

Begründung zum Bebauungsplan F 70 „Kälberhorst“

Stand: Satzung 2006



<u>Inhalt</u>		Seite
I	Planungsstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Plangebiet	3
I.2.1	Bestand, Lage, Größe	3
I.2.2	Besondere Merkmale	3
I.2.3	Planerische Ausgangssituation	3
II	Planinhalt	4
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
II.2	Intention des Planes	4
II.3	Wesentlicher Inhalt/Festsetzungen	4
II.3.1	Art, Maß der Nutzung/Bauweise	4
II.3.2	Festsetzungen zu einzelnen Baugebieten	5
II.3.3	sonstige Festsetzungen	11
II.3.4	Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a BauGB	12
II.3.4.1	Bestand	12
II.3.4.2	Auswirkungen der Planung	12
II.3.5	Immissionsschutz	14
II.3.6	Denkmalschutz und Bodendenkmale	15
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	15
III.1	Allgemeine Auswirkungen	15
III.2	Finanzielle Auswirkungen	15
III.3	Bodenordnung	15
IV	Erschließung	15
V	Altlasten	16
VI	Verfahren	16

I Planungsstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Planung soll eine planungsrechtlich eindeutige Abgrenzung und Festlegung der Wohn- und Grünbereiche erfolgen. Mit dem Bebauungsplan wird der Gebietscharakter der einzelnen Teilbereiche entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert und eine entsprechende Entwicklung langfristig sichergestellt. Für Wohngebiete bedeutet dies, dass zweifelhafte Fallentscheidungen zur Zulassung störender gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen werden und die „Wohnruhe“ in den durch Wohnen geprägten Stadtbereichen dauerhaft gewahrt wird. Hinsichtlich Maß der Bebauung und der zulässigen Geschossigkeit werden zur Beibehaltung des Gebietscharakters ebenfalls Regelungen als erforderlich angesehen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan und übergeordneten Planungen dargestellten bedeutenden Grünverbindungen im Stadtgebiet rechtswirksam sichern. Hierzu zählt insbesondere der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug im Bereich Amselstraße.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestand, Lage, Größe

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 92,6 ha liegt südlich der Rotkehlchenstraße und reicht bis an die Stadtgrenze zur Gemeinde Dallgow heran. Westlich grenzt der Bebauungsplan an den F 57 „Finkenkrug Süd“, östlich an den F 61 „Seegefild Süd II“. Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsbereichen mit kleinteiliger Bebauung. Im Norden grenzt der Siedlungsschwerpunkt „Falkenhorst“ mit dichter und massiverer Bebauung in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau an. Der Bebauungsplan beinhaltet den nach den Bestimmungen des Brandenburger Naturschutzgesetzes erstellten Grünordnungsplan (GOP) 5 „Amselstraße“.

I.2.2 Besondere Merkmale

In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine Besonderheiten, sondern ist nahezu eben. Im Geltungsbereich des GOP ist überwiegend Waldbestand vorhanden. Das Plangebiet ist von zahlreichen Gräben durchzogen, welche insbesondere auch zum Zwecke der Straßenentwässerung hinsichtlich Fläche und Funktion erhalten werden sollen. Bedeutsam ist der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug, welcher zu einem großen Teil aus Waldflächen besteht. Als Besonderheiten sind außerdem die Kleingartenanlage in der Drosselstraße, der Schulstandort am Poetenweg und der Friedhof der Kirchengemeinde Seegefild zu nennen.

I.2.3 Planerische Ausgangssituation

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen. Der FNP weist, abgesehen von den Grünflächen, den Bereich als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,15–0,25 aus. Diese Darstellung wird durch die beabsichtigte Planung sinngemäß umgesetzt. Bauvorhaben im Plangebiet waren bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen, die Zulässigkeit einer Bebauung in die Tiefe der Fläche ist nicht zwingend ausgeschlossen, in vielen Bereichen auf Grund der Vorbildwirkung bereits erteilter Genehmigungen auch weiterhin zulässig. Erschließungs- und Nebenanlagen zu einer Bebauung sind überwiegend auf der gesamten Grundstücksfläche möglich. Die im FNP dargestellte, aus dem Landschaftsplan resultierende Bindungen für Flächen beziehen sich auf den Wald- bzw. Waldsiedlungscharakter, hohe Grünanteile im Siedlungsbereich und zu erhaltende oder zu schaffende Durchwegungen des Bereiches. Diese Planungsziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit teilweise dem Innenbereich (§ 34 BauGB), teilweise dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Entsprechend der Lage und der Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung wurde der überwiegende Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein wesentlicher Bestandteil des Plangebietes ist aber auch der in seiner Bedeutung durch Landschaftsplan und Flächennutzungsplan hervorgehobene Nord-Süd-Grünzug im Bereich der Amselstraße. Nach den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes wurde für diesen Bereich bereits ein eigenständiger Grünordnungsplan aufgestellt. Es erfolgte daher zunächst auf Grund übergeordneter Planungen und unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes eine aktuelle Einschätzung der baurechtlichen Einordnung der Grundstücke, und nachfolgend darauf aufbauend eine Einteilung in Bau- und Grünflächen.

Im Zuge der Bestandserfassung stellten sich zudem erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen, als Bauflächen festgesetzten Teilbereichen des Plangebietes heraus. Um diese unterschiedlichen Voraussetzungen im Plan zu würdigen wurden entsprechend differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen. Zur besseren Übersicht und Verständlichkeit wurde das Plangebiet in ein grobes Raster aus Baugebieten aufgeteilt, innerhalb derer dann bei Bedarf hinsichtlich der Festsetzungen noch differenziert wurde.

II.2 Intention des Planes

Der Schwerpunkt der Falkenseer Stadtentwicklung wird eindeutig auf Wohnen gelegt, da hierfür die günstigsten Standortvoraussetzungen bestehen. Der Bebauungsplan F 70 „Kälberhorst“ fördert in weiten Teilen eine Bebauung und Nutzung im Sinne eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes. Wo sich auf Grund historischer Entwicklungen sogenannte Gemengelagen herausgebildet haben soll der Bebauungsplan unter Beachtung der Belange des Bestandschutzes und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne des § 15 BauNVO die grundsätzliche Richtung der weiteren Entwicklung vorgeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen sowohl die Nutzungsgrenzen planungsrechtlich festgesetzt, als auch bauplanungsrechtliche Vorgaben für die Nutzung privater Grünflächen als Ergänzung zum GOP gemacht werden.

II.3 Wesentlicher Inhalt/Festsetzungen

II.3.1 Art, Maß der Nutzung/Bauweise

Als Art der Nutzung werden Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR), öffentliche Wasserfläche „Graben“, private Grünfläche „Gartenland“ oder „Wiese“, öffentliche Grünfläche, Wald, Gemeinbedarfsfläche, und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Maß der Bebauung wird in den Baugebieten jeweils durch zwei festgesetzte Größen begrenzt. Die GRZ regelt eine Bebauung in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgröße, was insbesondere auch bei eventuellen Teilungen Auswirkungen haben wird. So können Grundstücke nicht bis zur Beliebigkeit geteilt werden, da dann eine zweckmäßige Bebaubarkeit auf Grund der reglementierenden GRZ nicht mehr möglich wäre. Zusätzlich ist eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, welche sicherstellt, dass auf großen, ungeteilten Grundstücken keine unverhältnismäßigen Grundflächen pro Gebäude errichtet werden können.

Beide Größen leiten sich jeweils aus dem Bestand ab und sind daher für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich. Die Grundfläche wurde so gewählt, dass die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung im Allgemeinen fortgesetzt werden kann. Die GRZ orientiert sich jeweils am Durchschnitt bzw. am „Mustergrundstück“. Dabei wurde berücksichtigt, ob Teilungen, springende Baufluchten oder zweireihige Bebauung vorhanden sind und somit eine dichtere Bebauung in Form kleinerer Grundstücke und/oder einer mehrreihigen Bebauung zulässig ist. Die im Bestand erreichte GRZ wurde als Grenzgröße für die weitere bauliche Entwicklung festgesetzt. Bei den Grundflächen wurden die vorhandenen und damit im Sinne des § 34 BauGB prägenden Gebäude als Maßstab der Festsetzungen herangezogen. Damit nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die bisher zulässige Bebauung im Plangebiet, setzt allerdings Grenzen. Abhängig vom Ist-Zustand in den verschiedenen Baugebieten wird dabei eine Wahlmöglichkeit zwischen den Alternativen kleinerer Häuser auf kleineren Grundstücken oder größere Gebäude auf ungeteilten Grundstücken belassen. Unberücksichtigt blieben sowohl bei GRZ- als auch bei der Grundflächenfestsetzung Ausnahmefälle innerhalb des Bebauungsbestandes.

Sofern in einzelnen Baugebieten eine im Wesentlichen einheitliche Grundstücksgröße vorhanden ist wurde durch Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße sichergestellt, dass dieser Zustand weiterhin bestehen bleibt. In Baugebieten, wo die Grundstücksgrößen durch vollzogene Teilungen oder historische Zuschnitte stark differieren, wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

II.3.2 Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten

In allen Baugebieten ist, **soweit** keine abweichenden Festsetzungen zu den Einzelnen Baugebieten getroffen sind, die Errichtung von Gebäuden erst ab einer Entfernung von mindestens 6 Metern (vordere Bauflucht), gemessen von der an die jeweilige Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksgrenze, in voller Tiefe der Grundstücke zulässig. Damit wird klargestellt, dass die Grundstücke unter Einhaltung einer Mindestbauflucht von 6 Metern prinzipiell in voller Tiefe überbaut werden können. Besonderheiten einzelner Baugebiete werden durch spezielle Festsetzungen geregelt. Eine spezielle Dachform wird für die Baugebiete nicht festgesetzt, da der Bestand alle gebräuchlichen Bauformen aufweist.

BG 1:

Das am äußersten Stadtrand gelegene Gebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig ist nur die Bebauung mit Einzelhäusern, welche bis zu einer Tiefe von höchstens 60 Metern (hintere Bauflucht), gemessen ab Straßenverkehrsfläche, errichtet werden dürfen. Nach dieser „hinteren Bauflucht“ ist nur noch die Errichtung sonstiger Nebenanlagen zulässig. Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Das Maß der Baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine max. zulässige Grundfläche von 160 m² und eine GRZ von max. 0,1. Baugrundstücke müssen entsprechend dem heute vorhandenen Minimum (Flst. 1003) mindestens 1200 m² groß sein.

BG 2

Ausgehend vom Nutzungsbestand und der Lage zur Haupteerschließungsstraße wird teilweise ein Reines Wohngebiet (WR), teilweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.. Zulässig sind in beiden nur max. zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 160 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Baugrundstücke müssen mindestens eine Größe von 800 m² aufweisen.

Abweichungen von den Festsetzungen bestehen u. a. auf Flurstück 956. Hier ist eine Bebauung mit 260 m² Grundfläche und gewerblicher Nutzung zu finden. Außerdem sind fünf Grundstücke mit Größen zwischen 638 bis 773 m² unterhalb der zukünftig einzuhaltenden Mindestgröße von 800 m². Eine Realteilung von Grundstücken wird durch die Festsetzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, setzt aber entsprechend große Ausgangsgrundstücke voraus.

Auf den an die „Sperberstraße“ grenzenden Grundstücken ist bei Errichtung von Gebäuden die Einhaltung der vom Betreiber üblicherweise geforderten Sicherheitsabstände zur Gasleitung nicht erforderlich.

BG 3

Die Grundstücksgrößen innerhalb dieses Baugebietes variieren so stark, dass eine Festsetzung von Mindestgrößen nicht sinnvoll ist. (Dies gilt auch für die nachfolgenden Baugebiete 4 bis 9.)

Das Gebiet wird wegen der Lage zur Haupterschließungsstraße und dem derzeitigen Nutzungsbestand als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind nur max. zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 180 m² Grundfläche. Das auf den Flurstücken 925/926 befindliche dreigeschossige Gebäude wird als Ausnahmefall betrachtet und bedingt nicht eine generell dreigeschossige Bebauung in diesem Geviert. Eine GRZ von 0,17 darf nicht überschritten werden.

Auf den an die „Sperberstraße“ grenzenden Grundstücken ist bei Errichtung von Gebäuden die Einhaltung der vom Betreiber üblicherweise geforderten Sicherheitsabstände zur Gasleitung nicht erforderlich.

Von den Festsetzungen weichen die Bebauungen der Flurstücke 912 und 913 mit je 240 m² Grundfläche und einer GRZ von 0,22, sowie die der Flurstücke 915 – 919 mit über 300 m² Grundfläche (gewerbliche Nutzung) ab. Die gewerbliche Nutzung durch einen metallverarbeitenden Betrieb (wurde als nicht störender Betrieb genehmigt, daher einzustufen gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO) ist zukünftig hinsichtlich der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen eingeschränkt, da das zulässige Maß der Bebauung bereits erreicht bzw. überschritten ist. Es besteht Bestandschutz für Gebäude und Nutzung, bereits durch den § 15 BauNVO sind der weiteren Entwicklung jedoch Grenzen dahingehend auferlegt, dass auf die umgebende Nutzung Rücksicht zu nehmen ist. Da der Standort ausschließlich von Wohnbebauung umgeben (Abstand zur Wohnbebauung an „engster“ Stelle mindestens 30 Meter) ist heißt das, dass die gewerbliche Nutzung bei Würdigung der zweifellos vorhandenen Gemengelage so zu erfolgen hat, dass eine Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Aus der Existenz dieser „Gemengelage“ ergibt sich aber auch eine andere Betrachtungsweise des umgrenzenden Wohnens. Neben der Pflicht der Gewerbetreibenden auf Rücksichtnahme und Unterlassung vermeidbarer oder unzulässiger Beeinträchtigungen besteht auch für die Anwohner der unmittelbaren Nachbarschaft die Verpflichtung sich durch Eigeninitiative gegen mögliche Beeinträchtigungen zu schützen bzw. diese in einem größerem Maß als für eine Allgemeines Wohngebiet üblich hinzunehmen. Hierfür liefert die aktuelle Rechtsprechung des BVG sachdienliche Ansätze. Bisher gibt es keinen Anlass von einer unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen. Die Arbeiten erfolgen in geschlossenen Gebäuden, eine außergewöhnliche Lärmbelastung wurde bei keiner der mehrfachen Ortsbesichtigungen festgestellt, Beschwerden der Anwohner wurden in den letzten Jahren nicht bekannt.

BG 4

Das Gebiet wird teilweise als Reines (WR) und entlang der Haupteerschließungsstraßen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Besonderheit stellt die Bebauung mit Doppelhäusern im nordöstlichen Teil des Baugebietes dar. Diese wird bei der Festsetzung der Bauweise berücksichtigt. Zulässig sind je nach Bereich daher nur maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 150 m² Grundfläche oder maximal 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens 180 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen weichen die Bebauungen der Flurstücke 886 mit 162 m² Grundfläche und 837 mit einer GRZ von 0,17 ab.

BG 5

Das Gebiet wird überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, da sich keine anderen Nutzungen in diesem Bereich befinden. Als WA werden die entlang der Elsterstraße liegenden Grundstücke festgesetzt, da diese Straße als Haupteerschließungsstraße geführt wird. Zulässig sind im gesamten Baugebiet nur maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 145 m² Grundfläche, eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Durch die Rahmengenbung mittels GFZ und GRZ ist sichergestellt, dass sich zukünftige Gebäude in den Bestand einfügen werden.

Als Besonderheit in diesem Baugebiet ist die vorhandene, teilweise recht einheitliche Bauflucht zu werten, welche durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt wurde. Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der Starstraße sind daher nur in dem Bereich zwischen 5,5 – 6,5 Metern als vordere Bauflucht und einer Grundstückstiefe von maximal 25 Metern als hinterer Bauflucht, gemessen jeweils ab Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden. Außer entlang der Starstraße ist die Festsetzung einer besonderen Bauflucht aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da bereits mehrfach eine zweite Baureihe, aber kein einheitlicher Gebäudeabstand zur Straße vorhanden ist. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, ist auf den an die „Nachtigallstraße“ grenzenden Grundstücken ein Sicherheitsabstand zur Gasleitung gefordert. Mit der erforderlichen vorderen Bauflucht von mindestens 6 Metern, gemessen ab der an der Straße liegenden Grundstücksgrenze, wird dieser eingehalten.

BG 6

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Gebiet befindet sich eine Gaststätte, welche nach BauNVO im WA zulässig ist. Mit der Nutzung verbunden ist eine relativ kompakte Bebauung, welche dieses Baugebiet prägt und es von den angrenzenden Flächen unterscheidet. Hinsichtlich der Geschossigkeit und Gebäudegrundflächen gibt es innerhalb des Baugebietes trotz seiner geringen Größe erhebliche Unterschiede. Um einen städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Baugebiet 6A zu schaffen wird in diesen Punkten daher nochmals differenziert. Zugelassen werden maximal viergeschossige Einzelhäuser mit bis zu 200 m² Grundfläche im westlichen und maximal dreigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 160 m² Grundfläche im östlichen Teil. Eine GRZ von 0,25 darf in beiden Teilbereichen nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen weichen die Bebauungen der Flurstücke 164 mit 207 m² Grundfläche, sowie 162 (GRZ 0,32), 164 (GRZ 0,39) und 165 (GRZ 0,31) ab. Hier sind sehr große Gebäude auf ungewöhnlich kleinen Grundstücken errichtet worden. Diese Bebauung ist durch den Bestandsschutz gedeckt, wird sich aber in dieser Form innerhalb des Gebietes nicht fortsetzen können. Bei großen Grundstücken besteht auf Grund der Festsetzungen noch Bebauungspotential bis zur Auslastung der zulässigen Grundfläche bzw. GRZ.

BG 6 A

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 130 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen weichen als untypische Ausnahme die 3-geschossige Bebauung der Flurstücke 147 und 151 ab.

BG 6 B

Das Gebiet wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 120 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen weicht nur die Bebauung auf Flurstück 140 mit einer Grundfläche von 160 m² ab. Sie wird nicht als gebietstypisch und prägend angesehen, es gilt Bestandschutz.

BG 7

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 140 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden.

Von den Festsetzungen weicht die atypische Bebauung auf den Flurstücken 178 (DH 160 m² GF) und 188 mit 240 m² Grundfläche ab. Auch die Doppelhausbebauung an sich ist nur ein einmaliger Ausnahmefall, weshalb diese Bauweise nicht weiter zugelassen wird. Grundstücksteilungen sind im Quartier dagegen mehrfach vorhanden, es besteht keine einheitliche Bauflucht. Die Grundstücke sind daher in voller Tiefe überbaubar.

BG 7A

Das Gebiet ist weitestgehend zum Grünzug und nicht zu den Haupteerschließungsstraßen orientiert und wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 140 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,2 darf nicht überschritten werden. Die nach GRZ zulässige Bebauung erlaubt auf dem kleinsten Grundstück eine Bebauung mit ca. 140 m², anderenfalls wird die zulässige Gebäudegrundfläche das Maß der Bebauung eingrenzen.

BG 8

Die Grundstücke sind hier im Durchschnitt um 1000 m² groß. Es gibt auf Grund des dreieckigen Zuschnittes im Osten allerdings auch starke Abweichungen. Grundstücksteilungen sind im Quartier vorhanden, die Bauflucht ist uneinheitlich. Auf die Festsetzung von Mindestgrößen wird daher verzichtet. Festgesetzt werden Reines Allgemeines Wohngebiet. Letzteres wird entlang der Elsterstraße ausgewiesen und liegt teilweise dem Schulsportplatz gegenüber. Zulässig sind nur max. zweigeschossige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von, je nach Teilbereich, höchstens 135 - 160 m². Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen weicht nur die Bebauung auf dem Flurstück 505 (kleines Grundstück, ca. 140 m² bebaut) mit einer GRZ von 0,17 ab.

BG 8A

In diesem Gebiet ist eine zweireihige Bebauung derzeit nicht möglich. Die Einbeziehung dieser Grundstücke in die Wohnbaufläche erfolgte nur auf Grund der Einschätzung des Bauordnungsamtes, dass die vorhandenen Gebäude als Wohngebäude zu betrachten sind. Obwohl diese Einschätzung nicht vorbehaltlos geteilt wird soll im Rahmen des Bestandschutzes eine Wohnbebauung auf diesen Flächen zugelassen werden, allerdings keine Verdichtung der Bebauung. Es wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 1200 m² und eine max. GRZ von

0,1 festgesetzt. Die Grundstücke sind damit auch zukünftig nicht teilbar. Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur in einer Entfernung von 35 – 50 Metern, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Die Gebäudegrundfläche darf 120 m² nicht überschreiten.

BG 9

Auch in diesem Quartier sind Grundstücksquerteilungen mit stark schwankenden Grundstücksgrößen mehrfach vorhanden und damit grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist auf Grund der bestehenden Variabilität nicht möglich. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig sind nur höchstens zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 150 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden.

Auf den Flurstücken 106 – 107 befindet sich eine Buchbinderei. Diese stellt eine Nutzung gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO dar. Eine Störung geht von diesem Familienbetrieb nicht aus. Außerdem ergibt sich aus der Existenz dieser „Gemengelage“ eine andere Betrachtungsweise des umgrenzenden Wohnens. Neben der Pflicht der Gewerbetreibenden auf Rücksichtnahme und Unterlassung vermeidbarer oder unzulässiger Beeinträchtigungen besteht auch für die Anwohner der unmittelbaren Nachbarschaft die Verpflichtung sich durch Eigeninitiative gegen mögliche Beeinträchtigungen zu schützen bzw. diese in einem größerem Maß als für ein Allgemeines Wohngebiet üblich hinzunehmen. Hierfür liefert die aktuelle Rechtsprechung des BVerG sachdienliche Ansätze. Speziell dieser Standort ist aber, insbesondere auch wegen der geringen Betriebsgröße, nicht als Störfaktor einzustufen und bisher auch in keinem Fall als solcher aufgetreten. Anomalien treten allerdings bezüglich der Bebauung im Vergleich zum umgebenden Gebiet auf. Die überbaute Fläche ist mit 644 m² und einer sich daraus ergebenden GRZ von 0,3 absolut atypisch für dieses Quartier und wurde daher bei der Formulierung der Festsetzungen außer acht gelassen. Für diesen Standort ist somit eine bauliche Erweiterung zukünftig ausgeschlossen.

BG 10

In diesem Bereich sind bisher Grundstücksteilungen unterblieben. Die Grundstücke weisen eine relativ einheitliche Form und Größe auf. Unterschiede bestehen zwischen den Bereichen nördlich und südlich des Grabens, welche sich in verschiedenen Festsetzungen zur Grundstücksmindestgröße niederschlagen. Innerhalb des Quartiers sind allerdings in drei Fällen Längsteilungen der Grundstücke vorgenommen worden, anschließend erfolgte hier eine Bebauung mit Doppelhäusern. Diese Entwicklung wird für den südlich des Grabens liegenden Bereich in die Festsetzungen einbezogen.

Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR). Zulässig sind nördlich des Grabens nur höchstens dreigeschossige Einzelhäuser mit max. 130 m² Grundfläche, südlich des Grabens nur max. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens 145-150 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,12 darf nicht überschritten werden. Die Grundstücksgröße muss nördlich des Grabens mindestens 1100 m², südlich des Grabens mindestens 600 bzw. 750 m² betragen. Diese Einteilung basiert auf vorhandenen bzw. fehlenden Grundstücksteilungen im Bestand. Die Errichtung von Gebäuden mit Räumen zum Aufenthalt von Personen ist im südlichen Teilgebiet nur im Abstand zwischen fünf und 40 Metern, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche „Fasanenstraße“ zulässig. Damit soll in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße die bisherige vordere und rückwärtige Bauflucht weitgehend erhalten und auch zukünftig der bisher nicht beanspruchte rückwärtige Grundstücksbereich freigehalten, sowie eine für den Bereich untypische Querteilung der Grundstücke möglichst unterbunden werden.

Von den Festsetzungen weicht die Bebauung auf dem Flurstück 86 mit einer überbauten Fläche von 160 m² ab. Diese Bebauung wird als Ausnahme und nicht prägend für das Gebiet betrachtet und wirkt sich daher nicht auf das zulässige Maß der Bebauung aus. Das Gebäude auf Flurstück 61 ragt über die festgesetzte bebaubare Fläche hinaus und kann nicht in Richtung Graben erweitert werden.

BG 11

In diesem Quartier sind Grundstücksquerteilungen mit stark schwankenden Grundstücksgrößen ebenfalls mehrfach vorhanden und damit zunächst grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist auf Grund der bestehenden Variabilität nicht möglich. Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR). Zulässig sind nur höchstens zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 150 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,15 darf nicht überschritten werden. Von den Festsetzungen weichen die Bauungen auf dem Flurstücken 456 mit einer Grundfläche von 166 m², und auf Flurstück 479/1 mit einer GRZ von 0,18 ab. Beide Fälle werden als nicht prägende Ausnahmen betrachtet.

BG 12

Auch in diesem Quartier sind Grundstücksquerteilungen, verbunden mit stark schwankenden Grundstücksgrößen, mehrfach vorhanden und damit grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist auf Grund der bestehenden Variabilität nicht möglich. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Rotkehlchenstraße, im übrigen ein Reines Wohngebiet (WR). Für weitere Festsetzungen wird das Gebiet dreigeteilt. Zulässig sind im südlichen Bereich nur höchstens dreigeschossige Einzelhäuser mit max. 150 m² Grundfläche. Im nördlichen und, in Abweichung zum Vorentwurf, auch im westlichen Bereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, die Grundfläche beträgt hier ebenfalls 150 m². Eine GRZ von 0,12 darf nicht überschritten werden.

Am östlichen Rand des Baugebietes ist durch Teilungen in relativ kleine Grundstücke eine abweichende städtebauliche Situation entstanden, weshalb bezüglich der GRZ und Gebäudegrundfläche abweichende Festsetzungen erforderlich sind. In diesem Teil des BG 8 wird daher, in Abweichung zum Vorentwurf, eine GRZ von höchstens 0,18 bei einer maximal zulässigen Gebäudegrundfläche von 135 m² festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung auf den Flurstücken 560/1 und 564 und damit der größten bestehenden Baudichte an diesem Standort.

BG 13

Die Grundstücke sind hier relativ einheitlich. Grundsätzlich befindet sich die Bebauung im vorderen Grundstücksbereich, eine Ausnahme bildet Flurstück 49. Das Gebiet ist durch einen hohen Baumbestand und einen waldähnlichen Charakter geprägt. Teilungen sind nicht vorhanden und sollen zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes auch zukünftig nicht ermöglicht werden. Zulässig sind nur höchstens zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 145 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,14 darf nicht überschritten werden. Grundstücke müssen mindestens eine Größe von 1000 m² aufweisen. Die Errichtung von Gebäuden ist nur bis zu einer Tiefe von maximal 40 Metern (hintere Bauflucht), gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Meisenstraße/Fasanenstraße, zulässig. Mit der relativ großzügigen Festlegung soll eine Rücksichtnahme auf den Baumbestand ermöglicht werden, Entscheidungsbasis ist die örtliche Baumschutzsatzung. Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Von den Festsetzungen weicht die Bebauung auf dem Flurstück 45 mit einer GRZ von 0,14 ab, wird aber als nicht prägende Ausnahmen betrachtet.

BG 13A

Die an der Drosselstraße und beiderseits der W.- Buschstraße vorhandene Bebauung ist nicht homogen, der Bereich überwiegend durch einen alten Baumbestand mit Waldcharakter geprägt. Auf den Grundstücken des Quartiers, welche nicht als Wald sondern als Bauland einzustufen sind, ist eine Bebauung mit höchstens zweigeschossigen Einzelhäusern und einer Grundfläche von max. 140 m² zulässig, die GRZ darf nördlich der W.- Busch-Straße 0,14, südlich davon 0,1 nicht überschreiten. Grundstücksquerteilungen sind nicht vorhanden und sollen zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes auch zukünftig nicht ermöglicht werden. Grundstücke müssen daher nördlich der W.- Busch-Straße mindestens eine Größe von 600 m², südlich von 1000 m² aufweisen. Auf die Festsetzung einer Bauflucht wird zugunsten der Berücksichtigung des Baumbestandes verzichtet. Der Bereich wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Von den Festsetzungen weicht die Bebauung auf dem Flurstück 234 mit einer GRZ von 0,18 ab, wird aber als nicht prägende Ausnahmen betrachtet. Die Flurstücke 233/2 und 3 (551 bzw. 583 m²) entsprechen nicht der festgesetzten Mindestgröße.

BG 14

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gebäude sind in einem Abstand von sechs bis 10 Metern (vordere Bauflucht), gemessen ab der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze, zu errichten. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit bis zu 140 m² Grundfläche. Eine GRZ von 0,2 darf nicht überschritten werden. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Von den Festsetzungen weicht die Bebauung auf dem Flurstücke 472 mit einer Grundfläche von 208 m² sowie einer GRZ von 0,23 ab. Auf diesem Grundstück findet sich neben dem Wohnen eine gewerbliche Nutzung in Form einer kleinen Autowerkstatt. Der Standort wird daher sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Nutzung als das Quartier nicht prägender Ausnahmefall betrachtet. Es besteht Bestandschutz für Gebäude und Nutzung, jedoch sind durch den § 15 BauNVO der weiteren Entwicklung Grenzen dahingehend auferlegt, dass auf die umgebende Nutzung Rücksicht zu nehmen ist. Die Werkstatt stellt eine Nutzung gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO dar. Eine Störung geht von diesem Familienbetrieb offensichtlich nicht aus. Außerdem ergibt sich aus der Existenz der „Gemengelage“ zwingend eine andere Betrachtungsweise des umgrenzenden Wohnens. Neben der Pflicht der Gewerbetreibenden auf Rücksichtnahme und Unterlassung vermeidbarer oder unzulässiger Beeinträchtigungen besteht auch für die Anwohner der unmittelbaren Nachbarschaft die Verpflichtung sich durch eigeninitiative gegen mögliche Beeinträchtigungen zu schützen bzw. diese in einem größerem Maß als für eine Allgemeines Wohngebiet üblich hinzunehmen. Hierfür liefert die aktuelle Rechtsprechung des BVG sachdienliche Ansätze. Speziell dieser Standort ist aber offensichtlich, insbesondere auch wegen der geringen Betriebsgröße, nicht als Störfaktor einzustufen und bisher auch in keinem Fall als solcher aufgetreten. Die gewerbliche Nutzung ist zukünftig hinsichtlich der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen eingeschränkt, da das zulässige Maß der Bebauung bereits erreicht bzw. überschritten ist.

Auf Grundstücken mit der Festsetzung „private Grünflächen/Zweckbestimmung Gartenland“ ist die Errichtung eines Gartenhauses, einer Laube oder eines Bungalows bis zu einer Größe von max. 24 m² Grundfläche zulässig, wenn diese Grundstücke mindestens eine Größe von 800 m² haben. Dies gilt nicht für die Dauerkleingartenanlage, für welche die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes Anwendung finden.

II.3.3 sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden in Höhe des 1. Vollgeschosses bis max. Höhe der Fensterbrüstung des II. VG zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten, sie sind waagrecht anzuordnen. Auskragende Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8 Meter vor die Außenwand von Gebäuden vortreten. Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen und/oder Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Gemäß § 89 BbgBO kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen erlassen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich bereits gewisse Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Werbeanlagen. Die Festsetzungen sollen der Wohnnutzung einen weitergehenden Schutz vor Belästigung geben, als dies durch die allgemeingültigen Vorschriften erfolgt, da die Wohnnutzung im Mittelpunkt der Planung steht. Sie sollen eine der Umgebungsnutzung angemessenen Gestaltung baulicher Anlagen fördern. Da sich im Umfeld des Plangebietes vereinzelt gewerbliche Nutzungen befinden, wird die Einschränkung bezüglich Werbeanlagen im Interesse der vorgesehenen Nutzung WA für erforderlich gehalten. Die Festsetzungen lassen dennoch eine für die im B- Plan zulässige gewerbliche Nutzung angemessene Werbung zu.

Werbeanlagen innerhalb festgesetzter Grünflächen sind unzulässig.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausführung der Straßenbaumaßnahmen wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt, Detaillösungen bleiben der Ausführungsplanung überlassen. Damit sind auch tatsächlicher Querschnitt und Querschnittsprofil nicht durch die festgesetzte Breite des Straßenverkehrsfläche bestimmt oder vorgegeben.

Für alle Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken ist eine Befestigung nur in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich vermindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen u.ä. sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

II.3.4 Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a BauGB

II.3.4.1 Bestand

Es handelt sich im Plangebiet überwiegend um Standorte, welche als stark anthropogen geprägte Biotoptypen (12123 und 12126), teilweise aber auch als Ruderalflächen (10122) oder Wald zu bezeichnen sind. Die für eine bauliche Nutzung festgesetzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches waren nach aktueller Auffassung bisher dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Damit stehen diese Flächen grundsätzlich der Errichtung baulicher Anlagen in den verschiedensten Variationsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt sind sie als eher minderwertig zu bezeichnen. Die als Wald festgesetzten Flächen und die ausgewiesenen Grünflächen umfassen Grundstücke, welche bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen waren. Hinzu kommen verschiedene Grabenflächen. Mit Ausnahme der Grundstücke, welche bereits mit Wochenendhäusern u. ä. bebaut und genutzt sind, kann man diesen Flächenpool als ökologisch höherwertige Bereiche mit Entwicklungspotential bezeichnen. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern in ihrem Bestand planerisch gesichert.

II.3.4.2 Auswirkungen der Planung

Eine UVP-Voruntersuchung ist nicht notwendig, da durch die Planung kein, vom Umfang her relevantes zusätzliches Baurecht und kein höherer Versiegelungsgrad des Bodens geschaffen wird. Eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung ist laut Anlage 1 Nr.18.7 zum UVP-Gesetz nur bei städtebaulichen Projekten über 20.000 m² Grundfläche im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB nötig.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist im Naturschutzrecht als Veränderung der Gestalt oder der Nutzung im besiedelten oder unbesiedelten Bereich definiert, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann. Gemäß § 1 a (3) S. 4 BauGB ist ein Ausgleich für einen Eingriff dann nicht erforderlich, wenn dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Da der Bebauungsplan grundsätzlich Festsetzungen zum Erhalt des Gebietscharakters trifft ist es nicht notwendig, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichsmaßnahmen für baulich beanspruchte Flächen vorzunehmen d. h. einen Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Hinsichtlich der zu beurteilenden Schutzgüter Boden, Vegetation, Biotop- und Artenschutz, Klima, sowie Siedlungs- und Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan keine relevanten ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG verursacht. Aufgrund der Lage und des Charakters des Plangebietes in einer gewachsenen Siedlungsstruktur werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe ermöglicht, welche nicht bereits vor der Planung erfolgt oder aufgrund anderer Rechtsvorschriften zulässig waren.

Auf Klima oder Wasserhaushalt wirken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht weitergehend aus, als dies bisher im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB zu erwarten gewesen wäre. Insbesondere die im Zusammenhang stehenden Freiflächen und Grabensysteme bleiben erhalten, die Versickerung des Wassers ist weiterhin unproblematisch möglich. Die Bebauung entspricht der ortsüblichen, auf den Nachbargrundstücken vorhandenen.

Die zur Elsterstraße und dem Grünstreifen an der Amselstraße orientierten Freiräume der ehemaligen Gärtnerei werden erhalten.

Zur Minimierung eines Eingriffs, insbesondere um die Auswirkungen auf die Neubildung des Grundwassers so gering wie möglich zu halten, wird für das gesamte Plangebiet folgendes festgesetzt:

Wege, Zufahrten oder Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich vermindern Maßnahmen wie Fugenverguss, Asphaltierungen u. ä. sind unzulässig.

Darüber hinaus kann durch die Wiederherstellung der Gräben, vollständig oder in Teilbereichen, die Möglichkeit geschaffen werden, das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und vor Ort zu versickern. Sie stellen außerdem eine Möglichkeit zum Verbund der einzelnen Biotope dar.

Für das Siedlungs- und Landschaftsbild ergeben sich durch Schließung der Bebauungslücken insgesamt positive Effekte, insbesondere durch die festgesetzte, dem umliegenden Siedlungsbild entsprechende Bauweise. Hinsichtlich Klima, sowie Siedlungs- und Landschaftsbild ist daher nicht von einem ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB auszugehen.

Die prägenden Freiräume wurden fast ausschließlich entsprechend ihrem heutigen Zustand als Wald- oder Grünfläche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen und damit langfristig in ihrem Erscheinungsbild gesichert. Vegetationsverluste, hier insbesondere bei Bäumen oder Sträuchern, sind bei einer Bebauung grundsätzlich nicht zu vermeiden. Diese waren aber bereits bei einer baulichen Nutzung der Flächen nach § 34 BauGB zulässig und stellen somit keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Auch vom Umfang her ergeben sich in Folge der Planung keine Änderungen. Geschützte Biotope sind innerhalb der Wohnbauflächen nicht vorhanden. Der Baumbestand ist zudem durch die Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee ausreichend geschützt. Im Rahmen der nach Bebauungsplan zulässigen Bebauung lässt sich damit im Einzelfall sehr spezifisch entscheiden, welche Bäume zu erhalten sind. Darüber hinaus ermöglicht die Baumschutzsatzung eine dauerhafte Sicherung des Gebietscharakters durch Verpflichtung zur Baumnachpflanzung auf den Grundstücken. Damit ist ein umfassender Ersatz gewährleistet und eine angemessene Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückssituation garantiert. Der Verursacher ist für den Ersatz verantwortlich und muss dafür aufkommen.

Nicht zu vermeiden ist die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch Versiegelung. Auch hier ist, durch die Lage der Grundstücke im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in gewissem Umfang zulässig gewesen. Der Bebauungsplan schöpft die nach § 17 BauNVO gegebenen Möglichkeiten nicht aus. Er orientiert sich vielmehr an der in der Umgebung typischen Bebauung und den vor der Planung bereits zulässigen Bebauungsmöglichkeiten. Gemäß § 1 a (3) S. 4 BauGB ist daher ein Ausgleich nicht erforderlich.

Im Dreieck Drosselstraße/Spechtstraße/Poetenweg wurde auf der Grenze der Flurstücke 481 und 482 zum Zwecke des Biotopverbundes und zum Erhalt des Baumbestandes ein Streifen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Die Wiesengrundstücke an der Drosselstraße wurden randbegleitend durch einen 10 Meter breiten Pflanzstreifen gegen die Wohnbauflächen abgegrenzt. Innerhalb dieses Streifens sind im Abstand von 15 bis 20 Metern 15 hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand ist dabei anzurechnen.

II.3.5 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan verursacht durch die Zuordnung der Baugebiete oder mit seinen sonstigen Festsetzungen keine immissionsrechtlichen Konflikte. Mit Ausnahme der Elsterstraße und der Döberitzer Straße sind alle Verkehrsflächen Bestandteil von „Tempo 30 Zonen“. Eine besondere Verkehrsbelastung besteht für keine der im Plangebiet liegenden Straßen.

Im Plangebiet bestehen vier Standorte mit erwähnenswerter gewerblicher Nutzung. Dabei handelt es sich um einen Elektroinstallateur (BG 2), einen Metallverarbeitenden Betrieb (BG 3), eine Buchbinderei (BG 9) und eine Werkstatt (BG 14). Hinzu kommt eine kleine Ansammlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO im Bereich der Elsterstraße und Lerchenstraße (BG 6a und 4).

Bei den erstgenannten Handwerksbetrieben handelt es sich ausnahmslos um kleine Betriebseinheiten von denen zunächst kein erkennbares unzumutbares Störpotential ausgeht. Es sind weder Aktivitäten oder Auflagen des Amtes für Immissionsschutz im Rahmen früherer Baugenehmigungen, noch Beschwerden von Anwohnern aktenkundig. Die Nutzungen genießen Bestandschutz. Darüber hinaus sind sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzung im Sinne des § 15 BauNVO und der einschlägigen Rechtsprechung des BVG zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet.

Die gewerblichen Nutzungen stellen eine Ausnahme in Bezug auf die umgebende Nutzung dar und führen im engeren Umfeld teilweise zur Entstehung einer sogenannten Gemengelage. Damit verbunden ist eine „großzügigere“ Bewertung des Störpotentials der Gewerbebetriebe gegenüber der Wohnnutzung. Die Ausweisung eines anderen Gebietscharakters, z.B. Mischgebiet, kann durch diese vereinzelt Gewerbeansiedlungen nicht begründet werden und würde die Bedeutung des Wohnens dem einer gewerblichen Nutzung gleichstellen. Vielmehr soll jedoch in Folge der Bauleitplanung das Wohnen als heute weitaus überwiegende Nutzungsart langfristig festgeschrieben und entsprechende Bedingungen nachhaltig gesichert werden. Der Bebauungsplan gibt damit die langfristige Entwicklungsrichtung vor. Das bedeutet für die gewerblichen Nutzungen nur dann Möglichkeiten zur Standortentwicklung, wenn diese, auch unter Berücksichtigung der Gemengelage, des Bestandschutzes und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme mit dem angrenzenden Wohnen verträglich sind. Bezüglich des Maßes der Bebauung bestehen an den Standorten ohnehin Überschreitungen, so dass bauliche Erweiterungen für die Zukunft ausgeschlossen sind.

Zum Schutz vor Verkehrslärmbeeinträchtigung wird für die Baugebiete 6 B und 14 in einer Tiefe von 11 Metern, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Döberitzer Straße, der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der im nördlich angrenzenden Bebauungsplan F 38 „Coburger Straße“ in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz getroffenen Regelung. Da bei beiden Planungen entlang der Döberitzer Straße im Grunde gleiche Bedingungen anzusetzen sind wird dieses Vorgehen als geeignet angesehen.

II.3.6 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht erfasst oder bisher entdeckt worden. Sollten bei Bauarbeiten dennoch Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle o. ä. entdeckt werden, so ist gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu verfahren und unverzüglich die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Allgemeine Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die nach § 34 BauGB für die einzelnen Baugebiete bestehenden Bebauungsmöglichkeiten zweifelsfrei und eindeutig. Dadurch werden Bauanzeigeverfahren ermöglicht und Bauantragsverfahren einfacher, schneller und übersichtlicher. Zwischen den Teilbereichen gibt es Unterschiede, welche durch die bisherige Entwicklung und Bebauung verursacht wurden. Teilweise besteht die Möglichkeit große Grundstücke zu teilen und in die Tiefe kleinteilig zu bebauen. Auf den Erholungsgrundstücken werden die Nutzungsmöglichkeiten ergänzend zum Grünordnungsplan durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Die im Plangebiet vorhandenen und genehmigten Nutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz. Gewerbliche Nutzungen, welche nicht den Festsetzungen entsprechen, werden sich langfristig von diesen Flächen zu verlagern, wenn die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort nicht mehr ausreichen sollten.

III.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan verursacht für die Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Grunderwerbskosten. In der Folge muss die Stadt die (ohnehin erforderlichen) Erschließungsanlagen in angemessenem Zeitraum herstellen und gemäß den Regelungen des BauGB und der örtlichen Satzungen die entstandenen Kosten über Beiträge weitestgehend refinanzieren.

III.3 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

IV Erschließung

Die festgesetzten Bauflächen sind verkehrlich erschlossen. Insbesondere im Bereich der Meisenstraße und Teilbereichen der Drosselstraße (mit angrenzend festgesetzter Wohnbaufläche) besteht allerdings langfristig Ausbaubedarf der unbefestigten Straße. Die nicht zur Erschließung von Baugrundstücken erforderlichen Abschnitte der Amselstraße wurden nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier sieht der Bebauungsplan einen Fuß-/Radweg, max. eine „Fahrradstraße“, vor. Der Straßenabschnitt neben dem Schulgelände wurde als Spielstraße festgesetzt und kann den Bedürfnissen von Hort und Schule entsprechend gestaltet werden. Der vorhandene Fuß-/Radweg innerhalb der Wiesenfläche südlich der Nachtigallstraße wird nicht gesondert ausgewiesen, der Graben zwischen den Baugebieten 6 und 6A soll perspektivisch in Verlängerung der Reihstraße verrohrt und im Rahmen der Schulwegsicherung als Fuß-/Radweg ausgebaut werden.

Die Abwassererschließung ist noch nicht für das gesamte Plangebiet abgeschlossen, wird aber derzeit detailliert geplant und kurzfristig realisiert werden.

Bis auf die Drosselstraße zwischen Spechtstraße und Poetenweg und die Amselstraße, zwischen Meisen-/Fasanenstraße und Poetenweg sind alle Grundstücke an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Das Netz des Stromversorgers umfasst alle Bereiche des Bebauungsplanes, so dass alle Baugrundstücke angeschlossen sind oder angeschlossen werden können. Detailauskünfte sind über den örtlichen Stromversorger (e.dis AG) einzuholen.

V Altlasten

Es gibt derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten.

VI Verfahren

Aufstellungsbeschluss	25.02.2004
Veränderungssperre	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	26.07. – 26.08.2004
Beteiligung der TÖB	09.07.2004
Auslegungsbeschluss	25.01.2006
öffentliche Auslegung	27.02. – 28.03.2006
Satzungsbeschluss	31.05.2006