstellen sollte, dass es sich nicht um Außenbereich handelt, dann wäre der § 48 BbgNatSchG auch nicht anzuwenden.

Die Stadt machte deutlich, dass nach ihrer Auffassung hier kein Außenbereich nach § 35 BauGB vorläge. Die Tatsache, dass die Fläche von der Klarstellungssatzung der Stadt Erkner nicht erfasst ist, reicht allein nicht aus, um sie als Außenbereich zu sehen. Für sie ist nach der Satzung lediglich (noch) nicht klaggestellt, ob es sich um Innen- oder Außenbereich handelt. Eine örtliche Prüfung der gegenwärtigen Situation würde die städtebauliche Prägung des Bereichs eindeutig ergeben.

Zur Klärung der Frage Innenbereich oder Außenbereich ging die Dezernentin auf den Vorschlag der Stadt ein, dies anlässlich eines Ortstermins zu entscheiden.

Vor diesem Hintergrund fand am 16.07.2009 ein Vororttermin mit den o.g. Teilnehmern auf den Ufergrundstücken am Dämeritzsee statt.

Die städtebauliche Prägung des Gebiets ist augenfällig. Auf den Grundstücken befinden sich fünf Wohnhäuser, eine Vielzahl von Bungalows und Wochenendhäusern (zum Teil massiv gebaut), zwei große Bootsschuppen und Bootswerkstattgebäude sowie andere Nebengebäude (Schuppen, Pavillon, Garagen). Alle Teilnehmer waren sich einig, dass es sich bei dem Gebiet am Dämeritzsee nicht mehr um eine Grünfläche handelt, die durch Dauerkleingärten geprägt ist, so wie vor 10 Jahren im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier hat es auch auf der Grundlage von Baugenehmigungen im Außenbereich Veränderungen gegeben. Teilweise ist die vorhandene Bebauung (Bootsschuppen, Wohnhaus) nur 10 m von der Uferlinie des Dämeritzsees entfernt.

Aufgrund des entstandenen baulichen Gewichts von ursprünglich untergeordneter Bebauung muss nunmehr bei dem Gebiet am Dämeritzsee von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausgegangen werden, der an das vorhandene Siedlungsgebiet angebunden und erschlossen ist. Der östliche Teil des Mischgebietes an der verlängerten Hafestraße (Grundstück Am Dämeritzsee 10A) ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. in der Klarstellungssatzung als Innenbereich klaggestellt.

Die Stadt machte ferner deutlich, dass es ihr ein wichtiges städtebauliches Anliegen sei, den andauernden schleichenden Prozess der Entwicklung des Gebiets zu einem Wohngebiet zu beenden. Hier soll vielmehr ein Mischgebiet als Abrundung des Flächenangebots am Rande des Stadtzentrums und in unmittelbarer Nähe der wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Sportzentrums Erkner sowie zur Stärkung von Fremdenverkehr und Tourismus entwickelt werden.

Die UNB bedauerte diese Haltung der Stadt, die eine weitere Verringerung von Naturraum in der Stadt mit sich bringt. Nach Auffassung der UNB müsse die Stadt versuchen, die eingetretene und aus ihrer Sicht negative bauliche Entwicklung zurückzudrängen, um auf der Fläche vor allem den Aspekt der Naherholung zu stärken. Gleichzeitig zog die UNB in Zweifel, dass es der Stadt überhaupt gelingen könne, das Gelände in der Fläche zu einem Mischgebiet zu entwickeln.

Die Stadt erklärte diesbezüglich, dass sie das Ziel Mischgebiet ernsthaft verfolgt und im Zuge des Ausbaus des Sportzentrums auch auf dieser Fläche eine Nachfrage für nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Sport- und Veranstaltungsgeschehen auf dem Nachbargelände sowie Gastronomieangebote sieht. Im Zusammenhang mit den bereits auf dem Gelände vorhandenen wassersport-gebundenen baulichen Anlagen besteht die realistische Chance, hier eine mischgebiets-konforme Nutzung hinzubekommen.

Das Amt für Kreisentwicklung wies darauf hin, dass man bereits bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung die Stadt darauf hingewiesen habe, dass dieser Bereich eigentlich zur bebauten Ortslage zu rechnen sei. Diese Auffassung habe sich durch die eingetretene Entwicklung und den heute besichtigten Zustand bestätigt.

Des Weiteren wurde dem Landkreis durch die Stadt Erkner das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 02.04.2009, Az. 11 B 7.08 übergeben. Hierin hat das OVG in einem Urteil zum §§ 44 BbgNatSchG (Betreten der freien Landschaft) eine Reihe von grundlegenden Ausführungen zum Verhältnis von Innenbereich und Außenbereich gemacht und u.a. zum Ausdruck gebracht, dass der Begriff der freien Landschaft und deren Abgrenzung gegenüber der bebauten Ortslage gem. BbgNatSchG nicht nach bauplanungsrechtlichen Maßstäben erfolgt. Den Begriff der bebauten Ortslage sieht das OVG als deutlich weiter gefasst an: „...Eine sich an die bebaute Ortslage unmittelbar anschließende erkennbare gärtnerische oder sonstige private Wohnnutzung eines Grundstücksteils verschiebt die Grenze zwischen Ortslage und freier Landschaft zugunsten der Ersteren. ...“

Im Ergebnis der Ortsbegehung vom 16.07.2009 wird das Votum des Landkreises zur Bewertung der Ufergrundstücke am Dämeritzsee als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB nicht aufrecht erhalten. Entsprechend muss davon ausgegangen werden, dass der § 48 BbgNatSchG (Bauverbot an Gewässern) hier keine Anwendung findet.

Durch dieses Ergebnis sah sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner in ihrer ursprünglichen Haltung bestätigt und beschloss daraufhin, die im Vorentwurf bereits verfolgte Planung für das Mischgebiet wieder aufzugreifen. Der 2. Entwurf (erneute öffentliche Auslegung) hat nunmehr das Mischgebiet am Dämeritzsee wieder in seiner umfänglichen Ausprägung zum Inhalt.

4.1.4 Sonstiges Sondergebiet

Die mit dem Bebauungsplan überplanten Grundstücke der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Außenbezirk Erkner – Grundstücke lt. Planunterlage Nr. 608, 609, 616 und 618) sind Bestandteile der Bundeswasserstraßen gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Als solche dienen sie der hoheitlichen Erfüllung der Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und unterliegen damit deren Fachplanungshoheit. Die Planungshoheit der Stadt Erkner tritt hinter diese Fachplanungshoheit zurück, sofern hoheitliche Belange des Bundes der gemeindlichen Planung entgegenstehen.

Erst nachträglich teilte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit, dass die nördliche Teilfläche ihrem Aufgabenbereich zugeordnet ist und ihrer Verwaltung untersteht. Diesem Umstand wird durch die Erweiterung der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprochen.

Diese Wahl der Ausweisung der bundeseigenen Flächen im Bebauungsplangebiet entspricht im übrigen der Forderung des WSV -hier Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost (Magdeburg)

vom 24.11.2008- im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Hier schreibt die vorgeetzte Dienststelle :

„In Ziffer 4.1.4 bitte ich die Formulierung `Fläche für Gemeinbedarf` zu ersetzen durch `Sondereigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes`. Die in der Stellungnahme des WSA erbetene Änderung der Formulierung von `Fläche für Gemeinbedarf` in `Mischgebiet` ist damit hinfällig.“

Diese Handlungsaufforderung ist eindeutig und entspricht im übrigen dem durchgängig zu erkennenden Anliegen der Bundesbehörden nach der Sonderbehandlung des Bundes, seines Eigentums und seiner Aufgaben. Dem kann allein durch die Festsetzung des Sondergebietes Rechnung getragen werden.

Eine Ausweisung als Mischgebiet kann dagegen nicht infrage kommen. Sollte hier nämlich die Absicht bestehen auf der nördlichen Teilfläche Wohnnutzung zu verdichten und zu entwickeln, eventuell auch nach vorheriger Veräußerung, dann würde das Mischgebiet die Möglichkeit eröffnen, Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadion zu etablieren, die der Lärmeinwirkung des Sportzentrumsbetriebs unmittelbar ausgesetzt wäre. Dies würde der eigentlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, ein verträgliches Nebeneinander der beiden sensiblen Nutzungen Sportstätten und Wohnungen herbeizuführen, zuwiderlaufen.

Hier ist vielmehr gegenseitige Rücksichtnahme gefragt. Rücksichtnahme auf Seiten des Sportbetriebs bedeutet Schallreduzierung durch einschränkende Maßnahmen technischer und organisatorischer Art. Rücksichtnahme auf Seiten der Wohnnutzung bedeutet die Vermeidung von weiterem Heranrücken an immissionsbelastete Standorte durch Sportstättenlärm und damit die Vermeidung von zusätzlichem Konfliktpotenzial.

Der Außenbezirk Erkner der WSV besitzt neben dem Verwaltungsbereich auch einen Werkstatt- und Hafengebiete, der für die Realisierung der Instandhaltung- und Unterhaltungsarbeiten an der Bundeswasserstraße erforderlich ist. Der im Plangebiet gelegene Teil der Liegenschaften und Einrichtungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sowie der der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden demzufolge als Sonstiges Sondergebiet gem § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung : „Sondereigentum des Bundes :

1. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung
2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“

Aufgrund der Stellungnahmen der zuständigen Bundesverwaltungsstellen erhält das Sondergebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen : „maximal 4 Vollgeschosse zulässig“ und „Grundflächenzahl 0,8“.

4.1.5 Flächen für Gemeinbedarf

Das Plangebiet enthält drei Flächen, auf denen seit jeher Einrichtungen der öffentlichen Hand angesiedelt sind.

Am Westrand des Plangebiets sind unmittelbar benachbart die Polizeistation Erkner sowie das städtische Jugendzentrum vertreten. Beide Einrichtungen sind einschließlich der Freiflächen auf den jeweiligen Grundstücken als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Am Ostrand befindet sich der Betriebs- und Werkhof der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Aufgrund der Stellungnahmen der entsprechenden Bundesverwaltungsstellen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan wur-

den die Anlagen des Bauhafens Erkner als Sondereigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes von Fläche für Gemeinbedarf in Sondergebiet geändert (Erläuterungen unter 4.1.4).

4.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet existieren seit langem zwei Einrichtungen, die der Versorgung dienen. Am Ende der Straße „Am Dämeritzsee“ befindet sich eine Pumpstation, die Brauchwasser aus dem See fördert und in Erkner ansässigen Betrieben der chemischen Produktion zuführt.

Zwischen Polizeiwache und Jugendzentrum betreibt die TEWE Energieversorgung GmbH eine Anlage zur Fernwärmeverteilung im Rahmen der Fernwärmeversorgung der Stadt Erkner.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Maße der baulichen Nutzung sind wegen der besonderen Eigenart des Plangebietes nur auf einem kleineren Teil der Gesamtfläche festgesetzt. Die verschiedenen Baugebiete haben jeweils nach ihren speziellen Erfordernissen gebündelte Festsetzungen bezüglich ihrer Maße der baulichen Nutzung. Die jeweiligen Festsetzungsbündel werden im Folgenden baugebietsweise begründet.

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet Hessenwinkler Straße

Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Hessenwinkler Straße werden die Nutzungsmaße eng am Bestand orientiert. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen zur Begrenzung der Gebäudehöhen greift die jeweilig festgestellten Bestandswerte auf und macht sie für die in der Nähe liegenden unbebauten Flächen verbindlich. Hierbei ist allerdings eine gewisse abnehmende Staffelung in Richtung der Sportanlagen zu berücksichtigen. Soweit es die Bestandsbebauung zulässt werden unmittelbar benachbart zum Stadion geringere Werte für die Anzahl der Vollgeschosse (II anstatt III) sowie für die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Hierdurch soll vermieden werden, dass es im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Hauptlärmissionen durch den Sportbetrieb zu einer stärkeren baulichen Ausnutzung, als es der Bestand vorgibt, kommen kann.

Die Grundflächenzahl beträgt dagegen im gesamten WA-Gebiet durchgängig 0,4.

4.2.2 Mischgebiet Hessenwinkler Straße / Hafenstraße

Das Mischgebiet an der Hafenstraße hat -durch die gewachsene Bebauung geprägt- zwei unterschiedliche Gesichter. Nördlich der Hessenwinkler Straße befindet sich ein

Mehrfamilienmietshaus mit drei Wohngeschossen plus Dachgeschoss in Nord-Süd-Ausrichtung. Dieser Bereich wird entsprechend mit IV Geschossen als Obergrenze festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe liegt -vom Bestand abgeleitet- bei 48,60 m ü. NHN, die Firsthöhe bei 52,50 m ü. NHN.

Die Grundflächenzahl soll hier -ebenso wie im benachbarten WA-Gebiet- maximal den Wert von 0,4 erreichen dürfen.

4.2.3 Mischgebiet Am Dämeritzsee

Das Mischgebiet Am Dämeritzsee soll in seiner Gesamtheit erst noch zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung haben daher hier richtungsweisenden Charakter. Zum Einen soll dieser Bereich in unmittelbarer Seenähe weniger dicht und weniger hoch bebaut werden als es in den anderen Baugebieten möglich sein soll. Zum anderen gebietet aber auch die Nähe zum Sportgelände mit seinen spezifischen Lärmemissionen eine gewisse bauliche Zurückhaltung, vor allem, was die Nutzung Wohnen anbelangt. Die zwischenzeitlich ins Auge gefasste Abstufung in der baulichen Ausnutzung von Ost nach West wird wieder verzichtet. Sowohl der östliche Teil dieses Bereiches, der bereits heute durch bestehende gewerbliche Anlagen von einer gewissen Dichte geprägt ist, als auch der westlich anschließende Teil, wo bisher eine deutlich geringere bauliche Dichte festzustellen war, wird zur Gewährleistung einer homogenen Entwicklung hin zu einem Mischgebiet die Grundflächenzahl durchgängig mit 0,3 festgesetzt. In beiden Bereichen darf die Anzahl der Vollgeschosse zwei nicht überschreiten, die Traufhöhe liegt bei 44,00 m ü. NHN und die Firsthöhe bei 37,00 m ü. NHN. Im östlichen Teil des Gebietes besteht ein Wohngebäude, das nach neuer Brandenburgischer Bauordnung drei Vollgeschosse aufweist. Es genießt Bestandsschutz so dass kein Widerspruch zu den erläuterten Festsetzungen besteht.

Zusätzlich wird bei Wohngebäuden die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. Hierdurch soll einem zu starken Anteil der Nutzung Wohnen im Nutzungsmix vorgebeugt werden. Letzteres erhält seine besondere Bedeutung vor allem wegen seiner engen Nachbarschaft zum Sportbetrieb.

4.3 Bauweise

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise ohne zusätzliche Differenzierung festgesetzt. Lediglich im Bereich der Mehrfamilienmietshäuser zu beiden Seiten der Hafenstraße wird -aus dem Bestand abgeleitet- geschlossene Bebauung festgesetzt, weil hier Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge vorhanden sind.

Im Sondergebiet wird völlig auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, weil hier diesbezüglich größtmögliche Flexibilität gewünscht ist.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten des Bebauungsplangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass. Dies gilt gleichermaßen für die überbaubaren Flächen B und C im Bereich der Grünfläche Erich-Ring-Stadion sowie der Fläche A im Bereich des Freibadgeländes.

Im Regelfall werden im gesamten Bebauungsplangebiet sehr großzügig zugeschnittene überbaubare Grundstücksflächen geschaffen. Mit Rücksicht auf die Lärmemissionen des Sportbetriebes werden –da wo dies möglich ist- größere Abstände zum Gelände der öffentlichen Sportanlagen festgesetzt. So beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straße „Am Dämeritzsee“ ca. 5 m und der der Baugrenze im Bereich der bestehenden Einfamilienhäuser im WA-Gebiet an der Hessenwinkler Straße auf Höhe der Tribünenanlage des Stadions ca. 12 m.

Aufgrund einiger Stellungnahmen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren war die Festsetzung des baulich nutzbaren Abstands zum Seeufer des Dämeritzsees zunächst sehr umstritten.

Hintergrund waren einerseits Stellungnahmen von Bürgerseite, die eine Ausdehnung der Baumöglichkeiten der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans wünschten und andererseits Stellungnahmen von drei Behördendienststellen, die dagegen eine starke Reduzierung der Baumöglichkeiten im ufernahen Bereich zwingend forderten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sah eine Begrenzung der überbaubaren Fläche des Mischgebietes zur Seeuferseite nach Süden von durchgehend 15 m vor. Die so festgesetzte Baugrenze sorgt dafür, dass alle in diesem Bereich gelegenen Bestandsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Diese Festlegung war durchaus sachgerecht, weil es wenig Sinn macht, einen Großteil der bestehenden Bebauung von der Fläche auszugrenzen, in der Bebauung zulässig sein soll und sie stattdessen in eine Bauverbotszone zu verweisen.

Betroffene Grundstückseigentümer wünschten nunmehr, dass die Baumöglichkeiten auf ihren Grundstücken über die bereits in der Vorentwurfsfassung vorgesehenen hinaus erweitert werden. Man wollte noch deutlich näher als den bisherigen Mindestabstand von 15m an das Seeufer heran bauen dürfen.

Demgegenüber äußern das Landesumweltamt, sowie das Amt für Kreisentwicklung und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises schwerwiegende rechtliche Bedenken gegen die Schaffung von Baumöglichkeiten in einem Abstand von 15m bis zum Seeufer und fordern unter Hinweis auf § 48 BbgNatSchG die Einhaltung einer Bauverbotszone von 50m zum Seeufer. Dies würde eine bauliche Entwicklung in weiten Teilen des durch Bebauung deutlich vorgeprägten Siedlungsteils am Dämeritzsee und damit eine Entwicklung dieses zentral gelegenen Siedlungsteils der Stadt grundsätzlich verhindern.

Zusätzlich begründet wird die Abweichung vom 50-m Abstand des § 48 BbgNatSchG dadurch, dass bei der vorliegenden Situation in der Örtlichkeit die Intention des § 48 Bbg.NatSchG überhaupt nicht getroffen wird. Der § 48 BbgNatSchG hat als Schutzzweck die klassischen unverbauten Uferlagen an Gewässern im Außenbereich im Blickfeld. Der § 48 ist dem Kapitel 7 des Gesetzes zugeordnet, in welchem es um die Erholung in Natur und Landschaft geht. Hier macht es unbestreitbar großen Sinn,

1. für die Offenhaltung der Gewässerufer für die erholungssuchende Bevölkerung Sorge zu tragen,
2. die private Vereinnahmung und das private Bebauen der Uferbereiche zu verhindern und

3. die Freihaltung der Ufer mit Hinblick auf deren besondere ökologische Bedeutung zu sichern.

Gerade diese Aspekte können aber in dem hier in Rede stehenden Bereich des Bebauungsplans überhaupt nicht mehr geschützt oder wiedergewonnen werden. Gerade dieser Teil des Dämeritzseeufers ist seit langer Zeit für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Es ist der intensivst genutzte Uferabschnitt entlang des gesamten Dämeritzsees (Bootsstege, Uferverbau, Bootslager) und ist daher was das Naturraum- und Landschaftsbild angeht besonders stark antropogen überformt und eher durch technische und bauliche Merkmale als durch naturräumliche geprägt. Im Grunde handelte es sich bereits in der Vergangenheit nicht um eine Außenbereichslage nach § 35 BauGB. Lediglich die seit 2000 bereits nicht mehr sachgerechte Darstellung dieses Bereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan hat dazu geführt, dass dieser Bereich im Grunde irrtümlich nach § 35 BauGB beurteilt wurde.

Nur durch besonders gravierende Eingriffe in die Eigentumsrechte der privaten Ufergrundstückseigentümer (enteignungsgleiche Eingriffe mit Nutzungsuntersagung von seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzungen, Rückbauverpflichtungen, Übertragung eines allgemein zugänglichen Uferrandstreifens an die Stadt Erkner) ließe sich den Schutzzwecken des § 48 Bbg.NatSchG überhaupt ein Stück näher kommen. Dies ist in der gegebenen Situation in hohem Maße unangemessen. Eine Abweichung von der starren Abstandsregelung ist im Angesicht der örtlichen Situation daher sehr gerechtfertigt.

Wie zuvor dargelegt (siehe 4.1.3) wurde im Anschluss an einen Ortstermin festgestellt, dass der § 48 Bbg.NatSchG hier nicht zur Anwendung kommt. Dadurch sah sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner in ihrer ursprünglichen Haltung bestätigt und beschloss daraufhin, die im Vorentwurf bereits verfolgte Planung für das Mischgebiet wieder aufzugreifen. Der 2. Entwurf (erneute öffentliche Auslegung) hat nunmehr das Mischgebiet am Dämeritzsee wieder in seiner umfänglichen Ausprägung zum Inhalt und damit auch die seeseitig auf einen einheitlichen Gewässerabstand von 15m gebrachte Baugrenze.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig. Im zuvor behandelten Bereich von nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die im südlichen Mischgebiet dem Seeufer des Dämeritzsees zugewandt liegt, sind jedoch auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie sämtliche bauliche Anlagen, die nach der brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig aus den vorgenannten Gründen.

4.5 Einsatz erneuerbarer Energien und örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Erkner will zur Förderung des Klimaschutzes die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nutzen. Hiernach können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Neben der als Beispiel im Gesetzestext

aufgeführten Solarenergie kann die Festsetzung im Prinzip auch für andere erneuerbare Energien wie Windenergie, Erdwärme oder Biomasse angewendet werden. In der Praxis wird die Anwendung jedoch auf die Vorbereitung der Gewinnung von Solarenergie beschränkt bleiben, da dem Einsatz der anderen genannten Energieträger wegen deren spezifischer Standortanforderungen oder wegen ihrer Auswirkungen enge Grenzen gesetzt sind.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB müssen die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt haben, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern oder ermöglichen. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Eigentümers / des Bauherrn überlassen.

Maßnahmen, die die Nutzung der Sonnenenergie begünstigen sind vor allem Regelungen zur Gebäudeausrichtung oder zur Dachform bzw. zur Dachneigung. Dies greift der Bebauungsplan auf und setzt in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung entsprechend fest, dass :

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Neubauten die Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung auszurichten ist. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Ausrichtung bis zu einem Maß von 20 Grad zulässig. Ausnahmsweise können aus topografischen Gründen Abweichungen bis zu 30 Grad zugelassen werden.
- Als Dachform wird in den WA- und MI-Gebieten das Satteldach vorgegeben und weiter bestimmt, dass Hauptgebäude so zu errichten sind, dass sie über eine mindestens 30 qm große, nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen.
- Für die sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie muss die Neigung dieser Dachflächen mindestens 30 Grad betragen.

Gebäude mit Flachdächern (außerhalb der WA- und MI-Gebiete) sind für den Einsatz von Sonnenkollektoren (Photovoltaik und/oder Solarthermie) so vorzubereiten, dass sie mit mindestens 30 qm Kollektorenfläche ausgerüstet werden können.

Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Als zusätzlichen Anreiz für die Verwendung von regenerativen Energiequellen wird die folgende Öffnungsklausel im Entwurf 2 zusätzlich in die Festsetzung aufgenommen :

Ausnahmen :

Von der vorgeschriebenen Dachform sowie der vorgeschriebenen Dachneigung und der Dachausrichtung sowie der Mindestgröße der nach Süden ausgerichteten Dachfläche darf abgewichen werden, wenn für das zu errichtende Gebäude Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf andere Weise errichtet werden. Als Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in diesem Zusammenhang gelten :

- Anlagen der Kraft-/Wärmekopplung
- Photovoltaikanlagen
- Anlagen der Solarthermie
- Wärmepumpenanlagen zur Nutzung von Erdwärme und Luftwärme.

Auf darüber hinausgehende gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 81 der Brandenburgischen Bauordnung wird verzichtet, da aufgrund der bereits vorhandenen Vielschichtigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen eine gestalterische Grundlinie nicht zu erkennen ist und von daher auch kaum herausgebildet werden kann.

4.6 Erschließung

4.6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt am Zentrumsrand der Stadt Erkner, in unmittelbarer Nähe der Berliner Straße, die die Hauptverbindung zum nahegelegenen Berliner Stadtgebiet ebenso wie zum regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetz des Landkreises Oder-Spree sowie des übrigen Landes Brandenburg herstellt. Der Bahnhof und der zentrale Busbahnhof Erkner befindet sich in ca. 5-minütiger Fußweege Entfernung vom östlichen Rand des Plangebietes. Das Stadtzentrum um das Rathaus der Stadt ist ebenfalls in ca. 5-minütiger Fußweege Entfernung entlang des Ufers erreichbar.

4.6.2 Innere Erschließung

Die Grundstruktur der straßenmäßigen Erschließung innerhalb des Plangebietes ist durch die historischen Straßenzüge Hessenwinkler Straße, Hafenstraße und der Straße Am Dämeritzsee vorgegeben und soll nicht verändert werden. Diese Straßenzüge sind allenfalls in ihren Ausbauständen an die neuzeitlichen Erfordernisse anzupassen und zu sanieren. Die Straße Am Dämeritzsee erhält im Zuge des Ausbaus eine größere und den Verkehrserfordernissen angemessene Wendeanlage, da hier zumindest bei besonderen Ereignissen auf dem Sportgelände auch mit Busverkehr zu rechnen ist.

Diesen Primärstraßen des Plangebietes ist die vorhandene Stichstraße „Zum Strandbad“ nachgeordnet. Sie erschließt das Jugendzentrum und das Freibadgelände aus Richtung Norden. Ihr Ausbaustand ist ebenso wie ihre Breite für die geringen Verkehrsanforderungen ausreichend.

Als einzige erforderliche Neubaumaßnahme in Bezug auf die Straßenerschließung ist eine verkehrsberuhigte Stichstraße geplant, die im Bereich des alten Tennisgeländes / Kegelbahngeländes auf die Hessenwinkler Straße trifft und für die Tiefenerschließung des neuen Baugebietes Sorge trägt.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen zum Sportzentrum Erkner ist eine grundlegende Neuorientierung des ruhenden Ver-

kehrs erforderlich. Bisher gab es nicht einmal ansatzweise ausreichend Parkmöglichkeiten für Benutzer und Zuschauer der Sport- und Freizeitanlagen.

Der Bebauungsplan sieht vor, unmittelbar vor dem Zaun des Sportzentrums zentrale Stellplatzanlagen zu schaffen. Mit unmittelbarer Zufahrt von den Straßen „Zum Strandbad“, Hessenwinkler Straße, Hafestraße und „Am Dämeritzsee“ werden auf diese Weise ca. 170 Pkw-Stellplätze geschaffen.

Die Stadt Erkner verfügt über keine eigene Stellplatzsatzung. Der Stellplatzbedarf wird daher in Anlehnung an die ehemals geltenden Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der alten Brandenburgischen Bauordnung ermittelt :

13.500qm Sportplatzflächen mit Besucherplätzen	1 Stp./ 150qm	=	90 Stp.
3-4 Tennisspielfelder	2 Stp. / Spielfeld	=	8 Stp.
4 Kegelbahnen	4 Stp. / Bahn	=	16 Stp.
Gastronomische Einrichtung, geschätzt		=	10 Stp.
Freibad, geschätzt		=	10 Stp.

Gesamtbedarf, überschlägig		=	134 Stp.

Das Sportzentrum ist damit für den Normalbetrieb ausreichend mit Flächen für den ruhenden Verkehr ausgerüstet. Bei seltenen sportlichen Großveranstaltungen mit bis zu 2.000 Besuchern kann der Parkraum nicht ausreichen. Bei diesen Gelegenheiten muss auf Flächen außerhalb des Plangebietes zurückgegriffen werden. Gleiches gilt etwa für Busparkplätze.

Parallel zu den Parkplätzen für den motorisierten Verkehr sollen auf dem Gelände des Erich-Ring-Stadions ca. 175 Fahrradabstellplätze geschaffen werden.

4.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

4.6.5 Fußgängerverkehr

Unabhängig von den straßenbegleitenden Gehsteigen führt ein Fußweg entlang des Seeufers bis zur Flakenfließbrücke an der Friedrichstraße. Auf diese Weise ist es für den Fußgängerverkehr möglich, unabhängig vom Straßenverkehr aus der Erknera-

ner City auf kürzestem Wege zum Sportzentrum zu gelangen. Dies ist vor allem für einen Großteil der Schulen, die das Gelände für den Schulsport nutzen, von großem Vorteil.

Außerdem ist die Verlegung des vorhandenen Fußweges in gerader Verlängerung der Straße Zum Strandbad geplant, wodurch eine besonders günstige fußläufige Durchwegung des gesamten Plangebietes mit seinen besucher- und benutzerintensiven Einrichtungen erreicht wird.

4.7 Grünflächen und Grünpflanzungen

Im Zentrum des Plangebiets sowie Hauptanliegen der Planung ist die baurechtliche Absicherung der Neuordnung der Sporteinrichtungen und der Entwicklung hin zum Sportzentrum Erkner.

4.7.1 Öffentliche Grünfläche „Sportplatzanlage Erich-Ring-Stadion“

Der Kern des geplanten Sportzentrums Erkner stellt das bestehende Erich-Ring-Stadion dar. Die Anlage besteht aus einem Fußball-Rasenspielfeld von 70m x 110m, einer 400m-Laufbahn mit Tartan-Belag, begleitenden Leichtathletik-Einrichtungen, wie Hochsprung- und Weitsprunganlage sowie Kugelstoßring, Zuschauer-Tribünen, einem Kunstrasenplatz von 59m x 97m, sowie Umkleide- und Sanitärgebäude mit Trainings- und Gerätelagerräumen. Eine Lautsprecheranlage und eine Flutlichtanlage sind vorhanden.

Die Stadionanlage ist in den letzten Jahren in Teilen erneuert und ausgebaut worden. So wurde der Hauptplatz mit einer Rasenoberfläche versehen, die Laufbahn erhielt einen Kunststoffbelag und der Nebenplatz eine Kunstrasenoberfläche.

Es verbleibt aber weiterhin ein großer Sanierungsbedarf. Die baulichen Anlagen sind insgesamt stark sanierungsbedürftig. Gleiches gilt für die Tribünenanlage ebenso wie für alle Sportflächen, die noch nicht erneuert wurden. Gleichzeitig wird die Nutzung der Anlagen immer intensiver. Die Fläche wird vom Vereinssport und vom Schulsport in gleicher Weise genutzt :

Vereinssport : Fußball : 4 Männer- und 11 Jugendmannschaften
 Radsport : 45 Sportler
 Leichtathletik : 35 Sportler
 American Football : eine Männer- / zwei Jugendmannschaften

Die Nutzung erfolgt durch alle Vereine im Trainingsbetrieb werktätlich von März bis November in der Zeit von 16.00 bis 21.00 Uhr. Im Wettkampfbetrieb an den Wochenenden finden vor allem Fußballspiele und Spiele im American Football statt.

Schulsport : Die Oberschule „Johannes R. Becher“ und das Carl-Bechstein-Gymnasium nutzen das Stadiongelände zu den Schulzeiten werktags von 8.00 – 17.15 Uhr, vormittags maximal mit 180 Schülern, nachmittags maximal mit 100 Schülern.

Im Zuge der Umstrukturierung des Gesamtbereiches sollen nunmehr eine Tennisanlage sowie die Kegelbahnen in den Stadionkomplex integriert werden. Die baulichen Anlagen sollen grundlegend erneuert, den heutigen Bedürfnissen angepasst und entsprechend den gewachsenen Nutzungsansprüchen ausgeweitet werden. Im Zusammenhang mit der Kegelbahnanlage soll zusätzlich ein Sportlerheim bzw. eine gastronomische Einrichtung angesiedelt werden. Für die Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen (Sportfunktionsgebäude mit Gastronomie und Kegelbahn sowie Lager- und Servicegebäude) sind zwei Bereiche (A und B) mit Baugrenzen umfasst und somit als solche festgesetzt, innerhalb deren Hochbautätigkeit stattfinden kann. Die Festsetzung dieser Flächen wird begleitet von rudimentären Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Ausgehend von den bereits im Vorentwurfsstadium vorliegenden Gebäudeplanungen wurde die maximal zulässige Gebäudegrundfläche ebenso wie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Zur Untersuchung der Frage, ob das Gelände mit diesen Nutzungsansprüchen an dem vorgegebenen Standort geeignet ist und ob die Auswirkungen des Sportbetriebs auf die Umgebung verträglich sind, wurde eine Schalltechnische Untersuchung nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) durchgeführt. Die Ergebnisse sind unter Punkt 5 dieser Begründung dargelegt.

4.7.2 Öffentliche Grünfläche „Freibad“

Das Freibad Erkner liegt mit seiner Liegewiese zwischen dem Jugendzentrum und dem Ufer des Dämeritzsees. Die Planung sieht vor, die Liegefläche um den bisher kaum genutzten östlichen Teil zu verringern, diesen der Stadionanlage zuzuschlagen und hier die Tennisanlage anzusiedeln. Gleichzeitig wird der Fußweg von der Straße „Zum Strandbad“ geradlinig nach Süden geführt, so dass dieser in Zukunft die Trennungslinie zwischen Tennisanlage und Freibad darstellt.

Zur Errichtung eines Service-Gebäudes für die Freibadanlage wird hier die überbaubare Grundstücksfläche C durch die Festsetzung von Baugrenzen gebildet. Hier wird analog zur Festsetzung im Erich-Ring-Stadion ebenfalls begleitend das Maß der hier zulässigen baulichen Nutzung angegeben.

4.7.3 Öffentliche Grünfläche „Kleinspielfelder“

Unmittelbar südlich an das Gelände des Jugendzentrums anschließend sind Kleinspielfelder für Beach-Volleyball, Fußball und Skate-Board eingerichtet, die sowohl im Zusammenhang mit dem Jugendzentrumsbetrieb als auch unabhängig hiervon genutzt werden sollen.

4.8 Wasserfläche

Der Bebauungsplan berührt unmittelbar das Ufer des Dämeritzsees. Durch den Bebauungsplan dürfen die Planungshoheit sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und die Unterhaltung der Bundeswasserstraße nicht beeinträchtigt werden.

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

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

5. Immissionsschutz

Die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung – 18. BImSchV) gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden. Danach sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte in den Baugebieten der Umgebung des Erich-Ring-Stadions außerhalb von Gebäuden betragen :

- in den Mischgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten :	60 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten :	55 dB(A)
nachts :	45 dB(A)

- im Allgemeinen Wohngebiet

tags außerhalb der Ruhezeiten :	55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten :	50 dB(A)
nachts :	40 dB(A)

Im Zuge der Planung wurde durch das Büro KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH vor diesem Hintergrund ein Gutachten erarbeitet, welches die zu erwartende Geräuschemission, die von der gesamten Sportanlage mit den Nebenanlagen ausgeht, untersucht.

Die Immissionsprognose erstreckte sich auf die angrenzenden Baugebiete an der Hessenwinkler Straße und der Straße „Am Dämeritzsee“.

Die Untersuchung (siehe Anlage 1) führte zu folgenden Ergebnissen :

Während der Tageszeit an Sonn- und Feiertagen sowie werktags werden, unter Beachtung der folgenden Bedingungen, die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV sowie auch die zulässigen Spitzenwerte eingehalten :

- Es sind an Sonntagen bei Fußballpunktspielen und Spielen im American Football deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Die Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte erfolgt im Wesentlichen durch die Beschallungsanlagen und Äußerungen der Zuschauer bei den Punktspielen. Aufgrund dieser Überschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen.
- Bauliche Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand an beiden Sportplätzen, werden nicht vorgeschlagen, da sie wegen der topografisch ungünstigen Geländeverhältnisse nur eine wesentlich zu geringe Pegelsenkung von max. 2-4 d B(A) bei einer 3m hohen Lärmschutzwand erbringt. Die minimale Pegelsenkung durch Lärmschutzbauwerke ist dem geringen Beugungswinkel des Schalls und dem Abstand der Sportanlagen zu den Immissionsorten geschuldet. Nur wenn sich die Geräuschquelle in unmittelbarer Nähe der Lärmschutzwand befindet, wird eine optimale Minderung erreicht.
- Aufgrund der nahen Lage der Sportanlage zu den Wohnbauten an der Hessenwinkler Straße und der Hafenstraße werden folgende organisatorische Maßnahmen empfohlen :

- M1** - Die gesamte Anlage ist nach dem Stand der Technik zur Lärminderung so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt bzw. vermieden werden.
- M2** - Zum Schutz des Anliegergebietes ist die Beschallungsanlage so einzumessen, dass der 3-Meter-Pegel der Anlagen 78 dB(A) nicht überschreitet. Lautsprecherdurchsagen sollten nur zur Information der Zuschauer und Spieler dienen und sind auf das Notwendigste zu begrenzen. Die Lautsprecher sind mit der Richtcharakteristik auf den Zuschauerbereich, abgewandt von den Wohnbauten, auszurichten. Es sind vorzugsweise Line-Lautsprecher mit ausgeprägter Richtcharakteristik zu installieren. Durch mehrere dezentrale Beschallungsanlagen und einer optimalen Anordnung mit der Richtcharakteristik zu den Zuschauerplätzen kann in den beschallten Bereichen die v.g. Lautstärke durch die mit ca. 20 dB(A) niedrigere immissionswirksame Schall-Leistung erreicht werden. Der Immissionspegel der Lautsprecher sollte an den Zuschauerplätzen mindestens 70 dB(A) erreichen.
- M3** - Aus Lärmschutzgründen werden folgende Nutzungszeiten vorgeschlagen :
Folgende Punktspielansetzungen bzw Trainingszeiten sind möglich :

Fußball :

Punktspiele Sonntag von 9.00 bis 20.00 Uhr mit Beschallungsanlage:

- 2 Punktspiele Fußball außerhalb der Ruhezeit.
 1. Spiel in der Zeit von 9.00 bis 13.00 Uhr
 2. Spiel in der Zeit von 15.00 bis 20.00 Uhr

alternativ Punktspiele Sonntag (dabei 9.00 bis 13.00 Uhr ohne Beschallungsanlage):

- 5 Punktspiele Fußball außerhalb der Ruhezeiten
 - 2 Spiele von 9.00 bis 13.00 Uhr bzw. von 15.00 bis 18.00 Uhr auf dem Rasenplatz,
 - 3 Spiele von 9.00 bis 13.00 Uhr bzw. von 15.00 bis 18.00 Uhr Kunstrasenplatz.

Punktspiele Samstag von 8.00 bis 20.00 Uhr mit Beschallungsanlage:

- Maximal 4 Punktspiele Fussball von 9.00Uhr bis 20.00 Uhr davon 1 Spiel auf dem Rasenplatz und drei Spiele auf dem Kunstrasenplatz

alternativ Punktspiele Samstag von 8.00 bis 20.00 Uhr ohne Beschallungsanlage:

- 8 Fußballpunktspiele außerhalb der Ruhezeiten :
maximal 4 Punktspiele von 9.00 bis 20.00 Uhr auf dem Rasenplatz und 4 Punktspiele auf dem Kunstrasenplatz

American Football

Sonntags ist formal kein American Footballspiel möglich.

Bereits außerhalb der Ruhezeit ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 4,6 dB(A).

Samstags ist formal kein American Footballspiel möglich

In der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 3,3 dB(A).

Anmerkung : Bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten der 18.BImSchV baurechtlich genehmigt oder –soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war- errichtet waren, soll die zuständige Behörde von der Festsetzung der Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.
Vor diesem Hintergrund können Spiele des American Football an Sonntagen und Samstagen im Rahmen der Anlage 1.5 zur 18.BImSchV als seltene Ereignisse auf dem Wege der Ausnahmefall-Genehmigung möglich (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten.).

Tennis :

- Tennis kann durchgängig von 8.00 bis 22.00 Uhr gespielt werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Leichtathletik :

- Leichtathletik kann werktags und samstags uneingeschränkt durchgeführt werden.

Alle Sportarten :

Training von Montag bis Freitag :

Training aller Sportarten ist an Werktagen ohne Überschreitung der Immissionsrichtwerte auch innerhalb der Ruhezeiten möglich; von 16.00 bis 21.30 Uhr durchgängig auch parallel auf dem Rasenplatz sowie dem Kunstrasenplatz und der Leichtathletikanlage.

- M4** Zum Schutz der Anwohner vor unnötiger Geräuschbelästigung sind Pauken, Hupen, Tröten Rasseln und sonstige Lärminstrumente auf dem Gelände zu verbieten. Dies ist durch entsprechende Hinweisschilder und Kontrollen zu organisieren.
- M5** Die Umfassungsbauteile der Kegelbahn (Wände, Dach, Fenster, etc.) sollten ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_w > 35$ dB besitzen. Es ist zu empfehlen, die Kegelbahnen gegenüber anderen Nutzungen im Gebäude körperschallisoliert zu installieren.

M6 Der Außenbetrieb der Gaststätte mit ca 50 Schankgartenplätzen ist bis 22.00 Uhr möglich. Außenbeschallung mit elektroakustischen Anlagen auf der Terrasse ist ab 20.00 Uhr zu untersagen.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen M1 bis M6 umgesetzt werden, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat diesbezüglich den folgenden Selbstbindungsbeschluss (5-04/119/09) gefasst :

„Die Stadt Erkner verpflichtet sich, die organisatorischen Maßnahmen M1 bis M6 zum Schallimmissionsschutz auf dem Gelände des Sportzentrums Erkner zugunsten der benachbarten Wohnbebauung an Hessenwinkler Straße und Hafestraße durchzuführen bzw. deren Durchführung und Einhaltung verbindlich anzuordnen.“

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale.

Es sind allerdings Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Frankfurt (Oder) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oder-Spree die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.

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

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/Denkmalerschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Elektrizität

Die bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom stellt die E-DIS AG sicher. Das Leitungsnetz wird in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen neu verlegt bzw. ergänzt. Notwendige Trafostationen sind als Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig.

7.2 Trink- und Löschwasser

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

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ausreichend Entnahmemöglichkeiten (Feuerlöschbrunnen, Hydranten) herzustellen.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Für Bewässerungszwecke der Sportplatzflächen betreibt die Stadt Erkner auf dem Stadiongelände eine Brauchwasser-Pumpstation.

7.3 Grundwasserüberwachung

Im Plangebiet befinden sich fünf Grundwassermessstellengruppen, die insgesamt 14 einzelne Messstellen betreffen. Diese werden im Rahmen der Überwachung der Grundwassersituation am Altlastenstandort Industriegebiet Erkner grundsätzlich benötigt. Sollten diese Grundwassermessstellen sich bei Baumaßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans als Hindernis erweisen, so wäre das der Unteren Bodenschutzbehörde zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorzutragen.

7.4 Gasversorgung

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

7.5 Abwasserentsorgung

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

Oberflächenwasser wird weitestgehend örtlich zur Versickerung gebracht. Schächte und Rigolen als Versickerungsanlagen sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes von weniger als 2 Meter nicht erlaubnisfähig. Für die Versickerung bleibt dementsprechend nur die Flächen- bzw. Muldenversickerung.

7.6 Abfallbeseitigung

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

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

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

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

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

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Landesbauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung oder sonstiger Entsorgung zuzuführen.

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

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

7.7 Telekommunikation

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 21 über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

7.8 Fernwärmeversorgung

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

7.9 Munitionsbergung

Eine Erstbewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Bauherren können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen bei :

Zentraldienst der Polizei
-Kampfmittelbeseitigungsdienst-
Hauptallee 116/8
15806 Zossen, OT Wünsdorf

8. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	121.739 qm
davon : Nettobauland WA :	23.914 qm
Nettobauland MI :	20.444 qm
Nettobauland SO :	5.476 qm
Öff. Grünfläche :	41.643 qm
Fl.f.Sportanlagen (Tennis):	3.547 qm
Priv. Grünfläche :	2.709 qm
Fläche f. Gemeinbedarf :	9.448 qm
Fläche f.Versorgung :	1.345 qm
Öff.Verkehrsfläche :	13.213 qm

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Erkner ist im Besitz nahezu aller Grundstücksflächen, die für die Umsetzung der beabsichtigten Umstrukturierungen notwendig sind. Darüber hinaus erforderlicher Grunderwerb kann über einzelvertragliche Regelungen abgewickelt werden. Förmliche Verfahren zur Grundstücksumlegung sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Die anfallenden Kosten zur Umstrukturierung des Sportzentrums werden im Laufe des Verfahrens bzw. in einer begleitenden Projektstudie überschlägig ermittelt.

11. Unterschriften

Erkner, den 14.07.2010


.....
Der Bürgermeister