

Präambel

Das Gewerbegebiet "Friedhofstraße 20" in 12625 Waldesruh ist ein zusammenhängendes Areal südlich der B 1/5 und nördlich der Friedhofstraße.

Vor der Wende wurde das Gebiet als Übungsgelände von der ehemaligen Staatssicherheit genutzt.

Nach der Wende wurden ortsansässige Firmenneugründer (Handwerksbetriebe und mittelständische Firmen) angesiedelt.

Eine Entsorgung und Beräumung des Gebietes von Altlasten ist weitgehend erfolgt. Mit der Planung wird die städtebauliche Neuordnung des bereits gewerblich genutzten Areals vorbereitet.

Neben der Sicherung und Entwicklung der bestehenden Bausubstanz wird auch der weitgehende Erhalt und die Pflege bestehender Grünflächen angestrebt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde 15366 Dahlwitz-Hoppegarten hat in der Sitzung am 04. 12. 1995 und mit Änderungsbeschluß vom 27. August 1996 die Aufstellung des BBP für das Gewerbegebiet "Friedhofstraße 20" im Ortsteil 12625 Waldesruh beschlossen.

Die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde von den dafür zuständigen Behörden bestätigt.

Der Entwurf des BBP wurde im Oktober 1996 erarbeitet und durch die Gemeindevertretung der Gemeinde 15366 Dahlwitz-Hoppegarten bestätigt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.10.1996 bis einschließlich 15.11.1996 in den Räumen der Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH (awf) in der Lindenallee 14 , 15366 Dahlwitz-Hoppegarten durchgeführt.

Die Anhörung fand am 29.10.1996 um 19.00 Uhr ebenfalls in den Räumen der Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.1996 bis zum 09.12.1996 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 14.04.1997 die seitens der Bürger und der TÖB vorgebrachten Anregungen und Bedenken in Einzelbeschlüsse entsprechend Anlage 1 (Beschuß Nr. 032/04/97/1) abgewogen und beschlossen

- den BP-Entwurf zu überarbeiten
- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie
- die TÖB gemäß § 4 erneut zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des BP-Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 12. 05.- 18.06.1997 in den Räumen der awf Lindenallee 14 , 15366 Dahlwitz-Hoppegarten und im Bezirksamt Hellersdorf (Stadtplanungsamt) von Berlin.

Die erneute Beteiligung der TÖB wurde vom 23.05. - 27.06.1997 durchgeführt. Darüber hinaus wurden die unmittelbar betroffenen Investoren zur Änderung der Planinhalte gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 14.08. - 29.08.1997 beteiligt.

In der Sitzung am 22.09.1997 hat die Gemeindevertretung die seitens der Bürger und der TÖB vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der 2. Beteiligung in Einzelbeschlüssen entsprechend Anlage 1 (Beschuß Nr. 092/09/97/1) abgewogen und den

Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan "Friedhofstraße 20"
gemäß § 10 BauGB

beschlossen (Beschuß Nr. 093/09/97/1) Anlage 2.

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN, " FRIEDHOFSTRAÙE 20"
im Ortsteil 12625 Waldesruh der Gemeinde 15366 Dahlwitz-Hoppegarten**

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGB I.I, S.58), sowie
- die Bauordnung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.6.1994 und der §7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25.6.1992.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grünordnungsplan gemäß §7 ff BbgNatSchG.

2 Vorbemerkungen

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde 15366 Dahlwitz - Hoppegarten hat in der Sitzung am 04.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet " Friedhofstraße " beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke

286/2 und 289/1	nördlich der Friedhofstraße und
282/1	südlich der Friedhofstraße

alle gelegen in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, mit einer Gesamtfläche von ca. 5,0 ha.

Der Beschluß (Nr. 166/12/1995) wurde im Amtsblatt des Amtes Hoppegarten am 27. 12. 1995 bekanntgegeben.

2.2 Änderungsbeschuß

5

Im Ergebnis der Stellungnahme zu den Anfragen nach den Zielen der Raumordnung vom 12.03.1996 (gemäß § 246 a BauGB)

- der gemeinsamen Landesabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologien Berlin vom 19. April 1996
- des Landkreises Märkisch-Oderland (Feststellung der Planungskonferenz vom 17. April 1996)

wurde der Aufstellungsbeschuß vom 4. Dezember 1995 durch Beschluß der Gemeindevertretung 15366 Dahwitz-Hoppegarten in der Sitzung am 27. August 1996 geändert.

Nach dem Änderungsbeschuß vom 27. August 1996 umfaßt der Geltungsbereich des Gewerbegebietes "Friedhofstraße 20" die bereits gewerblich genutzten

Flurstücke 286/2 und 289/1 nördlich der Friedhofstraße

mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

Das Flurstück 282/1 südlich der Friedhofstraße wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen und steht außerhalb des Geltungsbereiches als Ausgleich- und Ersatzfläche zur Verfügung.

Der Änderungsbeschuß (Nr. 104/08/1996) wurde im Amtsblatt des Amtes Hoppegarten am 24. September 1996 veröffentlicht.

2.3 Übereinstimmungen mit vorbereitenden Planungen

Da zur Zeit noch kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) existiert, wird der Bebauungsplan "Friedhofstraße 20" als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8(4) BauGB aufgestellt.

Im Entwurf zum FNP ist für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit den Planungsabsichten entspricht die Gemeinde 15366 Dahwitz-Hoppegarten den Auflagen der Treuhandanstalt - Berlin, zur Schaffung von Gewerbeflächen für mittelständische Unternehmen bei Sicherung von 140 Arbeitsplätzen sowie einem Investitionseinsatz von ca. 7,0 Mio. DM.

2.4 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfaßt neben der geplanten Gewerbebebauung die Anbindungsstraßen, die Grünflächen und die für die Eingriffe notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt insgesamt ca. 2,3 ha und bildet mit den Flurstücken 289/1 und 286/2 eine räumliche Einheit nördlich der Friedhofstraße.

Siedlungsstrukturell liegt das Gebiet im Außenbereich der Gemeinde 15366 Dahlwitz - Hoppegarten an der Grenze zu 12623 Berlin-Mahlsdorf. Gegenüber bestehenden Wohnbebauungen in Mahlsdorf-Süd ist das B-Plangebiet durch breite Waldgebiete abgegrenzt.

Charakterisierung der unmittelbar zum Geltungsbereich des B-Planes gehörende Flurstücke:

Das Flurstück 289/1 mit 13779 qm,
war bis 1990 in Nutzung des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit. Unmittelbar nach dem Einigungsvertrag wurden hier ortsansässige Handwerksbetriebe des Bau - und Baunebengewerbes durch die Gemeinde 15366 Dahlwitz - Hoppegarten angesiedelt.

Hierbei handelt es sich um Firmen

- der Baustoffrecycling
- der Haustechnik
- der Werkzeug- und Instrumentenschleiferei

Das Flurstück 286/2 mit 8773 qm,
besteht zum großen Teil aus einer zusammenhängenden bewaldeten Fläche. Diese Fläche ist im Bebauungsplangebiet als Ausgleichs-/Ersatzfläche intensiviert worden, weil vorhandene Bebauungen und Nutzungen in das Flurstück hineingehen.

Ausgleichs - und Ersatzflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stehen unmittelbar südlich der Friedhofstraße mit dem Flurstück 282/1 mit 27.124 qm Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung. Detaillierte Angaben hierzu sind aus dem zeichnerischen und textlichen Teil zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Diese Konzeption entspricht den Vorabstimmungen zum B-Plan mit den zuständigen Planungsbehörden.

2.5 Vorbereitende Planungen

2.5.1 Flächennutzungsplan - Entwurf vom Frühjahr 1995

2.5.2 Plananzeigen gemäß § 246 a BauGB und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung vom 12. März 1996

Die gemeinsame Landesabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Berlin hat für den Geltungsbereich des B-Plangebietes nördlich der Friedhofstraße (2,5 ha) mit der Stellungnahme vom 19. April 1996 die Übereinstimmung mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

Entsprechend der Feststellungen der gemeinsamen Landesabteilungen wurde das Flurstück 282/1 südlich der Friedhofstraße von der Bebauung ausgenommen.

Der Landkreis Märkisch Oderland hat mit den Feststellungen der Planungskonferenz am 17. April 1996 die gewerbliche Nutzung der Flurstücke 286/2 und 289/1 grundsätzlich befürwortet.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich die Planungsarbeiten der Gemeinde 15366 Dahlwitz-Hoppegarten für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung befinden.

3. Eigentumsverhältnisse

Die in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen sind Eigentum der Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH Dahlwitz-Hoppegarten in 15366 Dahlwitz-Hoppegarten, Lindenstraße 14

Grundstück	286 /2	eingetragen am 04.09.1995	Blatt 2375
	289 /1	eingetragen am 20.10.1995	Blatt 2438
	282 /1	eingetragen am 15.03.1995	Blatt 2438

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen, Flurstücke 282/1, befinden sich ebenfalls in Eigentum der Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH Dahlwitz-Hoppegarten, die 100 %ige Tochter der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten ist.

Damit ist gesichert, daß die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Berliner Autobahnringes (A10). Vom Berliner Autobahnring (Abfahrt Vogelsdorf/Lichtenberg) über die Bundesstraße B 1/5 , der Köpenicker Allee und der Friedhofstraße ist das Gewerbegebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Über die Friedhofstraße , Köpenicker Allee und Friedrichshagener Chaussee besteht Anschluß an das regionale Verkehrsnetz und zu den Zentren Strausberg , Berlin Mahlsdorf - Süd , Köpenick und Friedrichshagen.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Gewerbegebietes ist unmittelbar zur Friedhofstraße gesichert.

Die Friedhofstraße wurde 1990 mit Fördermitteln des Bundes und des Landes als äußere Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet gebaut.

Die technische Ver- und Entsorgung für die Medien

- | | |
|---------------------|--|
| - Elektro - Energie | (Oder-Spree-Energieversorgung) |
| - Gas | (Weser-Ems-AG) |
| - Trink/Abwasser | (Wasserverband Strausberg-Erkner) |
| - Fernmeldeanschluß | (Deutsche Telekom AG,
Niederlassung Potsdam, ON Neuenhagen) |

ist als Außenerschließung im Zusammenhang mit dem Neubau der Friedhofstraße bereits realisiert worden.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben in den Vorabstimmungen bestätigt, daß die Versorgungs- / Entsorgungssysteme ausreichend sind.

4.3 Innere Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die innere Verkehrserschließung wird durch eine befestigte Privatstraße mit Anbindung an die Friedhofstraße geschaffen.

Der Straßenraum der Privatstraße nimmt alle Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluß an die in der Friedhofstraße vorhanden zentralen Ver- und Entsorgungssysteme auf.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser kann versickern.

Die Versickerungsmöglichkeit wird im Baugrundgutachten Nr. 27/95 vom 9. April 1995 (Ing.-Büro Liesegang, Richard-Sorge-Straße 73a, 10249 Berlin) als gut eingestuft.

5. Planungsziel - Planungsanlaß

Im Auftrag der Gemeinde 15366 Dahlwitz-Hoppegarten wurde durch die Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH Dahlwitz-Hoppegarten in den Jahren 1993 und 1994 je zwei ca 2,5 ha große Grundstücke im Ortsteil Waldesruh erworben, um hier ortsansässigen Handwerksbetrieben / mittelständischen Unternehmen Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Die vorhandenen sanierungswürdigen baulichen Einrichtungen wurden durch die Handwerksbetriebe bzw. nunmehr schon gewachsenen mittelständischen Unternehmen ausgebaut und saniert.

Nicht verwertungswürdige Baracken wurden demontiert und entsorgt.

Der Fortbestand bzw. die Weiterentwicklung der seit der Wende auf dem Gelände ansässigen Firmen ist in der Substanz gefährdet und stellt sich zunehmend als Behinderung für die Weiterentwicklung dar.

Weitere ortsansässige Firmenneugründer konnten auf Grund des fehlenden Baurechts nicht angesiedelt werden.

Planungsziele sind:

1. Die Schaffung von Baurecht als Voraussetzung für die Sicherung und Erweiterung der Produktionsbasis der im Geltungsbereich bereits angesiedelten Unternehmen.
2. Die weitere Ansiedlung von Handwerkern und kleinen ortsansässigen Firmen, die gegenwärtig ihre Produktionsstätten in den Wohngebieten des Ortes betreiben.
3. Die Schaffung ordnungsgemäßer Ver- und Entsorgungssysteme einschließlich des fließenden und ruhenden Verkehrs.
4. Naturausgleichsbilanzierung für die versiegelten Flächen.

6. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das GE-Gebiet wird zum Schutz der Wohnbebauung nach § 1(4) und § 1(5) BauNVO gegliedert.

6.1.1 Das Planungsgebiet wird durch Nutzungsfestsetzungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

6.1.2 Im Gewerbegebiet sind zulässig : Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude

6.1.3 Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste - Anhang zur Abstandsleitlinie - unter der Abstandsklasse I - IV (Nummer 1 - 82a) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen.

6.1.4 Die in der Abstandsliste unter Abstandsklasse V (Nummer 83 - 148a) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß das Vorhaben in Bezug auf den Umweltschutz unbedenklich ist.

6.1.5 Die zulässige Grundflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich auf die GRZ 0,8 festgesetzt (§ 19 BauNVO).

6.1.6 Die zu errichtenden Gebäude in diesem Planungsgebiet dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO) erhalten.

6.1.7 Die Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

6.1.8 Die max. Traufhöhe gemessen von der nächstliegenden durchschnittlichen Geländeoberkante darf gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO 7,5 m nicht überschreiten.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

6.2.1 Als Bauweise wird im gesamten Geltungsbereich offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

6.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der grafischen Darstellung festgesetzt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um max. 2,0 m kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2.3 Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Sie müssen gemäß § 14 Abs. 1 Mindestabstand von 4,0 m einhalten bzw. sie müssen außerhalb des Pflanzgebietes und der Ausgleichsmaßnahmen liegen.

6.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.3.1 Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Friedhofstraße gegeben. Die geplante Straße im Gewerbegebiet ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße).

6.3.2 Die Anzahl der erforderlichen PKW/LKW-Stellplätze ist in den jeweiligen Bauantragsverfahren nach § 49 BauOBbg festzulegen.

6.4 Versorgungsflächen, - Anlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.4.1 Die Anlagen zur Versorgung mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon sind in den bereits vorhandenen Gehweg entlang der Friedhofstraße sowie in der zu errichtenden Privatstraße zu verlegen.

6.4.2 Der Standort für eine eventuell erforderliche Kompaktstation ist südlich der Friedhofstraße auf dem Flurstück 281/1 (Ausgleichsfläche und Ersatzmaßnahmen) reserviert.

6.5 Hinweise

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG BB).

Die Fundstätte ist mindestens **fünf Werktage in unveränderten Zustand** zu halten ("Die zur Anzeige Verpflichteten haben die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige. Die oberste Schutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sind die Bodendenkmale bei laufenden Arbeiten entdeckt worden, so soll die Frist von 5 Werktagen nur überschritten werden, wenn der Betroffene hierdurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet wird." (§ 19 Abs. 3 DSchG BB).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und 20 DSchG BB).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

7. Gesamtflächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	%-Anteil
Größe des Plangebietes	22.552,0	100,0
<u>davon:</u>		
- zu bebauende Fläche	13.755,0	61,0
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.324,0	5,9
- Flächen zur Pflege zum Schutz und zur Entwicklung der Natur und Landschaft	6.997,0	31,0
- der Geh- und Radwege in der Friedhofstraße	476,0	2,1