

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. E 28  
"Heidesiedlung", Teilgebiet B  
der Gemeinde Wustermark

Entwurf

Stand: 09/2015

**Bearbeitet durch:**

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

Dipl.-Ing. Kevin Fischer

**CAD:**

Dipl.-Ing. Kevin Fischer

M.sc. Ewelina Nocun

**Textverarbeitung:**

Kirstin Schikowsky

Andrea Hacker

## Inhalt

### Teil A - Begründung zum Bebauungsplan

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
5.	Städtebaulicher Entwurf	10
6.	Art der baulichen Nutzung	12
7.	Maß der baulichen Nutzung	15
8.	überbaubare Grundstücksflächen	20
9.	Bauweise und gestalterische Festsetzungen	21
10.	Verkehrsflächen	24
11.	Flächen für Versorgungsanlagen	30
12.	Technische Infrastruktur	31
13.	Altlasten / Kampfmittelbelastung	32
14.	Schutzzonen	33
15.	Öffentliche Grünflächen	34
16.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) - Kompensationsmaßnahmen	35
17.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
18.	Planexterne Kompensation	39
19.	Waldumwandlung	40
20.	Baumschutz	41
21.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	42
22.	Immissionsschutz	42
23.	Belange des Denkmalschutzes	44
24.	Durchführung	44
25.	Flächenbilanz	45

### Teil B Umweltbericht \*

inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtliche Prüfung

### Anhang

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Untersuchung, Stand: 10/2015 \*\*

Anlage 2 Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation, Stand: 07.09.2015 #

Anlage 3 Schalltechnische Prognose, Stand: 01.07.2010 und Schreiben KSZ GmbH, Berlin vom 15.04.2015 ##

\* Stefan Wallmann - Landschaftsarchitekten, Berlin

\*\* Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon, Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin

# Fugro Consult GmbH, Berlin

## KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39, S. 1).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), in Kraft getreten am 01.06.2013.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Uwe Nedeß, Falkensee mit Stand 04/2015 und dazu ergänzenden Nachvermessung mit Stand 06/2015 sowie Katasterauszüge mit Stand 08/2015 und 09/2015 für die Bereiche der Kreuzung Hauptstraße / Olympisches Dorf bzw. Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee.

## 2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung vom 06.05.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" nach § 30 Abs. 1 BauGB für den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich der Gemarkung Elstal beschlossen.

Das ca. 16,6 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der "Rosa-Luxemburg-Allee" im Norden, der Bundesstraße B5-Anschlussstelle "Elstal Olympisches Dorf" im Süden, den Geltungsbereichen der Bauungspläne Nr. 12 "Radelandberg Nord" und Nr. E 27 "Garagen an der Hauptstraße" im Osten und den Geltungsbereichen der Bauungspläne Nr. E 11 "Kiefernriedung Ost" und Nr. E 17 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" im Westen.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 16 - Flurstück 43

Flur 17 - Flurstücke 8 (teilweise), 18 (teilweise), 37, 62, 140, 146 (teilweise), 147, 170, 175, 184, 185, 186, 272 (teilweise), 273, 274 (teilweise), 275, 294, 295, 307 (teilweise), 308, 309, 310 und 316

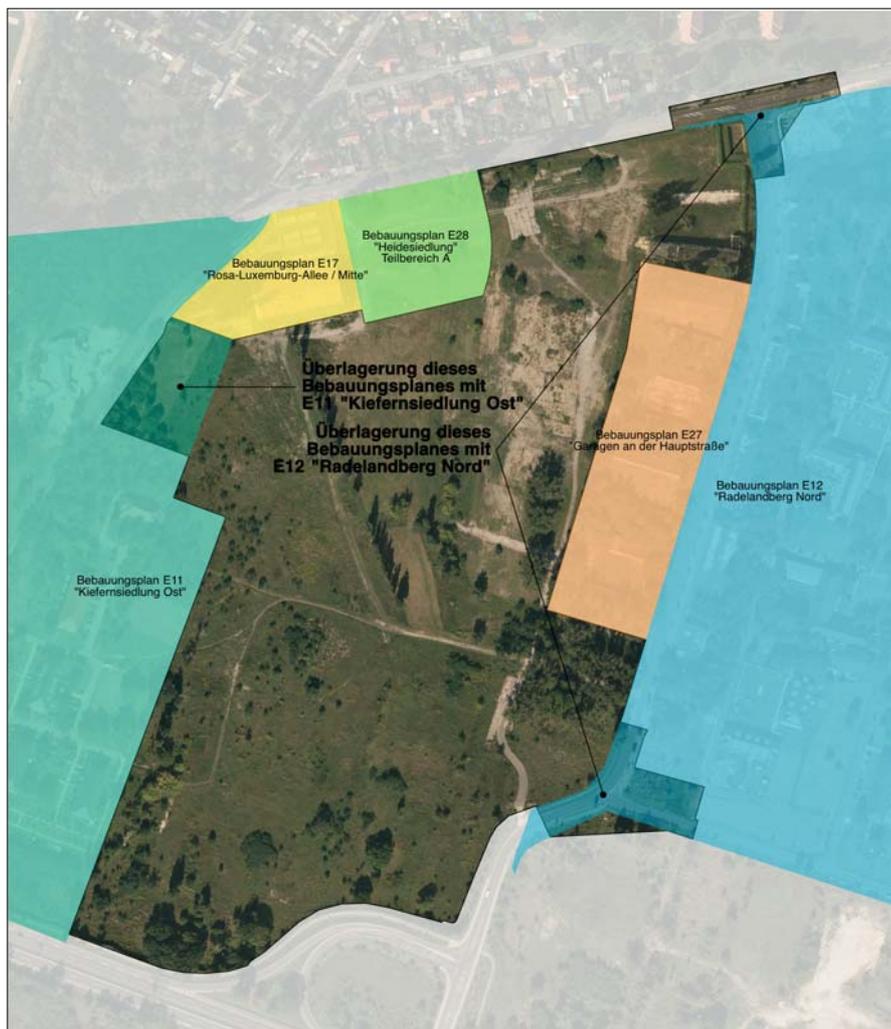


Abb.: Lage des B-Plan-Gebietes "Heidesiedlung" mit Betrachtung angrenzender Geltungsbereiche

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung" werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. E11 "Kiefernriedung Ost" und Nr. E12 "Radelandberg Nord" teilweise überlagert. Dies betrifft die Flurstücke 37, 140, 184 und 185 der Flur 17.

Im Bebauungsplan Nr. E11 "Kiefernriedung Ost" war das Flurstück 37 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Planung im Wesentlichen nicht verändert. Lediglich müssen die dort festgesetzten Ausgleichsflächen wiederum im Rahmen dieses Bebauungsplanes ausgeglichen, dass heißt in der Bilanz berücksichtigt werden. Im Bereich der Überdeckungen mit dem Bebauungsplan Nr. E12 "Radelandberg Nord" werden folgenden Ersetzungen vorgenommen:

Im Norden werden ca. 220 qm des dort festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes durch Verkehrsflächen, die für den Kreisverkehr notwendig werden, überplant. Im Süden erfolgt die Substitution von 1.250 qm Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich mit 275 qm Verkehrsfläche, 850 qm Fläche für Versorgungsanlagen sowie 125 qm Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich. Letzteres führt die im Bebauungsplan Nr. E12 "Radelandberg Nord" getroffene Festsetzung für die Athener Straße (Flurstück 143) verlängert fort, um das Entstehen einer planungsrechtlichen "Lücke" zu vermeiden.

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen ändert die vorher beabsichtigte Planung zum Teil. Zum Abfedern dieser Änderung soll sichergestellt werden, dass an der ehemals vorgesehene Stelle eines Platzes eine landschaftlich gestaltete Fläche mit hoher Qualität diese städtebaulich prägnante Stelle besetzt.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. E11 "Kiefernriedung Ost" und Nr. E12 "Radelandberg Nord" gelten so lange bis dieser Bebauungsplan wirksam wird.

Der Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung" hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ([Auslegung in der Zeit vom 15.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010](#)) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ([Schreiben vom 19.07.2010](#)) gemäß § 3 und § 4 BauGB durchlaufen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 08.02.2011 beschlossen, das 0,9 ha große Teilgebiet A (Flurstücke 307 (teilweise) bis 310 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal) angrenzend an der Rosa-Luxemburg-Allee aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" heraus zu gliedern und das Bauleitplanverfahren für dieses Teilgebiet weiterzuführen. Dieser Bebauungsplan wurde am 27.09.2011 als Satzung beschlossen und am 01.11.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Für das Teilgebiet B wurde nun der Entwurf zur Realisierung der beschriebenen Planungsziele erstellt.



### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist am 17.07.2006 wirksam geworden. Er stellt die Flächen des Plangebietes teilweise als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, der Nahversorgung dienende Sonderbaufläche und öffentliche Grünfläche sowie als Wald dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen auf dem räumlichen Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes 2003 des Berliner Planungsbüros PLK. Für die Heidesiedlung wurden diese bis auf die Flächen östlich der Elstaler "Hauptstraße" (im Flächennutzungsplan GE-Darstellung entsprechend der Festsetzung eines GEE des Bebauungsplanes Nr. E12 "Radelandberg Nord") im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark nachvollzogen.



Abb.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark, Stand 04/2006 - Ausschnitt

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Idee einer Quartiers-Park-Ellipse wird im Bebauungsplan Nr. E28 "Heidesiedlung" in modifizierter Form aufgegriffen, wobei das Grundkonzept der durch Grünflächen verbundenen Wohnbauflächen erhalten bleibt. Eine grundlegende Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben. Die Modifizierungen sollen im folgenden kurz erläutert werden.

Auf der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung wurde westlich der Einmündung der Straße "Unter den Kiefern" in die "Rosa-Luxemburg-Allee" im Jahr 2005 der Bebauungsplan Nr. E 17 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelvollversorger sowie begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erstellt und nachfolgend in einer kurzen Bau-phase realisiert.

Ein Auftakt der Quartiers-Park-Ellipse mit daran angrenzenden hochwertigen Wohnflächen ist durch den dort angrenzenden, bereits errichteten Nahversorger (Inhalt des Teilgebietes A dieses Bebauungsplanes) kaum realisierbar. Sinnvoller erscheint deshalb eine Weiterführung der Bebauung mit erhöht gewerblich genutzten Wohnbauflächen in Richtung Osten.

Entlang der "Hauptstraße" stellt der Flächennutzungsplan aber gemischte Bauflächen dar. Eine Weiterführung dieser Nutzungsart entlang der Hauptverkehrsachse "Rosa-Luxemburg-Allee" erscheint auch vor dem Hintergrund der verkehrlichen Lärmbelastungen durchaus sinnvoll. Es ist jedoch absehbar, dass der Gebietscharakter eines Mischgebietes an dieser Stelle nicht umgesetzt werden kann. In den die Hauptstraße und Rosa-Luxemburg-Straße begleitenden Baugebieten soll durch die textliche Festsetzung Nr. 1 eine Nutzungsmischung im Erdgeschoss erzielt werden. Deshalb erfolgt an diesen Stellen eine Wohngebietsausweisung, die aber im Erdgeschoss einen zumindest 30 %ige "gewerbliche Nutzung" aufweisen muss.

Entsprechend der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark können zudem aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

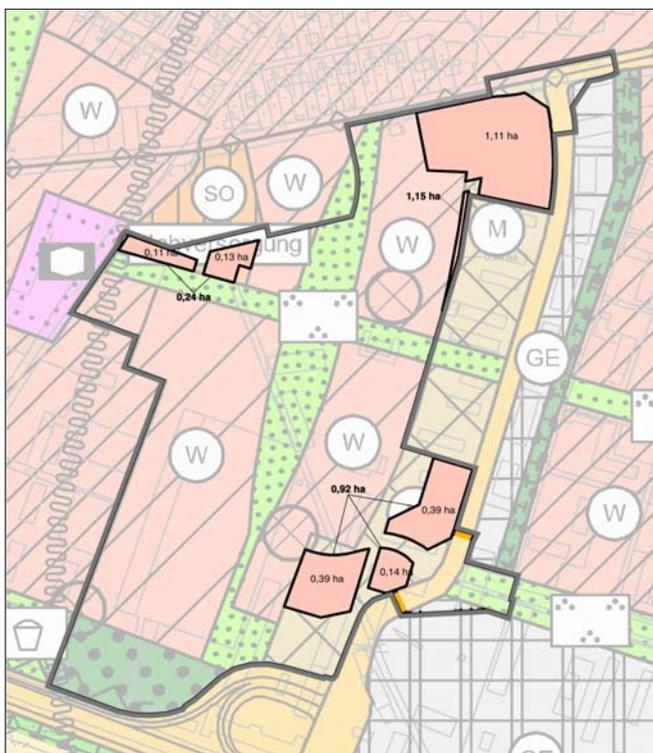


Abb.: Überlagerung der mit den im Flächennutzungsplan festgesetzten Bauflächen abweichenden Baugebiete

Dieser Umstand wird hier als gegeben betrachtet, eine kleinteilige Anpassung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan ist aus Sicht der Gemeinde Wustermark daher nicht erforderlich.

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Wustermark unterliegt bereits seit einigen Jahren einem nicht unerheblichen Bevölkerungszuwachs. Dies trifft in besonderer Weise auf die Ortslage Elstal zu. Um der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach städtebaulich integrierten Wohnbaugrundstücken nachzukommen, soll die Heidesiedlung entsprechend entwickelt werden.

Die derzeitige Brachfläche stellt eine zentrale und verbindende Entwicklungsfläche dar, die zum Einen die Ortseingangssituation wesentlich prägt und gleichzeitig im nördlichen Bereich ideale Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Versorgungskerns bietet.

Die Gemeinde Wustermark verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", die folgenden allgemeinen Planungsabsichten:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes mit erhöhter Gewerbenutzung zur Definierung eines innerörtlichen Charakters entlang der "Rosa-Luxemburg-Allee" und der Ecke "Hauptstraße"
- Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen, wie u.a. Anbindungen an die "Hauptstraße" (bei Ermöglichung der baulichen Umgestaltung des Knotenpunktes Hauptstraße / Olympisches Dorf) und die "Rosa-Luxemburg-Allee" sowie fußläufiger Verbindungen
- Flächensicherung für den evtl. zukünftig notwendigen Kreisverkehr am Knotenpunkt Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee
- Sicherung der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe

## 5. Städtebaulicher Entwurf

Die künftige Heidesiedlung mit ihrer direkten Anbindung an die B 5 ist in vorhandene Siedlungsstrukturen eingebunden, der "Radelandbergsiedlung" im Osten, der [Stahlhaus- und Eisenbahner-Siedlung](#) im Norden und der "Kiefernriedlung" im Westen. Im Süden wird die "Heidesiedlung" durch die B 5 begrenzt.

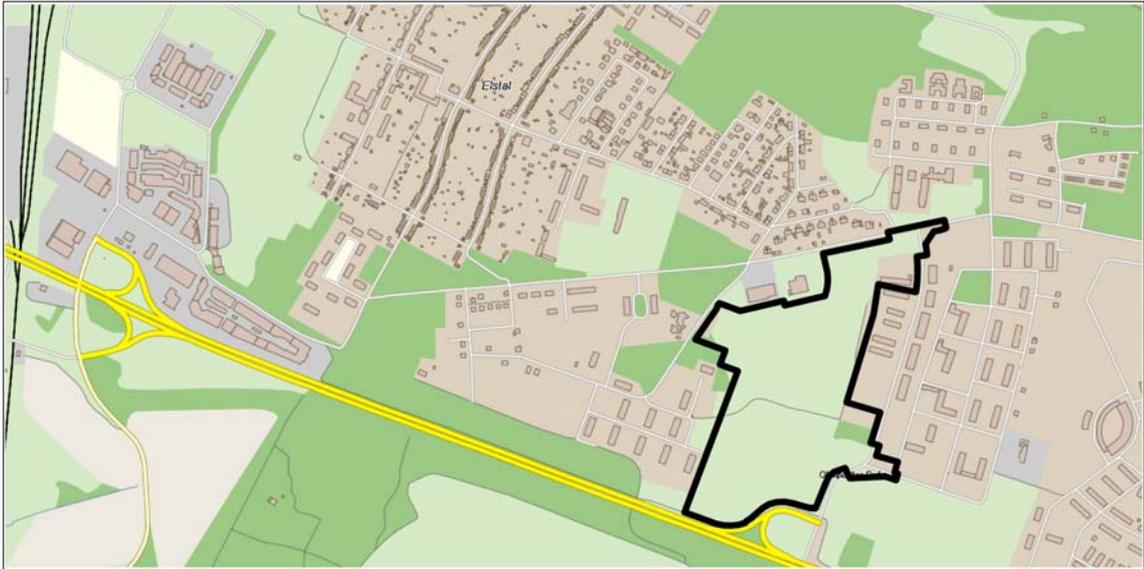


Abb.: Lage des Geltungsbereiches

Zur Diskussion der Kernflächen der künftigen Heidesiedlung wurden im Juni 2008 mehrere Grobskizzen angefertigt, die jeweils davon ausgingen, dass südlich an der verlängerten Straße "Unter den Eichen", eine Gewerbenutzung realisiert werden soll, die als mischgebietverträgliches Gewerbe die nördlich angrenzende Wohnbebauung von den Immissionen der B 5 abschirmt. Diese Idee wurde 2015 verworfen; stattdessen soll an der Stelle ebenfalls Wohnnutzung, jedoch auf kleinerer Fläche realisiert werden.

Für die Nutzung der Garagen an der Hauptstraße wurde der Bebauungsplan Nr. E27 "Garagen an der Hauptstraße" aufgestellt.

Unter Rückgriff auf die ellipsenhafte parkähnliche Mitte der Heidesiedlung aus dem städtebaulichen Konzept des Büro PLK sieht die Planung eine gestaltete Siedlungsmitte vor, an der z.B. Stadtvillen platziert werden können. Im Norden und Süden kann durch eine dichte Bebauung z.B. über Mietwohnungen der jeweilige Auftakt für den Kern der Heidesiedlung geschaffen werden. Zwischen der Kiefernriedlung und dieser Siedlungsspanne bzw. im Zwischenraum zu den an der Elstaler Hauptstraße angelagerten Höfen können dann einzelne Siedlungsquartiere mit Einfamilienhäusern platziert werden.

Die Heidesiedlung unterliegt einer Ost-West-orientierten Gliederung, in dem die vom Olympischen Dorf kommende Grünzäsur bis zur Straße "Unter den Kiefern" auf der Höhe der

## Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark

Kindertagesstätte fortgesetzt wird. Die ehemals angedachte ellipsenförmige Aufweitung in der Mitte der Siedlung wird durch eine großzügige parkartige Aufweitung des Straßenraumes nachempfunden.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf

## 6. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die Nutzungsgliederung in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wurde vor allem mit dem Ziel vorgenommen, die Entwicklung eines für Elstal typischen Wohngebietes mit seinen Folgeeinrichtungen zu ermöglichen und gleichzeitig störende oder flächenintensive Nutzungen auszuschließen.

Dabei gliedert sich das Plangebiet in einen "Wohnkern", in dem nicht störende Folgeeinrichtungen zulässig sind (WA 1, bestehend aus Baugebiet 1 bis Baugebiet 4). Dieser wird an den vorhandenen Straßen durch Wohngebiete mit erhöhter zentrentypischer Ausstattung gerahmt (WA 2, Baugebiet 5 und Baugebiet 6). Letzteres kann einige im WA 1 nicht zulässigen Nutzungen aufnehmen und diese so an der Schnittstelle zu bestehenden Siedlungsstruktur ergänzen. Die Ortslage Elstal kann somit auch von den dort zulässigen Einrichtungen profitieren; zugleich dient diese Maßnahme der Erfüllung der Zielvorstellung der Gemeinde Wustermark, an der "Hauptstraße" und der "Rosa-Luxemburg-Allee" ein Ortszentrum zu entwickeln.

Die Gliederung in verschiedenen Baugebieten wiederum resultiert aus den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und weiteren Festsetzungen, wie der Dachform unter Berücksichtigung der WA-Kategorie, also aus städtebaulich-funktionalen Gründen.

	GRZ	Geschossigkeit	Bauweise	Dachform	WA-Typ
BG 1	0,3	II - III (II - IV) *	o	-	1
BG 2	0,3	II - III	ED	SD	1
BG 3	0,3	II	ED	-	1
BG 4	0,4	II - III	-	-	1
BG 5	0,5	II - III	-	FD, SD, WD, ZD, PD #	2
BG 6	0,4	II - III	-	FD, SD, WD, ZD, PD #	2

\* Ausnahme (in Klammern) entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 2 möglich

# symmetrisches Pultdach



Abb.: Baugebietstypen

### **Allgemeines Wohngebiet - WA 1**

Die nicht direkt an den vorhandenen Straßen liegenden zentralen Baufelder wurden als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) nach § 4 BauNVO festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1): zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO); allgemein zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO); nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO); nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Um den Charakter eines ruhigen Wohnkerns zu erreichen, wurden unter größtmöglicher Wahrung der Baugebietstypik des in § 4 BauNVO definierten Allgemeinen Wohngebietes die in den Absätzen 2 und 3 zulässigen und gebietsverträglichen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

Flächenintensive (Gartenbaubetriebe) oder immissionsschutzrechtlich konflikträchtige oder der Trinkwasserschutzzone entgegenstehenden Nutzungen (Tankstellen) bzw. eher zentrentypische Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) wurden demgegenüber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Wegen der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung und der i.d.R. größerflächigen Raumbedarfe von Verwaltungen sollen Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil dieser Gebietskategorie werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden die Baufelder für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 nicht direkt an die HAUPTerschließungstraßen der "Hauptstraße" und der "Rosa-Luxemburg-Allee" sowie der Bundesstraße 5 gelegt. Sie liegen somit zum überwiegenden Teil, bis auf eine ca. 1.500 qm große Fläche im Südosten) außerhalb der kritischen Lärmpegelbereiche III und IV.

Für das über die Straße "Unter den Kiefern" erschlossene Baufeld wurde die Festsetzung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) getroffen, wodurch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit zwei eng gefassten Baugrenzen sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen durch den Bebauungsplan Nr. E 11 "Kiefernriedlung Ost" ersetzt wird. Die Neufestsetzung als Allgemeines Wohngebiet war erforderlich, um die unflexiblen und sehr eng gefassten Baufenster zu erweitern und so den geänderten Nutzungsvorstellungen der Gemeinde Wustermark gerecht zu werden.

## **Allgemeines Wohngebiet - WA 2**

Begleitend zu den örtlichen Haupterschließungsstraßen "Hauptstraße" und "Rosa-Luxemburg-Allee" wurden die Baufelder als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) nach § 4 BauNVO festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 2): zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO); allgemein zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO); nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO); nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Gebietskategorie WA 2 soll die Umsetzung der gemeindlichen Ziele unter Berücksichtigung der eingangs erwähnten Überlegungen ermöglichen. Im Gegensatz zum WA 1 sind hier deutlich mehr "gewerblich geprägte" und Wohnfolgeeinrichtungen zulässig. Dies und der durch die textliche Festsetzung Nr. 1 festgesetzte erforderliche Gewerbeanteil im Erdgeschoss erhöht den zentralen Charakter dieses Allgemeinen Wohngebietes und stellt die Versorgerfunktion auch für angrenzende Wohngebiete sicher.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet: *"Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für mindestens 30 % der Erdgeschossfläche der Gebäude durch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)."*

## **7. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung sind die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse und die
- maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax.)
- maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (HEF)
- Bauweise

festgesetzt worden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax) und die maximale Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodens (HEF) über dem festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt festgesetzt worden. Teilweise wurde auch eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) notwendig.

### Allgemeine Wohngebiete

Wegen der geplanten durchschnittlichen Größe der Baugrundstücke, die sich an der vorhandenen Bebauung in Elstal orientiert, ist im Kern (BG 1 - BG 3) die GRZ mit 0,3 festgesetzt worden. Die GRZ der Wohngebiete an den vorhandenen Straßen wurde hier aufgrund der erhöhten Zentralität und der zulässigen Gewerbenutzung zum größten Teil (bis auf BG 6) auf 0,5 festgesetzt.

Dem BG 4 (GRZ 0,4) kommt dabei die Vermittlungsfunktion zwischen dem Baugebiet an der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hauptstraße einerseits und den südlich gelegenen weniger dichten Wohngebieten zu; das BG 6 (GRZ 0,4) vermittelt zwischen Bestandsbebauung der Garagen und der Hauptstraße und den südlich gelegenen Baugebietstypen 5.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,5 überschreitet lt. § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. In diesem Bebauungsplan wird daher von § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, der eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen ermöglicht, sofern der erhöhte Eingriff ausgeglichen ist. Ausgeglichen wird diese Maßnahme bereits durch den Umstand, dass die restlichen, flächenmäßig deutlich größeren Allgemeinen Wohngebiete mit der GRZ unter der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO bleiben. In einem Mischgebiet wäre insbesondere in den BG 4 bis BG 6 eine GRZ von 0,6 zulässig. Die Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Unter Einhaltung bzw. Ausschöpfung der Obergrenze in allen WA wären insgesamt ca. 6.280 qm mehr Fläche zur Versiegelung zulässig, als durch diesen Bebauungsplan ermöglicht wird.

	Fläche	nach Planeinschrieb		nach § 17 BauNVO	
		GRZ	Versiegelung	GRZ	Versiegelung
BG 1	9.879 qm	0,3	2.964 qm	0,4	3.952 qm
BG 2	24.248 qm	0,3	7.274 qm	0,4	9.699 qm
BG 3	42.537 qm	0,3	12.761 qm	0,4	17.015 qm
BG 4	4.850 qm	0,4	1.940 qm	0,4	1.940 qm
BG 5	13.876 qm	0,5	6.938 qm	0,4	5.550 qm
BG 6	1.938 qm	0,4	775 qm	0,4	775 qm
Summe	97.328 qm	<b>0,34</b>	32.652 qm	<b>0,4</b>	38.931 qm
Differenz			6.279 qm		

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Baugebiet 5 besteht die Möglichkeit, dass bei Ausnutzung der festgesetzten Geschossigkeit und GRZ die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgeschriebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten würden. Daher erfolgt für diese Gebiete eine Festsetzung der GFZ auf 1,2 (Obergrenze Allgemeines Wohngebiet).

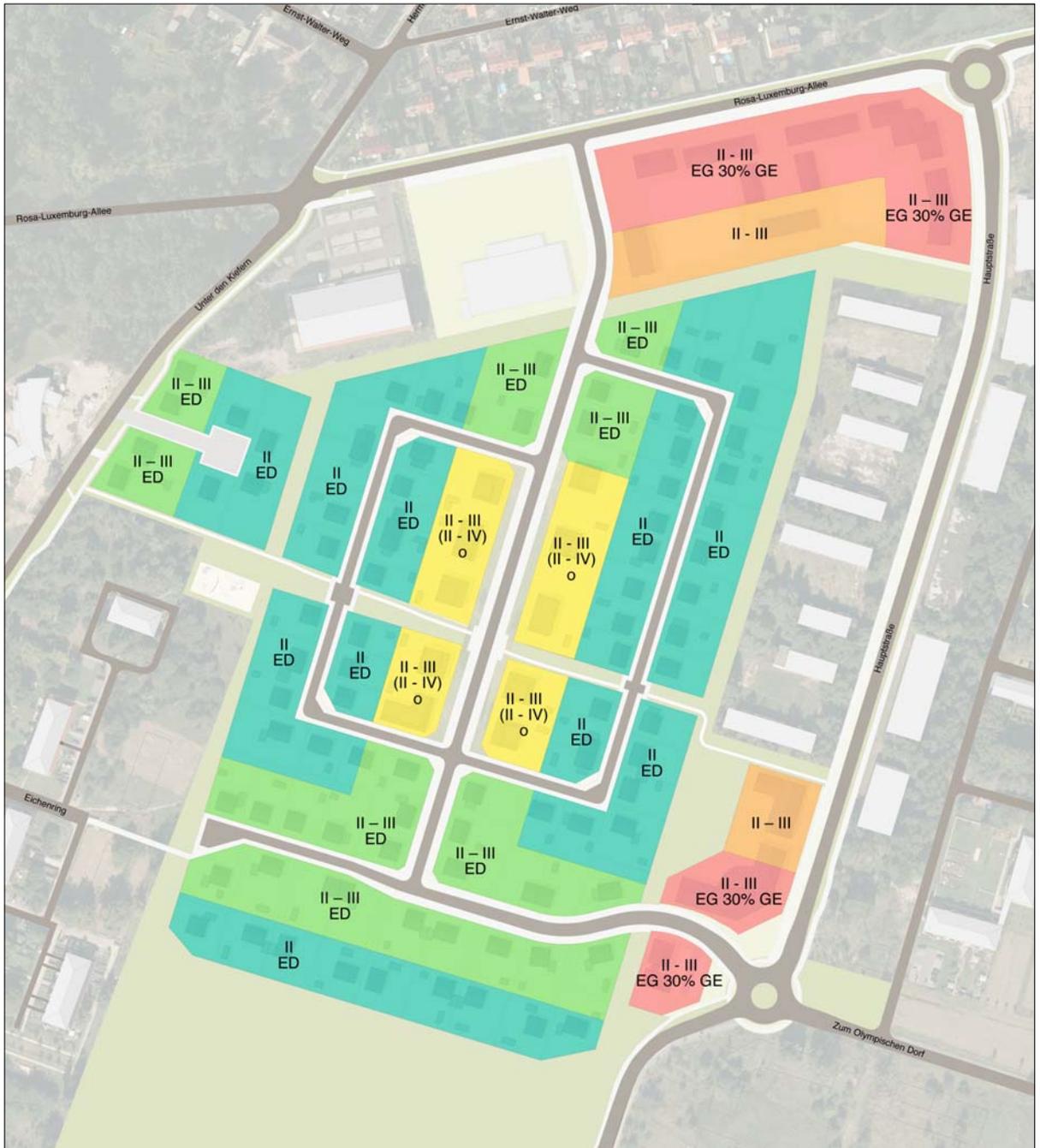


Abb.: Übersicht der zulässigen Geschossigkeiten mit ergänzenden Angaben zu Nutzung und Bauweise

### Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan ist eine maximal viergeschossige Bebauung (3 Vollgeschosse + ausnahmsweise ein Staffelgeschoss) zugelassen worden. Die höhere drei- bis ausnahmsweise viergeschossige Bebauung soll entlang der Erschließungsstraße (Planstraße B) der Heidesiedlung im BG 1 zulässig sein und so den dort befindlichen zentralen öffentlichen Raum städtebaulich fassen um die Quartiersmitte zu kennzeichnen. Hierdurch soll auch im Kern der Siedlung eine höhere Dichte erzielt werden. Aus diesem Grund muss die Geschossigkeit hier auch mindestens zwei Vollgeschosse betragen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird sichergestellt, dass die Bebauung bei vier Geschossen nicht zu massiv wirkt, sondern durch ein Staffelgeschoss optisch zurückhaltender in Erscheinung tritt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet: *"Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)."*

In den straßenseitig gelegenen Wohngebieten (BG 2 - BG 6) soll aus den gleichen Gründen eine dreigeschossige Bebauung zulässig sein. Die abseitig der Straßenverkehrsfläche an den Wohnstraßen gelegenen Gebäude im Baugebiet 3 sollen demgegenüber zurücktreten. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

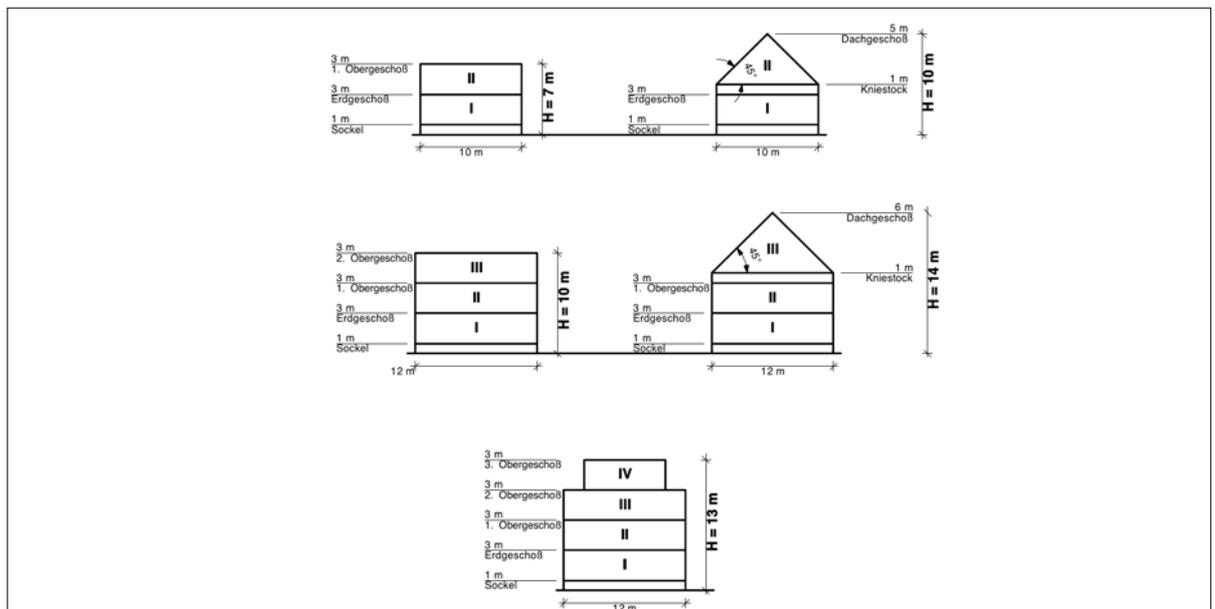


Abb.: Schematische Herleitung der Höhenfestsetzungen

## Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax) mittels Planeinschrieb festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass bei Ausnutzung der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der zulässigen Dachform die maximale Bauhöhe in der für Wohngebäude typischen Bandbreite verbleibt.

Um ein zu starkes Hinauswachsen des Kellergeschosses über die Erdoberfläche zu unterbinden wird per Planeinschrieb die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (HEF) festgesetzt. Zur Klärung der Bezugspunkte von Höhenangaben, wie sie in § 18 Abs. 1 BauNVO gefordert wird, sind die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 formuliert. Sie lauten:

Festsetzung Nr. 3: *"Die maximale Höhe (Hmax.) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."*

Festsetzung Nr. 4: *"Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."*

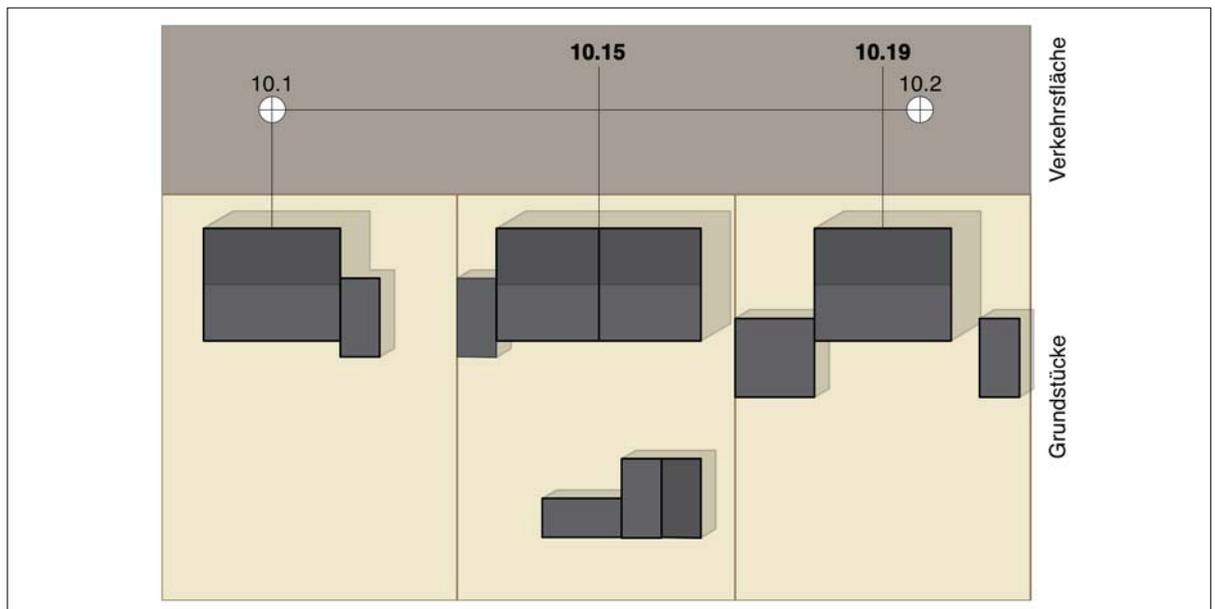


Abb.: Schema zur Ermittlung der Höhenbezugspunkte

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechen dem anzutreffenden Charakter der angrenzenden Wohngebiete. Dieser Charakter soll im Wesentlichen auch in der Heidesiedlung erreicht werden.

## 8. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch "Baufenster" festgesetzt, welche durch Baugrenzen gebildet werden. Diese verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3 m entlang der Grenzen der festgesetzten Baugebiete. Hierdurch wird eine große Flexibilität zur Errichtung von baulichen Anlagen erreicht.

Eine Abweichung von diesem 3-m-Abstand ist in den Bereichen mit Bindungen, die sich aus den ermittelten Lärmpegelbereichen und den einzuhaltenden Abstandsflächen zur B 5 ergaben, erforderlich. Die vom Schallgutachter KSZ Akustik GmbH, Berlin ermittelten Lärmpegelbereiche II bis IV wurden als Planzeichen ohne Normencharakter in der Bauungsplan aufgenommen. Sie sollen dem Verständnis der Planung dienen. Gleiches gilt für die 20 m Abstandslinie vom äußeren Fahrbahnrand der B 5 gemäß Fernstraßengesetz und dem resultierenden von Bebauung freizuhaltenden Bereich.

Die Lärmpegelbereiche erläutern, welcher maßgebliche Außenlärmpegel zur Tageszeit in dem betreffenden Bereich zu erwarten ist. Der Lärmpegelbereich II weist einen maßgeblichen Außenlärmpegel zur Tageszeit von 56 bis 60 dB(A), der Lärmpegelbereich III von 61 bis 65 dB(A) und der Lärmpegelbereich IV von 66 bis 70 dB(A) auf. Zur weiteren Erläuterung der Lärmpegelbereiche wird auf Punkt 20 - Immissionsschutz in dieser Begründung verwiesen. Das vollständige Schallgutachten ist im Anhang abgedruckt.

Da in den Lärmpegelbereichen entsprechend des vom Büro KSZ Akustik GmbH, Berlin erarbeiteten Schallgutachtens unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz zu erbringen sind, wurde mit der Festsetzung von gestaffelten Baugrenzen gearbeitet. An der Grenze zum Lärmpegelbereich IV wurde die Baugrenze 3 und an der Grenze zum Lärmpegelbereich III die Baugrenze 2 generalisierend festgesetzt.

Der Lärmpegelbereich IV betrifft nur einen relativ schmalen Streifen entlang der "Hauptstraße" und der "Rosa-Luxemburg-Allee". Aus diesem Grunde wurde für diese Bereiche die Baugrenze 3 bis an die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV zurückgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass innerhalb des Lärmpegelbereiches IV eine Bebauung nicht zulässig ist. Eine weitergehende Lärmschutzfestsetzung für den Lärmpegelbereich IV ist somit nicht erforderlich.

Im Bereich der "Hauptstraße" entspricht die zurück gesetzte Baugrenze 3 auch dem hier anzutreffenden Charakter der ebenfalls leicht zurück gesetzten vorhandenen Gebäude. Sie bildet mit diesen eine durchgehende Linie, die dem anzutreffenden städtebaulichen Bild entspricht, das dem Bauungsplan zugrunde liegt.

Ergänzend wurde für den Lärmpegelbereich III, der durch die Baugrenze 2 abgegrenzt wird, die Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 entsprechend des vom Büro KSZ Akustik GmbH Berlin erarbeiteten Festsetzungsvorschlages des Schallgutachtens, getroffen. Sie lauten:

Festsetzung Nr. 10: *"Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze 2 und Baugrenze 3 ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB) aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)"*

Festsetzung Nr. 11: *"Unabhängig vom erforderlichen Schallschutzmaß ist ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume) mit notwendigen Fenstern von den Straßen B 5, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Allee abgewandt zu orientieren. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, sind diese Aufenthaltsräume in den Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)"*

Dadurch wird sicher gestellt, dass im Lärmpegelbereich III die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig ist, wenn die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden und somit erhebliche Beeinträchtigungen durch insbesondere externen Lärmquellen minimiert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten zwischen den Planstraßen B bzw. D und dem Nahversorgungszentrum, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E27 "Garagen an der Hauptstraße", wird hingegen allein durch die Baugrenze 1 bestimmt.

## **9. Bauweise und gestalterische Festsetzungen**

Die Bauweise ist für die allgemeinen Wohngebiete, insbesondere des Typs WA 1 festgesetzt worden. Im Typus WA 2 wird keine Festsetzung zur Bauweise getroffen. Im WA 1 hingegen sind für die Baugebiete 2 und 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, was zu der Ausformung eines Wohngebietes mit geringerer Dichte führt. Dies ist notwendig, um die Quartiersmitte an der Planstraße B deutlicher herausarbeiten zu können und ablesbar zu machen.

Die Errichtung von Hausgruppen, Reihen- und Kettenhäusern wurde wegen einer gewünscht lockeren Bebauung und zur Vermeidung von Stellplatzkonzentrationen, z.B. in Garagenhöfen, als nicht zulässig festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 6 lautet wie folgt: *"Die Errichtung von Hausgruppen, wie Reihen- und Kettenhäuser, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)."*

## Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark

Die Dachform Satteldach wird zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes entlang der Eingangssituationen des Wohnkerns festgesetzt. Zusätzlich markiert die festgesetzte Hauptfirstrichtung die Haupteerschließung des Wohnkerns über Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße.



Abb.: Übersicht über die Festsetzung der Dachformen  
\* symmetrisches Pultdach

Zusätzlich zu den städtebaulichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sollen die Festsetzungen Nr. 12 bis Nr. 18 auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung, hier § 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, getroffen werden, um gestalterische und stadtbildstörende "Ausreißer" auszuschließen. Die Festsetzungen lauten:

Festsetzung Nr. 12: *"Das letzte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 28° bis 48° auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)"* - für die Baugebiete der Kategorie 2.

Festsetzung Nr. 13: *"Als Dachformen sind Flachdächer oder symmetrische Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetzte Pultdächer zulässig, die eine Dachneigung von 28° bis 48° aufweisen müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)"* - für die BG 5 und BG 6 an den örtlichen Haupterschließungsstraßen.

Festsetzung Nr. 14: *"Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen, hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)"*

Festsetzung Nr. 15: *"Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)"*

Festsetzung Nr. 16: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sowie weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)"*

Festsetzung Nr. 17: *"Einfriedungen zu den festgesetzten örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)"*

Festsetzung Nr. 18: *"Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig. (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)"*

## **10. Verkehrsflächen**

### **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die im Osten angrenzende als kommunale Straße gewidmete "Hauptstraße". Über diese gelangt man über die Anschlussstelle "Elstal / Olympisches Dorf" direkt auf die vierspurig ausgebaute B 5, die in östlicher Richtung nach Berlin / Spandau und in westlicher Richtung zur BAB 10 (Berliner Ring) und nach Nauen führt.

Die Verknüpfung mit der Ortslage Elstal erfolgt über die kommunalen Haupterschließungsstraßen "Hauptstraße" und die an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende "Rosa-Luxemburg-Allee".

Mit diesem Bebauungsplan sollen auch zwei Vorhaben planungsrechtlich möglich gemacht werden, die der gesamtörtlichen verkehrlichen Infrastruktur dienlich sind. An den Knotenpunkten Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Straße bzw. Hauptstraße / Olympisches Dorf plant die Gemeinde Wustermark eine Neugestaltung der Verkehrsführung durch Kreisverkehrsplätze. Dies soll einem erwartbarem erhöhten Verkehrsaufkommen im Zuge der Etablierung von Nutzflächen am Rangierbahnhof bzw. der Entwicklung des Olympischen Dorfes Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan sichert dazu die erforderlichen Flächen.

Der Kreisverkehr Hauptstraße / Olympisches Dorf markiert (von der B 5 kommend) den Beginn des Elstaler Siedlungskörpers und wirkt verkehrsberuhigend. Direkt von hier aus erfolgt auch die Anbindung des Plangebietes "Heidesiedlung", welches somit gleichrangig mit der Radelandbergsiedlung an die überörtlichen Verkehrswege angebunden ist.

Der Kreisverkehr Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee tangiert das Plangebiet und ist vorrangig von gesamtörtlicher Bedeutung. Die Ausformung dieses Knotenpunktes als Kreisverkehr erfolgt dabei vor dem Hintergrund einer Abfolge gleichartiger Knotenpunkte (von bzw. Richtung B 5). An dieser Stelle betreibt der Bebauungsplan hauptsächlich Flächenvorsorge.

### **Innere Erschließung**

Die Planungen zur neuen Straßenhierarchie und zu den Straßenquerschnitten erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro PST GmbH aus Werder/Havel. Die innere Erschließung des Plangebietes ist vollständig neu zu errichten. Die geplante Straßenhierarchie soll sich in eine Sammelstraße mit davon untergeordneten Wohnstraßen gliedern. Als Ergänzung sind fußläufige Querverbindungen zwischen den einzelnen Straßen und zu den Nachbarquartieren vorgesehen.

Als Sammelstraße in der Heidesiedlung soll die Planstraße B fungieren. Im Norden ist ihre Anbindung an die "Rosa-Luxemburg-Allee" in etwa mittig zwischen den bestehenden Kreuzungen zur "Hauptstraße" und zur Straße "Unter den Kiefern" vorgesehen. In ihrem Verlauf nach Süden soll sie als parallel zur "Hauptstraße" in Nord-Süd-Richtung geführte Erschließung das Gebiet mittig in zwei ungefähr gleich große Baugebiete teilen. Im Süden schwenkt die Planstraße B zur "Hauptstraße" und bindet über den neu zu errichtenden Kreisverkehr an diese nördlich der Anschlussstelle "Elstal / Olympisches Dorf" an die B 5 an. Um ein gefahrloses Einbiegen in die übergeordnete Haupterschließungsstraße "Rosa-Luxemburg-Allee" zu gewährleisten, wurde die Einmündung der Planstraße B jeweils rechtwinklig zu dieser festgesetzt.

Die in die Planstraße B einmündenden Anschlüsse der Wohnstraßen Planstraßen A, C und D erfolgen aus demselben Grund rechtwinklig. Die Planstraßen A und C wurden, um die Bauflächen in der Tiefe zu erschließen und ruhige Wohnsituationen zu gewährleisten, als Ringstraßen festgesetzt. Die Straßen dienen ausschließlich der Erschließung der Wohngebiete. Die Planstraße D soll verkehrsberuhigt als Stich mit einer Wendeanlage ausgeführt werden. Eine Verbindung zum direkt westlich weiterführenden "Eichenring" soll fußläufig erfolgen; was durch die textliche Festsetzung Nr. 8 ermöglicht wird: *"Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist in Verlängerung und gleicher Breite des Flurstücks 44 (Eichenring - westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ein Fußweg zur Anbindung an die Planstraße D zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."*

Im Nordwesten des Plangebietes erschließt die Planstraße E, ebenfalls als Stich mit Wendeanlage ausgeführt, die Baugebiete gegenüber der KITA. Diese Baugebiete sind fußläufig über die öffentliche Grünfläche mit dem restlichen Plangebiet vernetzt.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen der Planstraße B sind im zentralen Bereich der Heidesiedlung in einer Breite von 25 m und im weiteren Verlauf nach Norden und Süden in einer Breite von 15 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die angerartige Aufweitung in der Mitte der Heidesiedlung baut auf der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark dargestellten großen ovalen Grünfläche auf. Durch veränderte Rahmenbedingungen erscheint eine Realisierung dieser FNP-Darstellung heute nicht mehr umsetzbar. Dennoch soll dem städtebaulich sinnvollen Ansatz, zumindest mit einer angerartigen Aufweitung, Rechnung getragen werden, die dem Straßenraum der Heidesiedlung einen besonderen und stark durchgrüntem Charakter verleihen wird. Durch diese Aufwertung wird der Siedlung eine repräsentative Mitte gegeben.

# Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark

Die festgesetzten Breiten von 15 m und 25 m der Planstraße B ermöglichen einen Fahrbahnquerschnitt für den Begegnungsfall LKW / LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Gleichzeitig verbleibt auf Grund der großzügigen Bemessung des Verkehrsraumes hinreichend Fläche für die Anpflanzung von beidseitigen Baumreihen in Kombination mit Stellplätzen in Längsausrichtung sowie für die Anlage von beidseitigen separaten Fußwegen.

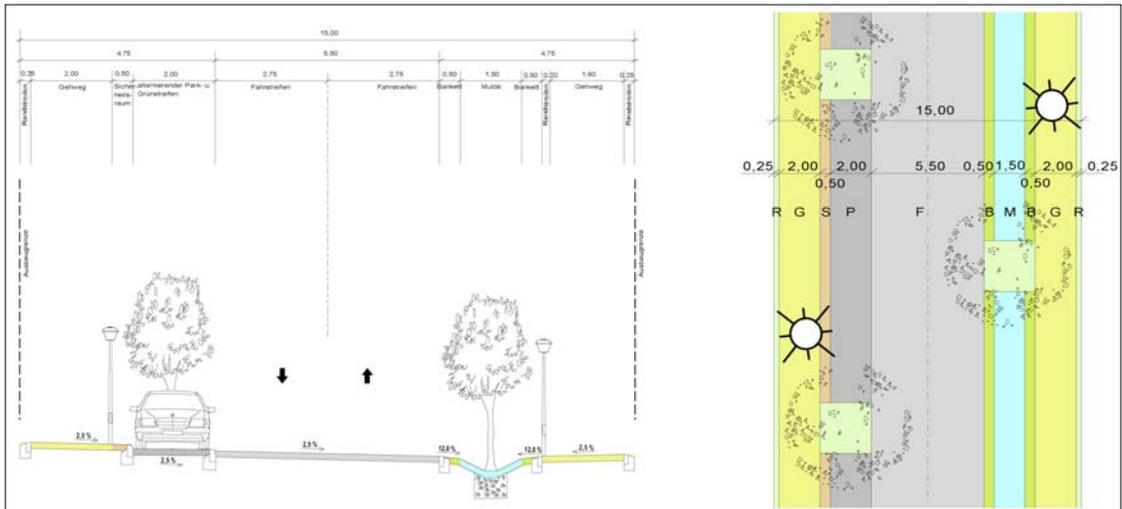


Abb.: Prinzipquerschnitt der Planstraße B (15 m)

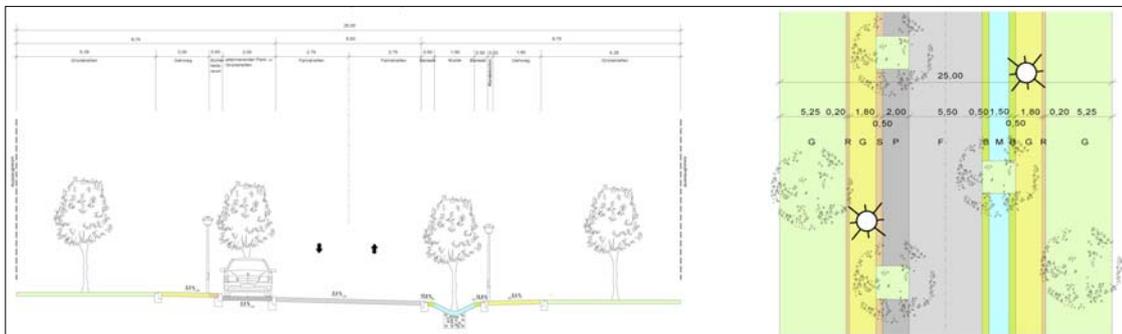


Abb.: Prinzipquerschnitt der Planstraße B (mittlerer Bereich) (25 m)

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A, C, D und E sind durchgängig in einer Breite von 10 m als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Breite von 10 m ermöglicht einen Fahrbahnquerschnitt für den Begegnungsfall PKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit. Gleichzeitig verbleibt genug Fläche für die Anpflanzung einer einseitigen Baumreihe in Kombination mit Stellplätzen in Längsausrichtung sowie eventuell ergänzend für die Anlage eines separaten Fußweges.

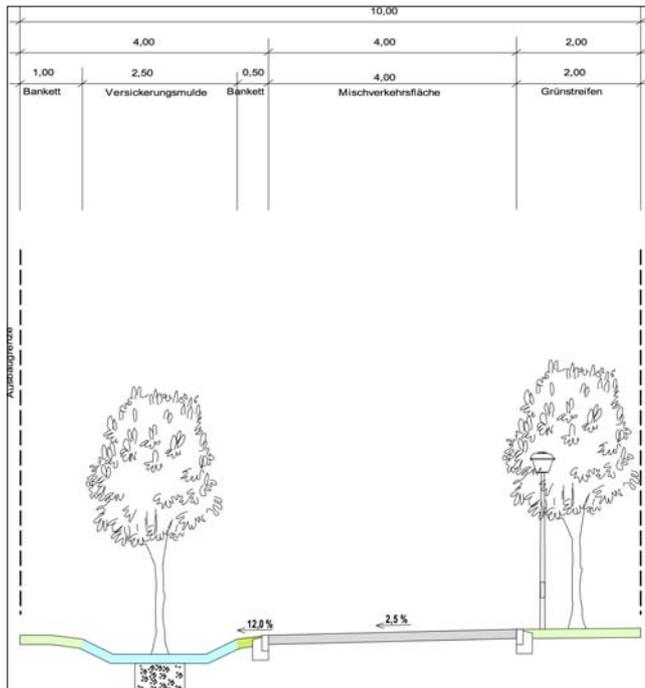


Abb.: Prinzipquerschnitt der Planstraße A, C, D und E

An den Eckpunkten der Planstraßen A und C wurden die Verkehrsflächen abgefast. Die dadurch entstehende aufgeweitete Verkehrsfläche soll als Quartiersplatz entwickelt werden und gleichzeitig eine Wendemöglichkeit (3-achsiges Müllfahrzeug) aufnehmen. Selbiges gilt für das Ende des Stichts der Planstraße E. Die Errichtung der Wendeanlagen erlaubt es dann je nach Flächen- bzw. Nachfragenbedarf, die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes in mehrere Bauabschnitte zu gliedern.

Die Planstraße D wird von der Planstraße B kommend in westlicher Richtung auf eine Breite von 10 m verzogen. An ihrem westlichen Rand endet die Straße in einer Wendeanlage. Die dafür festgesetzte Fläche bietet Platz für die Errichtung eines Wendehammers für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Verbindung zum westlich angrenzenden "Eichenweg" soll nur fußläufig erfolgen, da sich die Straße sonst wahrscheinlich zur Abkürzungsstrecke entwickeln würde. Dies ist von der Gemeinde nicht gewünscht, um sowohl in der Heidesiedlung als auch in der "Kiefernriedlung" ruhige Wohnverhältnisse zu sichern.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist von den weiteren festgesetzten Verkehrsflächen durch eine Straßenbegrenzungslinie getrennt.

Um die Begrünung der Straßen zu gewährleisten, wurde die Festsetzung Nr. 20 getroffen. Sie lautet: *"In den Planstraßen A, C und D sind einreihig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Planstraße B sind in den 15 m breiten Straßenabschnitten beidseitig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In dem 25 m breiten Straßenabschnitt sind beidseitig doppelreihig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m und einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon kann in dem 25 m breiten Abschnitt der Planstraße B eine Allee in fahrbahnteilenden Grünstreifen mit zwei angeordneten Baumreihen errichtet werden. Der Pflanzabstand kann in allen Planstraßen durch Einmündungen, Grundstückszufahrten und straßenbegleitende Stellplätze um bis zu 3 m variiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

### Fußläufige Erschließung

Um die fußläufige Erschließung der Heidesiedlung zu den Nachbarquartieren "Radelandberg" und "Kiefernriedlung" zu sichern, wurde zusätzlich zu den Verkehrsflächen eine Querverbindung zwischen der Straße "Unter den Kiefern" und dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. E 27 "Garagen an der Hauptstraße" vorgesehen. In diesem wird die fußläufige Verbindung bis an die "Hauptstraße" weiter geführt. Neben der Verbindung zu den Nachbarquartieren schafft diese auch eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen den Planstraßen A, B und C und zu den vorgesehenen Grün- und Erholungsflächen im Plangebiet. Zur Sicherung des Weges wurde die Festsetzung Nr. 7 getroffen. Sie lautet: *"Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein in seiner Summe bis zu 400 m langer und 2,5 m breiter asphaltierter Weg zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)."*

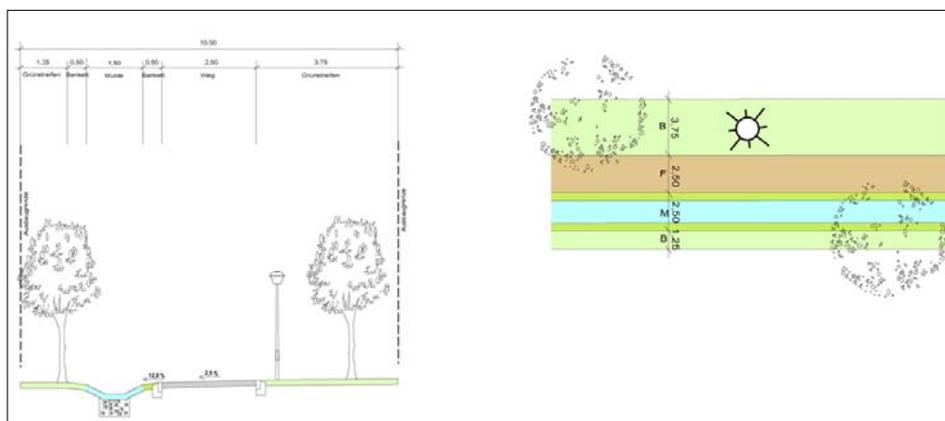


Abb.: Prinzipquerschnitt des Weges

Eine weitere Fußwegeverbindung zur Kiefernriedung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 ermöglicht. An der Grenze der SPE-Flächen B und C ist eine Verbindung zwischen dem Eichenring und der Planstraße D zulässig. Sie lautet: *"Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist in Verlängerung und gleicher Breite des Flurstücks 44 (Eichenring - westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ein Fußweg zur Anbindung an die Planstraße D zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)."*

### **Ruhender Verkehr**

Die Gemeinde Wustermark hat eine Stellplatzsatzung erlassen. Diese ist auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" anzuwenden. Die Sicherung und Regelung eines ausreichenden Stellplatzangebotes im Plangebiet ist somit gewährleistet.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 soll ein Anreiz zur Errichtung von Garagengeschossen geschaffen werden, um insbesondere die im Geschosswohnungsbau notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Die textliche Festsetzung Nr. 5 lautet: *"Bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossigkeit bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen unterhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)."*

## 11. Flächen für Versorgungsanlagen

Da durch die geplanten Kreisverkehre dort anfallendes Niederschlagswasser versickern muss, wird mit diesen Bauungsplan auch die Flächenvorsorge für diese Anlagen getroffen. Die textliche Festsetzung geschieht auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung "Sickerbecken für Niederschlagswasser".

Beide Flächen sollen eine landschaftliche, weniger technische Prägung aufweisen, wobei dies insbesondere auf die südliche Fläche zutrifft, da sich diese direkt am Kreisverkehr und somit am Ortseingang in einer städtebaulich besonderen Lage befindet. Die textliche Festsetzung Nr. 28 regelt die naturnahe Gestaltung dieser Anlagen. Sie lautet: *"In den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Sickerbecken für Niederschlagswasser" sind zusammen auf mindestens 20 % der Gesamtfläche ein Strauch je 2 qm gemäß Pflanzliste B in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen und extensiv als Langgraswiese zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)"*

Bei der Flächenfestsetzung des südlichen Beckens wurde darauf geachtet, dass die Festsetzungen des dort nördlich angrenzenden Bauungsplanes Nr. E12 "Radelandberg Nord" nicht beeinträchtigt werden, in dem auch hier genügender Sicherheitsabstand lt. ATV A 138 zur dort festgesetzten Baugrenze eingehalten wird.

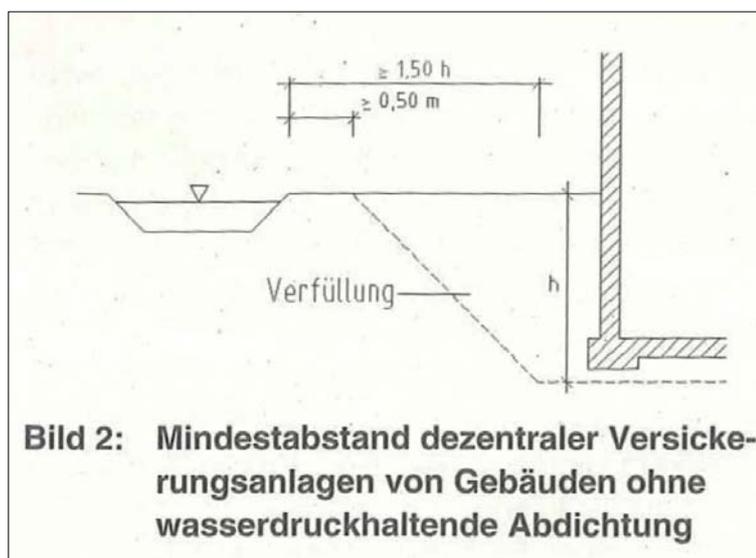


Abb.: Schema des Sicherheitsabstandes, Auszug aus ATV-DVWK-A 138

Die nördliche Fläche kann als Fortführung der angrenzenden SPE-Fläche verstanden werden und soll sich optisch dementsprechend einfügen. Diese Fläche gilt zusätzlich als Ersatz für das überplante Rückhaltebecken direkt an der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Allee / Hautstraße und fällt daher größer aus als im Süden. Es ist demnach auch nicht in seinem

Gesamtumfang als Eingriff zu werten. Die Verlegung wurde notwendig, da das Becken an jetziger, künftig exponierten Stelle städtebaulich nicht verträglich integrierbar wäre. Insgesamt wird durch diese Maßnahme die potentielle Versiegelung minimiert, da die Fläche das im Vorentwurf festgesetzte Mischgebiet ersetzt.

## **12. Technische Infrastruktur**

### **Strom**

Die Versorgung Elstals mit Strom wird durch die eon.edis gesichert. Von der Gemeinde Wustermark wird davon ausgegangen, dass zur Realisierung der geplanten Heidesiedlung diese ebenfalls von der eon.edis übernommen wird.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung Elstals ist durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland gesichert. Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone III ist im Plan abgebildet. Pegel von Grund- oder Oberflächenwassermessstellen sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

### **Abwasser**

Die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers in die zentrale Abwasserentsorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland ist durch die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen gesichert. Die Abwasserentsorgung soll entsprechend der Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland vorgenommen.

### **Regenwasser**

Anfallendes, nicht genutztes und nicht verunreinigtes Regenwasser von versiegelten Flächen und Dächern muss entsprechend des gültigen Brandenburgischen Wassergesetzes grundsätzlich genutzt bzw. vor Ort versickert oder verdunstet werden.

## **Abfall**

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland.

## **13. Altlasten / Kampfmittelbelastung**

### **Altlasten**

Für den Bereich der Heidesiedlung wurde im Jahr 2003 von HGN Hydrologie GmbH (jetzt: Fugro Consult GmbH) das Altlastengutachten "Ergebnisbereich zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal - Boden und Bausubstanz" erstellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark sind die drei in dem Bericht erwähnten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" dargestellt.

Laut gutachterlicher Stellungnahme der Fugro Consult GmbH, Berlin mit Stand: 07.09.2015 sind die untersuchten Altlasten bereits saniert worden. Weitere mögliche Auftreten können baubegleitend im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes entsorgt werden bzw. bleiben unberührt. Hierzu führt der Gutachter folgendes aus: *"Die Fugro Consult GmbH bestätigt, dass die aus den Untersuchungen der Vergangenheit bekannten Altlasten / Altablagerungen mit besonderer Relevanz für die Umwelt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung" - Teilbereich B in Wustermark, OT Elstal beseitigt wurden und verbliebene Restbelastungen, unkritisch im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen, unter Berücksichtigung der Forderungen des BbgAbfBodG, der AbfBodZV sowie der SABfEV, beseitigt werden können.*

*Von den im Bereich der vorgesehenen SPE-Flächen liegenden Altlasten gehen keine Gefährdungen für Schutzgüter aus, so dass eine Sanierung hier auch zukünftig nicht erforderlich ist."*

### **Kampfmittelbelastung**

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### 14. Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes sind zu beachten. Trinkwasserschädigende oder -beeinträchtigende Nutzungen sind nicht beabsichtigt.

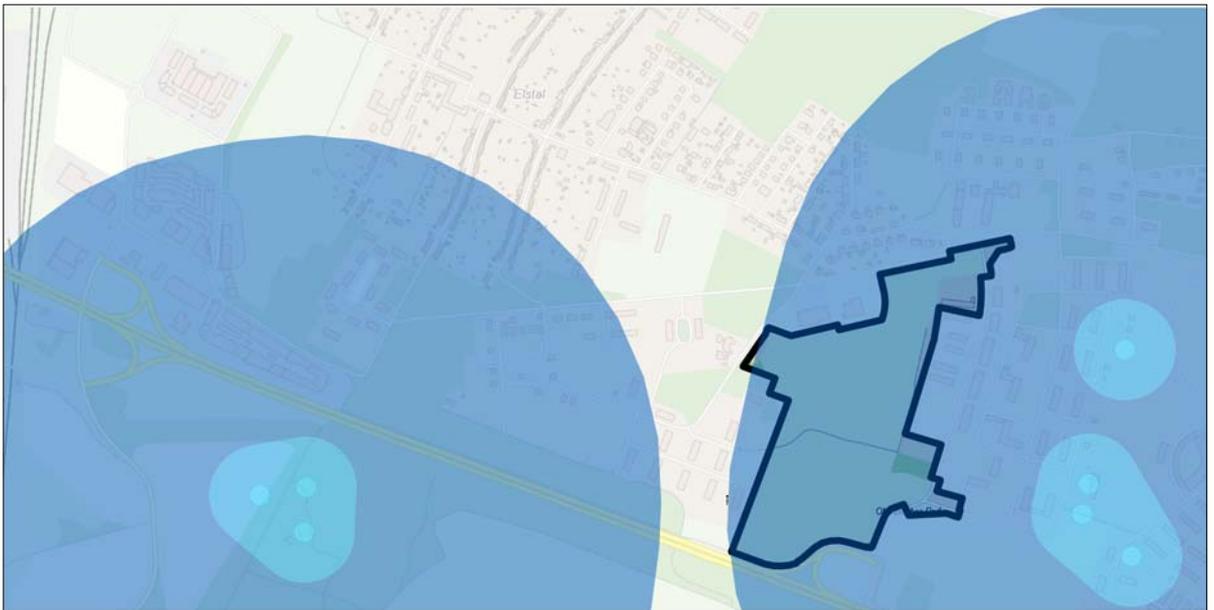


Abb.: Übersicht der Trinkwasserschutzzonen in der Umgebung des Plangebietes

## 15. Öffentliche Grünflächen

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die ca. 1.028 qm umfassende Fläche ist Teil des die Heidesiedlung in Ost-West-Richtung querenden Grünzuges. An die Heidesiedlung ist der Spielplatz über den in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Weg und an die "Kieferniedlung" über den in der westlich angrenzenden Waldfläche festgesetzten Weg erschlossen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz soll vorrangig den in der Heidesiedlung entstehenden Bedarf nach Spielplatzflächen decken. Die Größe und Lage der Spielplatzfläche sind auf diesen Zweck ausgerichtet. Eine Mitbenutzung durch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete, insbesondere von Bewohnern der "Kieferniedlung", ist aber sicherlich zu erwarten.

Die Abschirmung des Spielplatzes zu den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten erfolgt nach Norden über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und nach Osten über die keilförmige SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben B. Zur Abschirmung der südlich angrenzenden Wohnbebauung in der "Kieferniedlung" wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage nimmt einen öffentlichen Weg auf und verbindet die "Kieferniedlung" mit der "Heidesiedlung" und der "Radelandbergsiedlung". Hier findet die bereits unter "fußläufige Erschließung" zitierte textliche Festsetzung Nr. 7 Anwendung.

In die östliche Grünfläche wurde der vorhandene Gehölzbestand integriert. Auch hier greift die textliche Festsetzung Nr. 7 und ermöglicht die Weiterführung des dort zulässigen Weges in Richtung Radelandberg Nord.

## **16. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) - Kompensationsmaßnahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (differenziert durch Kennbuchstaben) als Ausgleichsflächen für die von der Planung ausgehenden Eingriffe festgesetzt worden.

Diese SPE-Flächen werden nicht öffentlich zugänglich sein. Die mit dem Kennbuchstaben A kategorisierten Flächen sollen insbesondere die rückwärtigen Gärten abschirmen, wohingegen die Flächen mit den Kennbuchstaben B dem Schutz der Zauneidechsenpopulation dienen.

Für die SPE-Flächen mit dem Kennbuchstaben A ist die textliche Festsetzung Nr. 24 getroffen worden: *"In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A sind freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A zu pflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen ein Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Auf 25 % der Strauchfläche sind nur Dornensträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)."*

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Durchgrünung der Baugebiete und insbesondere eine optische Trennung der Allgemeinen Wohngebiete im inneren des Plangebietes erfolgt. Die Flächen haben im Wesentlichen eine durchgehende Breite von 10 m. In einzelnen Bereichen wurde von diesem Maß aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen abgewichen.

Die SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben B ist in Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) als Biotop für Zauneidechsen festgesetzt worden. Hier sollen die bereits vorhandenen wie auch die im Zuge der Baumaßnahmen umzusetzenden Tiere ein geschütztes Refugium auf 2,8 ha erhalten. Konkretisiert wird die Ausgestaltung für die größere Teilfläche durch die textliche Festsetzung Nr. 25. Sie lautet: *"Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist zum Schutz vor dem Betreten komplett zu umzäunen, wobei die bestehende Lärmschutzwand als Teil der Umzäunung einbezogen werden kann. Der Zaun ist mindestens 1,50 m hoch, stabil und mit 5-10 cm lichtem Abstand zwischen Bodenoberfläche und Unterkante Zaun durchlässig für bodengebundene Organismen auszuführen. Die Fläche für den Erhalt der Zauneidechsen-*

*population ist dauerhaft zu mindestens 75 % gehölzfrei zu halten. Die gehölzfreien Flächen sind im Wechsel von drei Jahren, je ein Drittel der Fläche pro Jahr, nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Auf der Fläche verteilt sind ohne Einsatz schwerer Technik 15 Sandlinsen à 1 qm Größe sowie fünf mindestens 10 qm große Offenflächen von 2 bis 3 m Breite und maximal 5 m Länge anzulegen. Die Sandlinsen sind jährlich manuell von Vegetation zu befreien. Die Offenflächen sind mit geeigneten Materialien aus der Beräumung des Eingriffsbereiches (Steine, Holz, Wurzelstubben) auszustatten und mit humusfreiem bis humusarmem Sand (8 % bis 10 % Humusanteil) zu bedecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

Aus Gründen der Bewirtschaftung sowie der Auflagen der jährlichen Mahd soll die kleinere Teilfläche der SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben B zur Wahrung der Praktikabilität nicht umzäunt werden. Aus diesem Grund wurde gesondert die textliche Festsetzung Nr. 27 getroffen. Sie lautet: *"Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation ist dauerhaft zu mindestens 75 % gehölzfrei zu halten. Die gehölzfreien Flächen sind im Wechsel von drei Jahren, je ein Drittel der Fläche pro Jahr, nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

## **17. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzung Nr. 19 als auch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in erster Linie Ausgleichsmaßnahmen für die in diesem Bebauungsplan erfolgten Eingriffe. Gleichzeitig besteht durch die textliche Festsetzung Nr. 21 die Möglichkeit, den Freiraum ansprechend zu gestalten und Abschirmungen von Gebieten unterschiedlicher Nutzungsansprüche zu erreichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 19 lautet: *"In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzlisten A und C (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

Die textliche Festsetzung Nr. 21 setzt die Maßnahmen auf dem zentralen Grünzug fest. Hier erfolgt eine rein textliche Festsetzung, um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen. Dabei bleibt die Bestimmtheit und Prüffähigkeit für die Eingriffsbilanz gewahrt. Sie lautet: *"In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine in ihrer Summe zusammen 180 m lange und 5 m breite freiwachsende Hecke mit Baumüberhältern zu*

*pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist dabei mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen ein Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

Ähnlich lautendende Festsetzungen wurde auch für die in der öffentlichen Grünfläche Spielplatz bzw. Parkanlage (Festsetzung Nr. 22 bzw. Nr. 23) und in der SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben B (Festsetzung Nr. 26) zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Hier soll aber durch die zeichnerische Lagefestsetzung eine gewollte Abschirmung angrenzender Wohnbereiche ermöglicht werden. In der verbindenden Grünfläche kann die Pflanzung nur einseitig realisiert werden und entweder wechselnd oder auf einer Seite durchgängig gepflanzt werden.

Die Maßnahme (Festsetzung Nr. 26) dient ebenfalls der Schaffung eines Lebensraumes für Zauneidechsen. Laut Artenschutzgutachten durch Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon - Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin mit Stand 08/2015 stellen *"besonnte, südexponierte Heckensäume (...)* die optimalen Lebensräume der Zauneidechse dar."

*Festsetzung Nr. 22: "In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum nach Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen ein Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

*Festsetzung Nr. 23: "In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum nach Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen ein Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

Festsetzung Nr. 26: *"In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen eine freiwachsende Hecke mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen ein Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)."*

### **Pflanzliste A (Bäume)**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hain-Buche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Japanische Blütenkirsche	Prunus serrulata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Ulmus-Hybriden	

(Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig)

### **Pflanzliste B (Sträucher)**

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
Berberitzen (Artengruppe)	Berberis spec.
Besen-Heide	Calluna vulgaris
Kornel-Kirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Bluthasel	Corylus maxima purpurea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea

Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Stechpalme	Ilex aquifolium
Gewöhnliche Mahonie	Mahonia aquifolium
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Himbeere	Rubus idaeus
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### **Pflanzliste C (Obstbäume)**

Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Weichsel-, Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Birne	Pyrus communis

#### **18. Planexterne Kompensation**

Die im Bebauungsplan getroffenen Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen. Die Kompensation dieser Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Für den Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark soll die Regelung zur externen Kompensation über einen städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Dabei wird auch auf das bestehende Entsiegelungskonto des Olympischen Dorfes zurückgegriffen. Dieser städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abschließende Regelungen enthalten.

## 19. Waldumwandlung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist eine Waldfläche vorhanden. Sie liegt auf dem Flurstück 37, Flur 17, Gemarkung Elstal an der Straße "Unter den Kiefern".



Abb.: Lage der Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung"

Die vorhandene Waldfläche wird schon jetzt zum Teil von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 11 "Kiefernriedung Ost" überlagert, die bauliche und andere Nutzungen als Wald umfassen.



Abb.: Lage der Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 11 "Kiefernriedung Ost"

Nach dem Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 kann die erforderliche Waldumwandlung neben der Beauftragung zum Bauantrag auch durch

- einen "forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan" oder
- einen städtebaulichen Vertrag zur Waldumwandlung

geregelt werden.

Bei beiden generellen Lösungen sind die Anforderungen nach § 8 Abs 2 Nr. 3 LWaldG und die Anforderungen der Ziffern 2 und 3 des genannten Erlasses zu erfüllen.

Für den Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark soll die Regelung zur Waldumwandlung über einen städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Hierzu ist auf dem Bebauungsplan folgender Hinweis zur Waldumwandlung getroffen worden:

Hinweis zur Waldumwandlung:

Auf dem Flurstück 37, Flur 17, Gemarkung Elstal ist Wald anzutreffen. Diese Waldfläche wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anspruch genommen. Die Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 LWaldG wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die waldrechtliche Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

## **20. Baumschutz**

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung), gültig seit 08.11.2011, zu berücksichtigen.

Ferner sind im Vollzug dieses Bebauungsplanes auftretende notwendige Fällungen von Gehölzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend dieser Baumschutzsatzung gesondert zu kompensieren.

## 21. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Leitungsrecht erforderlich, um die Entwässerung des dortigen Kreisverkehrs zu gewährleisten. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes 5 soll planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, Leitungen zu verlegen, um die südlich gelegene Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers des Kreisverkehrs und der angrenzenden Radelandbergsiedlung nutzen zu können.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 lautet wie folgt: *"Das im allgemeinen Wohngebiet (Baugebiet 5) festgesetzte Leitungsrecht für die Niederschlagsentwässerung dient der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)."*

## 22. Immissionsschutz

Die in der im Juli 2010 erstellten Schalltechnischen Prognose vom KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin vorgeschlagenen Festsetzungen wurden leicht angepasst in diesen Bebauungsplan übernommen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 lauten wie folgt:

Festsetzung Nr. 10: *"Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze 3 und Baugrenze 2 ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB) aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)."*

Festsetzung Nr. 11: *"Unabhängig vom erforderlichen Schallschutzmaß ist ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume) mit notwendigen Fenstern von den Straßen B 5, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Allee abgewandt zu orientieren. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, sind diese Aufenthaltsräume in den Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)"*

Mit Schreiben vom 15.04.2015 teilte das KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin mit, dass trotz einer neuen Verkehrsprognose für die Bundesstraße B 5 aus dem Juli 2014 die Beurteilungspegel nur unwesentlich steigen würden: *"Die Änderung der Verkehrsmengen entspricht etwa 33 %. Daraus würde bei gleichbleibender Verkehrsverteilung eine leichte Erhöhung der Beurteilungspegel um etwa 1 dB(A) resultieren."*

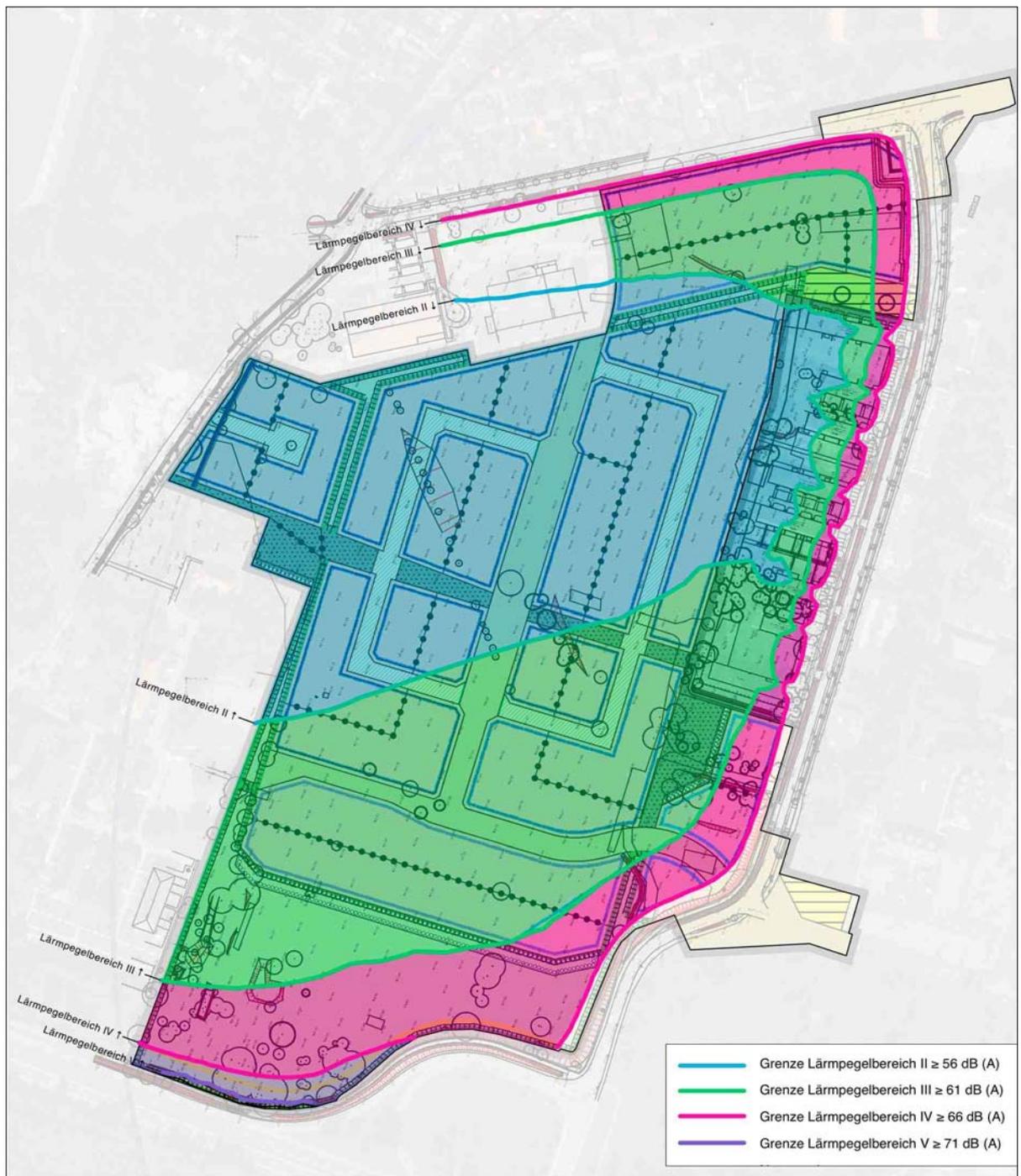


Abb.: Lärmpegelbereiche

Die im Jahr 2010 getroffenen Aussagen wurden vom Gutachter im Jahr 2015 geprüft.

Auch bei Mitbetrachtung durch die im Entwurf hinzugekommenen Kreisverkehre wird lt. Schreiben vom 11.08.2015 des Büros KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin lediglich von einer geringfügigen Verschiebung der Lärmpegelbereiche ausgegangen, die jedoch von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgefangen werden können.

Mit email vom 11.08.2015 teilte das KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin mit, dass *"nach den Informationen der schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 09-016-2) und der am 15.04.2015 erfolgten Prüfung der Verkehrsmengenzunahme für die Bereiche der Kreisverkehre keine Neuberechnung notwendig wird, da sich die Außenlärmpegel aufgrund der neuen Kreisverkehre nur so geringfügig verändern, dass es zu keiner Änderung der resultierenden Lärmpegelbereiche (...) in diesen Bereichen kommt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich in diesem Zusammenhang auch die Baugrenzen in gleichem Maß verschieben, wie die Kreisverkehre Platz einnehmen.*

*Auch ist (...) im (...) Wohngebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches (...) aufgrund der Neuorientierung der Gebietsnutzung eher mit einer Abnahme der Verkehrsmengen für diesen Bereich zu rechnen."*

### **23. Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Festsetzungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 zu beachten. Danach sind Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischem Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig.

### **24. Durchführung**

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Gemeinde Wustermark keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

**25. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	97.328 qm	58,6 %
Verkehrsflächen	17.769 qm	10,7 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	9.455 qm	5,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen	2.322 qm	1,4 %
öffentliche Grünfläche	6.249 qm	3,8 %
• Zweckbestimmung Spielplatz	1.028 qm	0,6 %
• Zweckbestimmung Parkanlage	5.221 qm	3,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33.100 qm	19,9 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernd) *	7.483 qm	( 4,5 %)
• auf öffentlicher Grünfläche (überlagernd) *	1.484 qm	( 0,9 %)
• auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (überlagernd) *	2.482 qm	( 1,5 %)
<b>Gesamt</b>	<b>166.223 qm</b>	<b>100,0 %</b>
* überlagernde Flächen sind nicht auf die Gesamtflächen anzurechnen		