

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Erkner "Wuhlhorst/Schützenwäldchen"

B e g r ü n d u n g :

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Erkner und befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Erkner.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der südlichen Grenze der bebauten Grundstücke, die nördlich ans Schützenwäldchen angrenzen.
- Im Osten von der Neuzittauer Straße.
- Im Süden von einem Geländestreifen von ca. 30 m Breite südöstlich entlang des Weges zum Gehöft Wuhlhorst sowie den Geländekanten zur Spreeniederung zwischen Neuzittauer Straße und Gehöft Wuhlhorst.
- Im Westen vom Böschungsfuß der Geländekante zur Spree-niederung.

2. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung: Erkner hat durchgehend in den letzten 3 Jahren ca. 600 wohnungssuchende Personen registriert. Zudem bedarf der südliche Rand des Siedlungszusammenhangs Erkner dringend der städtebaulichen Neuordnung. Vor Beginn der Planung präsentierte sich das Gelände als ein relativ ungeordnetes Areal von verschiedenen gewerblichen oder gewerbeähnlichen Nutzungen (Malereihandwerk, Kfz-Betrieb, einen Sammelgaragenkomplex, einem landwirtschaftlich genutzten Fahrsilo, einem Kohlelagerplatz, einem Schießstand, einer ungeordneten Bau-schuttdeponie, einer landwirtschaftlichen Hofstelle, einem planmäßig angelegten Kiefernbestand sowie mehr oder weniger zufällig eingestreuten, mittlerweile aber stattlich gewordenen Laubbaumbeständen.

Aus diesen Gründen hat die Gemeindevertretung Erkner in ihrer Sitzung am 27. September 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Wuhlhorst/Schützenwäldchen" beschlossen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan greift die Darstellung "gemischte Baufläche" des Flächennutzungsplans auf und entwickelt hieraus konsequent eine Nutzungsabstufung im Gebiet, die im östlichen Bereich MI-Gebiet beibehält + im ruhigeren westlichen Plangebietsteil WA-Gebiet entwickeln soll. Das Kiefernwäldchen ist im FNP als Grünfläche dargestellt; es wird im Bebauungsplan entsprechend als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Zur Trennung der Funktionen MI und WA werden Grünstrukturen im Plan festgesetzt, die die direkte Nachbarschaft der Nutzungen Mischgebiet und Wohnen abmildern.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

- Er soll den südlichen Bauungsrand Erknens städtebaulich ordnen und ein abgerundetes Ortsbild schaffen.
- Er soll das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe regeln.
- Er soll die natürlichen Gegebenheiten im Gebiet schützen bzw. wiederherstellen und ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen Siedlungstätigkeit und Naturraum herstellen.
- Er soll die Neubebauung mit dem alten Siedlungsbestand harmonisieren.

5. Einzelziele

5.1 Baustruktur

5.1.1 Mischgebiet

Der unmittelbar an die Neuzittauer Straße angrenzende Planteilbereich soll als Mischgebiet entwickelt und neu geordnet werden. Im südlichsten Teilbereich werden aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 der Baunutzungsverordnung "sonstige Gewerbegebiete" und "Tankstellen" herausgenommen, da diese Fläche innerhalb der Trinkwasserschutzzone II liegt. Es ist zwar beabsichtigt, die Grenze dieser Schutzzone derart zu verlegen, daß sie nicht mehr im Plangebiet liegt, dennoch sollten im unmittelbar angrenzenden Bereich zur Trinkwasserfassung in jedem Fall nur solche Nutzungen zugelassen werden, von denen im Allgemeinen keine besonderen Gefährdungen zu erwarten sind.

Ferner besteht Anbauverbot in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Neuzittauer Straße. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche soll ein Regenwassersickerbecken angelegt werden, zur örtlichen Versickerung aller Dachflächen- und Oberflächenwässer des Plangebietes. Das Becken wird inform eines naturnah-gestalteten, ständig wasserführenden Teiches gestaltet (Feuchtbiotop), wodurch die Festsetzung "öffentliche Grünfläche" ihre Berechtigung behält.

Nach Norden anschließend erfolgt die zentrale Anbindung der Erschließung des westlich zurückliegenden Wohngebietes an die Neuzittauer Straße. Die Erschließung wird so geführt, daß die Einmündung rechtwinklig auf die klassifizierte Straße erfolgt. Nördlich angrenzend befindet sich ein Sammelgaragenkomplex. Dieser soll zwar auf längere Sicht entfallen, jedoch ist die Planung so angelegt, daß auch bei längerem Fortbestand dieser Anlage die Erschließung und Bebauung im übrigen ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden kann.

Der sich nach Norden anschließende Betriebsbereich der ehem. PGH-Maler soll in seinem Kernbestand als Maler- und Anstreicherbetrieb erhalten bleiben. Nördlich hiervon ist beabsichtigt eine Tankstelle anzusiedeln. Deren südliche Zu- und Ausfahrt dient gleichzeitig als Erschließung für weitere Betriebe die sich rückwärtig ansiedeln können.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die neu hinzutretende Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet soll keine völlig abweichende, sondern eine an die gewachsene Situation nördlich des Plangebietes harmonisch angepaßte Struktur aufweisen.

Der großflächige Teilbereich zu beiden Seiten des landwirtschaftlichen Weges im Bereich des ehemaligen Gehöftes sowie des ungeordneten Geländes, das sich nördlich bis zum sogenannten Schützenwälchen anschließt (Fahrsilo, ehemals Kohlenlagerplatz, Schießstand), soll den unterschiedlichsten Wohnformen zur Verfügung stehen. Geplant ist ein internes Erschließungssystem, das möglichst flächensparsam und umweltschonend die Tiefe des Raumes erschließt. Es ermöglicht bei maximal zweigeschossiger Bauweise unterschiedlicher Dichte (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Altenwohnungen) etwa 130 bis 150 Wohneinheiten. Wichtig ist, daß kein unnötiger Durchgangsverkehr durch das Gebiet entsteht und daß die Straßen zum größten Teil den Charakter von stark durchgrüntem, verkehrsberuhigten, befahrbaren Wohnwegen erhalten. An zentraler Stelle im Gebiet ist die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage beabsichtigt.

Die Bebauung ist insgesamt in offener Bauweise geplant, um in der Ortsrandlage keine zu massiven Baukörper zu bekommen.

Im gesamten WA-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad zulässig. Es soll hierdurch lediglich ein relativ grober Rahmen für die Dachgestaltung vorgegeben werden, der lediglich das notwendigste festschreibt, um den Eindruck einer geschlossenen Dachlandschaft zu erreichen. Die Vorschrift soll bewußt alle Möglichkeiten unterschiedlicher Dachformen offenlassen, sofern es geneigte Dächer innerhalb der vorgegebenen Neigungsbegrenzung sind.

Darüberhinaus wird das Farbspektrum für die Dacheindeckung sowie die Hauptfirstrichtung vorgegeben um sicherzustellen, daß das Gebiet insgesamt eine harmonische Wirkung auf das Ortsbild hat. Dem gleichen Ziel dient auch die Festlegung einer maximalen Traufhöhe für die Bebauung südlich der Planstraße A. Hier am unmittelbaren Siedlungsrand muß die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein verträgliches Maß eingegrenzt werden.

Für das ehemalige Gehöft Wuhlhorst besteht Bestandschutz. Gleichwohl ermöglicht der Bebauungsplan auch hier eine moderate bauliche Verdichtung im Rahmen dessen, was in der Umgebung zulässig ist.

Im Bereich des Schützenwäldchens werden überbaubare Flächen festgesetzt. Sämtliche vorhandenen Laubbäume sind jedoch mit einer Einzelsignatur als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Einer generellen Aussparung des Schützenwäldchenbereiches aus der überbaubaren Fläche würde das Erschließungskonzept völlig unwirtschaftlich erscheinen lassen. Vor diesem Hintergrund stellt der Bebauungsplan in seiner Ausprägung einen ausgewogenen Kompromiß dar zwischen dem naturräumlich Möglichen und dem wirtschaftlich Notwendigen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften, deren Inhalte als Auflagen in die Baugenehmigungen übernommen werden, kann gewährleistet werden, daß der vorhandene Gehölzbestand nicht angegriffen wird.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen einen vor allem gut durchgegrüntem Eindruck machen. 10 % sollen daher mit heimischen Laubbäumen + Laubsträuchern bepflanzt werden. Die Planung von begrüntem Dächern soll -wo immer dies möglich ist- zugelassen werden. Das gleiche gilt für Fassadenbegrünungen. Nebengebäude und Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen aus Gründen der Gestaltungsharmonie und der Qualität des Ortsbildes die gleiche Dachform und -neigung aufweisen wie das Hauptgebäude. Flachere Dachneigungen sollen nur zugelassen werden, um Dachbegrünungen zu ermöglichen.

Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sollen flächenmäßig minimiert und von der Belagsart so gewählt werden, daß sie versickerungsfähig sind.

Im übrigen sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet nicht nur möglich sondern erwünscht.

5.2. Erschließung

5.2.1 Äußere Erschließung

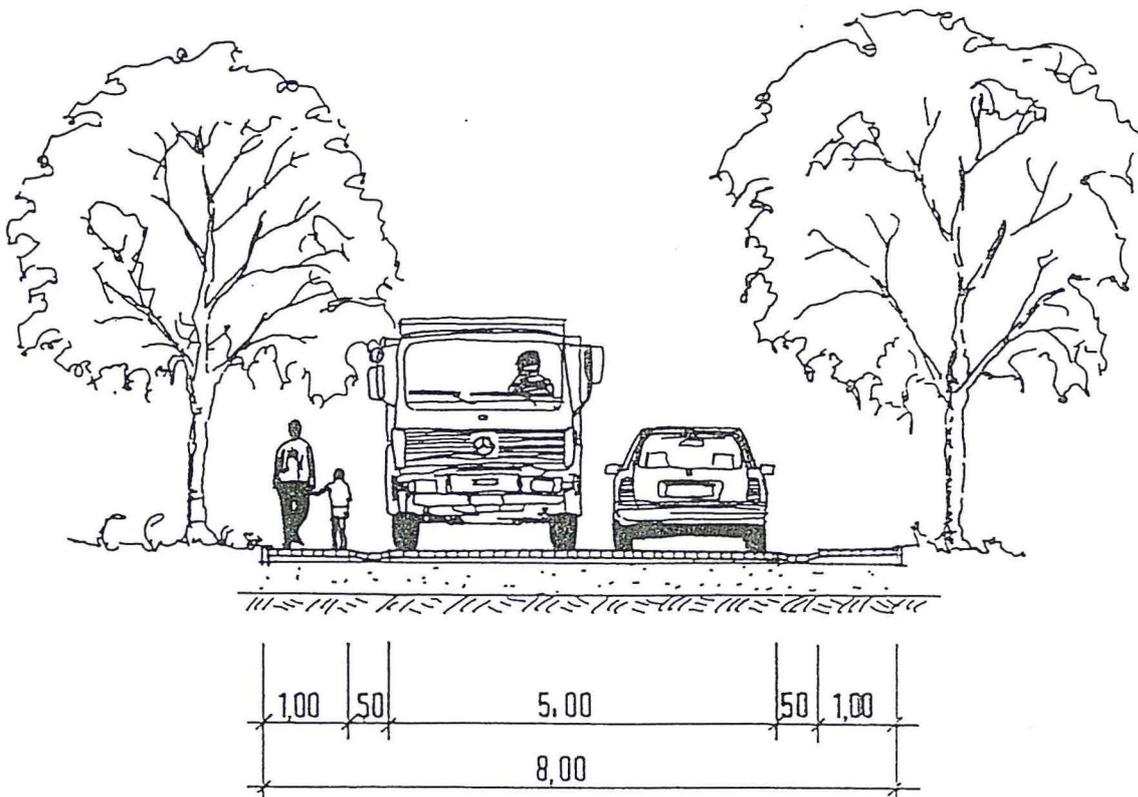
Das Plangebiet berührt unmittelbar die Neuzittauer Straße als überörtliche Verbindungsstraße von Erkner in den Raum Neu-Zittau/Gosen. Sie stellt den Anschluß des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar her.

Voraussetzung für eine reibungslose Erschließung des Plangebietes ist ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung der Planstraße "A" an die Neuzittauer Straße. Die Einmündung muß rechtwinklig erfolgen.

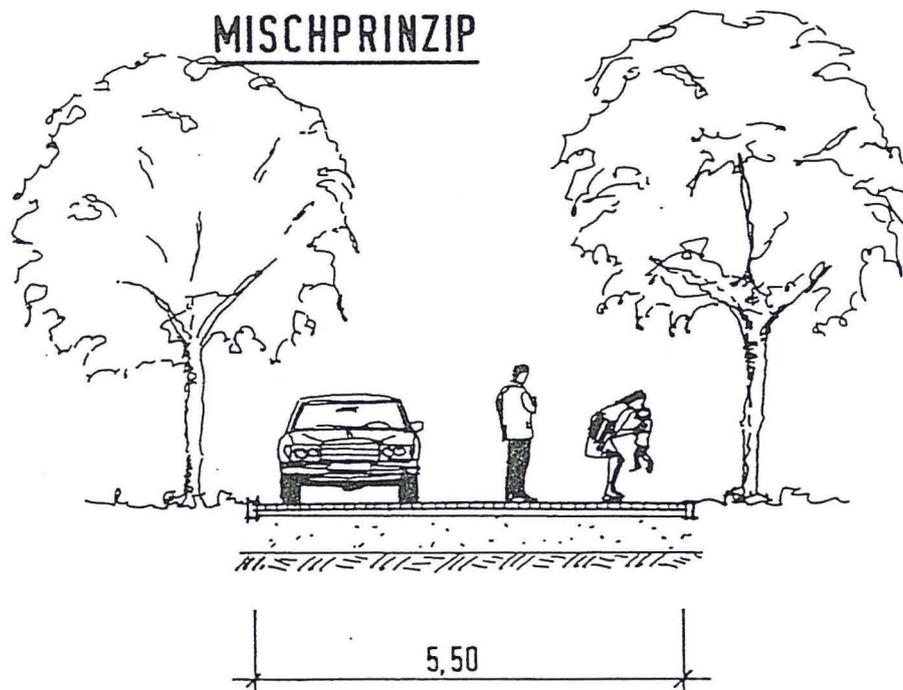
5.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird für das WA-Gebiet sichergestellt. Sie liegt im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges und verschwenkt rechtwinklich auf die Neuzittauer Straße. Im übrigen bildet sie einen Straßenring, der die Tiefe des Raumes zu erschließen vermag und gleichzeitig in besonderem Maße auf den Altbestand an Gehölzen im zentralen Plangebiet Rücksicht nimmt. Deshalb folgt sie dem vorgegebenen Geländeverlauf auf der Trasse des ehemaligen Schießgrabens. Die Planstraße A soll einen Regelquerschnitt von 8,00 m aufweisen. Die Oberfläche soll als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in verschiedenen Pflasterarten und -farben (verschiedenen Grautöne) ausgeführt werden. Denkbar wäre hier folgende Aufteilung und Organisation des Straßenquerschnitts:

EINGESCHRÄNKTES TRENNUNGSPRINZIP



Von der Planstraße A zweigen die vier kurzen Stichstraßen B, C, D, und E ab, die jeweils in einem Wendehammer enden. Die Wendeanlagen entsprechen in ihren Abmessungen sämtlich den Abmessungen, die die EAE '85 für das Befahren durch dreiachsige Müllfahrzeuge vorschlägt. Auch diese Stichstraßen werden als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet. Wegen ihrer geringen Verkehrsbedeutung reicht hier eine Kronenbreite von 5,00 m aus.



In allen Straßenräumen sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Nach Maßgabe des Grünordnungsplans ergeben sich hiermit je 30 lfd. Meter Straße ein Baum mit Baumscheibe + Schutzvorrichtung.

5.2.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Das gewählte System trägt zur Verkehrsberuhigung bei und kommt somit letztlich durch die Verlangsamung des Kfz-Verkehrs der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern zugute.

Entsprechend sollte im gesamten Plangebiet Tempo 30 gelten. Die kurzen Stichstraßen (Planstraße B, C, D und E) sollten zudem als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und beschildert werden.

Lediglich zwei separat geführte Fuß-/Radwege sieht der Bebauungsplan vor.

Der eine verbindet die Planstraße D am geplanten Altenheim vorbei, durch das Schützenwäldchen mit dem Ende der Wuhlhorster Straße, nördlich des Plangebiets, um gerade für die älteren Leute eine möglichst direkte Fußverbindung zum Erkneraner Zentrum zu ermöglichen.

Der andere beginnt am Wendehammer der Planstraße C und führt am Gehöft Wuhlhorst vorbei in die freie Feldflur und ermöglicht somit das Erreichen der Spree, Niederungswiesen für Erholungs-, Freizeit- und landwirtschaftliche Zwecke.

5.2.4 Ruhender Verkehr

Im gesamten Plangebiet wird auf die Anlage von öffentlichen Stellplätzen verzichtet.

Das Gebiet soll in offener, aufgelockerter Bauweise bebaut werden. Auf den Grundstücken ist in der Regel ausreichend Raum für die Unterbringung des im Gebiet anfallenden ruhenden Verkehrs. Nach Maßgabe der Bauordnung soll der Stellplatzbedarf zu 100 % auf den Baugrundstücken untergebracht und nachgewiesen werden. In der Baugenehmigung zu jedem Vorhaben ist auf die Erfüllung der Stellplatznachweispflicht einschließlich des für Besucher anzurechnenden Anteils in vollem Umfang zu achten.

Außerdem bewirkt das gelegentliche Abstellen von Fahrzeugen auf der Fahrbahn einen zusätzlichen verkehrsberuhigenden Effekt.

5.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

In geringer Fußwegeentfernung vom Plangebiet befindet sich an der Neuzittauer Straße in nördlicher Richtung eine Bushaltestelle, die die Verbindung ins Zentrum Erkners und von dort über andere Buslinien sowie den S-Bahnanschluß an das gesamte regionale Bus- und Schienennetz des Raumes Berlin und des Kreises Fürstenwalde sicherstellt.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind weder Bau-, noch Boden- oder Naturdenkmäler bekannt, wenngleich das Amt für Denkmalpflege der Kreisverwaltung dies vermutet. Die Arbeiten zur Baureifmachung + Altlastenentsorgung, die einen zum Teil bis zu 7 m tiefen Bodenaustausch mit sich brachten und nahezu flächendeckend das gesamte Plangebiet umfaßten, haben keinerlei Anhaltspunkte auf das Vorhandensein eines etwaigen Bodendenkmals erbracht. Da eine archäologische Untersuchung in keinem Fall gründlicher durchgeführt werden würde, muß davon ausgegangen werden, daß eine solche ebenfalls keine Funde zutage gefördert hätte. Es kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, daß Belange der Bodendenkmalpflege im Plangebiet nicht berührt werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischem Strom stellt die Oder-Spree-Energieversorgung AG sicher.

Eventuell erforderliche zusätzliche Trafostationen im Gebiete sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO und können allgemein in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird mengen- und druckmäßig durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes von Seiten des Wasserverbandes Strausberg - Erkner sichergestellt. Bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken ist neben der Gewährleistung der Zufahrtswege für Rettungs- und Löschfahrzeuge (§ 5 BauO vom 20. Juli 1990) auch die Versorgung dieser Gebiete mit Löschwasser sicherzustellen.

Der Träger der Feuerwehr (Gemeinde Erkner) muß dazu eine angemessene Löschwasserversorgung (§ 1 BSchG vom 14. Mai 1991) im öffentlichen Straßennetz sicherstellen. Über diesen Grundschutz hinaus müssen die Betreiber von Grundstücken eine objektbezogene Löschwasserversorgung sichern. Die Versorgung mit Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist im Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) geregelt. Dabei ist die Aufstellung von Überflurhydranten gegenüber den Unterflurhydranten für die Feuerwehr vorteilhafter.

7.3 Gas

In der Neuzittauer Straße ist von Seiten der EWE Energieversorgung Weser-Ems AG Erdgas verlegt. Von hier ausgehend wird das gesamte Plangebiet an die Gasversorgung angeschlossen.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung aus der Gebäudeentwässerung wird in Zukunft über das gemeindliche Abwasserentsorgungsleitungsnetz an die zentrale Kläranlage Münchehofe angeschlossen. Die Regenwasserentsorgung aus der Straßen- und Dachentwässerung geschieht über ein getrenntes Leitungsnetz. Dies mündet in ein eigenes hierfür im Plangebiet vorgesehenes Regenwassersickerbecken und wird hier versickert.

7.5 Abfallbeseitigung

Der bei der Anlage der Gemeindestraßen anfallende Bodenaushub wird soweit wie möglich wieder eingebaut. Der ständig zu entsorgende Hausmüll wird auf die Deponie des Landkreises in Langewahl abgeführt.

7.6 Gewässerschutz

Entlang der Planstraße A / Planstraße C befindet sich die Grenze der Trinkwasserzone II für die Tiefbrunnengalerie der Wasserfassung Neu-Zittau. Innerhalb der Wasserschutzzone II ist das Durchleiten von Schmutzwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Gemeinde Erkner ist bemüht, die Abgrenzung der TWZ II derart zu verlegen, daß sie zukünftig außerhalb des Plangebietes liegt. Die technischen Voraussetzungen hierzu liegen bereits vor, denn die nächstgelegenen Brunnen der Wasserfassung sind bereits geschlossen worden. Das in Vorbereitung befindliche Landeswassergesetz Brandenburg schafft allerdings erst die rechtliche Voraussetzung für die Veränderung damit das TWZ-Änderungsverfahren in Gang gesetzt werden kann. Bis dahin werden die entsprechenden Bauflächen südlich der Planstraße A nicht bebaut werden können.

7.7 Naturschutz und Grünordnung

Alle Aussagen zum Themenschwerpunkt Naturschutz, Grünflächen und Grünordnung sind im Grünordnungsplan einschl. seines Erläuterungsberichtes niedergelegt. Dieser ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Seine inhaltlichen Schwerpunkte sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im Grünordnungsplan sind auch die Fragen des Wiederaufbaus des ehemaligen Schießstollens sowie der landschaftsverträglichen Einbindung des Siedlungsrandes ausführlich abgewogen und geklärt.

8. Statistik

1. Gesamtfläche des Plangebietes:	75.600 qm
2. Öffentliche Verkehrsflächen:	6.600 qm
3. Öffentliche und private Grünflächen:	15.000 qm
4. Nettobauland, WA:	33.000 qm
5. Nettobauland, MI:	21.000 qm
6. Geplante Wohneinheiten:	140 - 160 WE
7. Einwohnerzahl, zukünftig (2,2 EW/WE):	280 - 330 EW