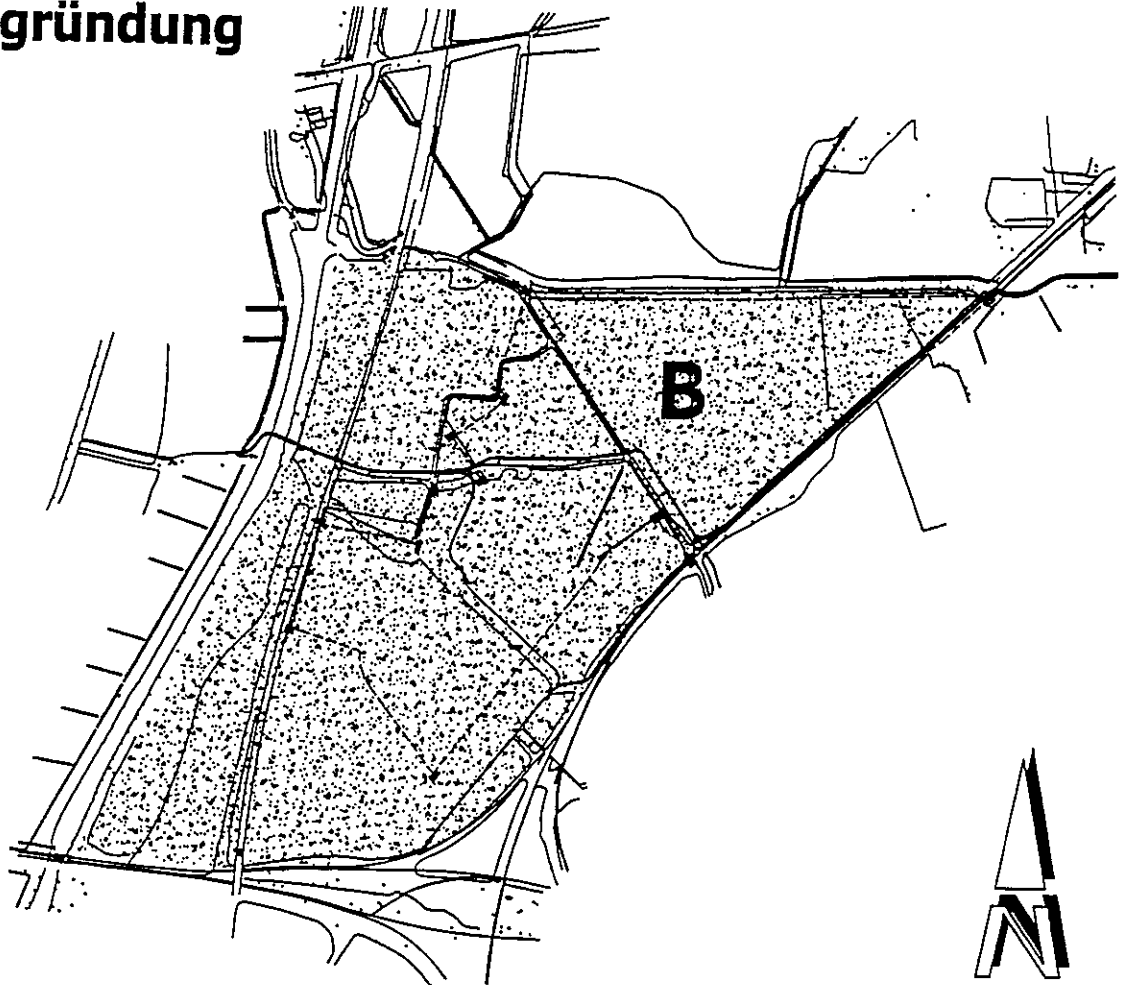


GEMEINDE WUSTERMARK BEBAUUNGSPLAN NR.7, TEIL B "GVZ - WUSTERMARK" 2. Änderung

Begründung



DATUM: September 2000



LEG

Landesentwicklungsgesellschaft
für Städtebau, Wohnen
und Verkehr
des Landes Brandenburg mbH

de Groot



ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

ALTE DORFSTR. 15, 29690 SCHWARMSTEDT

Gemeinde Wustermark

GVZ - Wustermark

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Teil B

Begründung

1. Anlaß, Ziel und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Teil B:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Wustermark, Anpassungen vorzunehmen, die sich im Rahmen der Entwicklung des 1. und 2. Bauabschnittes als erforderlich erwiesen haben. Folgende Anpassungen sind Gegenstand der Änderungsplanung:

- die Art der baulichen Nutzung
- Festsetzungen der Verkehrsflächen
- Festsetzungen der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- Festsetzungen über Flächen für Aufschüttungen
- Darstellungen der Bodendenkmale.

Damit wird die Attraktivität der Industrie- und Gewerbeflächen durch eine Veränderung ihres Zuschnittes und ihrer Größe gesteigert. Gleichzeitig stellen die Änderungen eine Optimierung der Verkehrsführung und eine bessere Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens dar.

2. Begründung der Festsetzungen in der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, Teil B:

2.1 Änderung der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung

Die Erfahrungen bei der Vermarktung der erschlossenen Ansiedlungsflächen seit 1996 haben gezeigt, daß der Ausschluß von einigen nach dem BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen zu unverhältnismäßigen Härten führte. Einige GVZ-affine Unternehmen, die sich vor allem in einem Güterverkehrszentrum ansiedeln wollten, wurden durch diese Festsetzung ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird der bisherige Ausschluß von einigen in einem Industriegebiet zulässigen Betrieben, die Genehmigungen nach dem BImSchG bedürfen, aufgehoben. Andererseits werden aus Gründen des Immissionsschutzes die in den Gewerbegebieten zulässigen Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, auf die in der Anlage 3 zur Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg aufgeführten Anlagen beschränkt.

Aus den Erfahrungen bei der Vermarktung resultieren auch die Veränderungen der Flächenzuschnitte im vorgesehenen Dienstleistungszentrum des GVZ. Die hier festgesetzten Gewerbeflächen können nun in eckiger Form angeboten werden. Damit wird besser der Nachfrage entsprochen. In diesem Zusammenhang wird der Zuschnitt der Bauflächen unter teilweiser Inanspruchnahme öffentlicher

Grünflächen verändert und dabei um ca. 1350 m² erweitert; gleichzeitig ändert sich der Verlauf der Magdeburger Straße (Planstraße E) in diesem Bereich.

2.2 Änderung der Festsetzungen der Verkehrsflächen

Die Dresdener Straße (Planstraße F) wird in ihrem gesamten Verlauf zur Anlage eines Geh- und Radweges um 2 m nach Norden verbreitert. Der bisherige, nördlich der Planstraße F gesondert festgesetzte Fuß- und Radweg entfällt. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Auch der Geh- und Radweg vom Bremer Ring (Planstraße C) zur Rostocker Straße (Planstraße B) entfällt. Ferner entfällt die ursprünglich vorgesehene Fortführung der Dresdener Straße (Planstraße G) in östlicher Richtung. Sie endet am bereits festgesetztem Wendehammer.

Die ursprünglich mit diesen Wegeverbindungen vorgesehene Anbindung des GVZ nach Falkensee und Dyrotz-Luch ist nunmehr im Teilbebauungsplan C vorgesehen.

Von der Magdeburger Straße (Planstraße E) wird in nördlicher Richtung ein 4 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Streifen dient zur Erschließung der zentralen Grünfläche.

2.3 Änderung der Festsetzungen über Grünflächen

Durch den Oberbodenauftrag auf der Fläche B 5.5 wird die bisher als Sukzessionsfläche B2 festgesetzte Fläche zeitweise beseitigt und wieder angelegt.

Die Dresdener Straße (Planstraße G) wird in ihrem südliche Verlauf verkürzt. Die nicht mehr als Verkehrsfläche benötigte Trassenfläche wird in die angrenzende Grünfläche (B 5.6) integriert.

Die bisher festgesetzten großkronigen Bäume nördlich der Planstraße F und die bisher festgesetzte parkartige Grünfläche im Kreuzungsbereich der Planstraße C / Planstraße F entfallen wegen der Verbreiterung der Planstraße F.

Die Gehölzpflanzungen der Fläche B 1.3 werden in ihrer Lage und Flächenausdehnung verändert. Die ursprünglich 16.000 m² große Gehölzpflanzung vergrößert sich um 11.100 m² auf insgesamt 27.100 m². Dadurch werden die offenen Wiesenflächen der zentralen Grünfläche (B1.4) um 11.100 m² kleiner.

Die Sukzessionsfläche B 2.2 am Schlaggraben ist nach dem Oberbodenauftrag B 5.1 als Pflanzung aus Sträuchern der Artenliste 1 und 2 anzulegen. Es ist ein Strauch je 25 m² zu pflanzen. Durch die Erhöhung des Gehölzflächenanteils verändert sich das Landschaftsbild im Verhältnis zur ursprünglichen Planung positiv.

Durch den veränderten Zuschnitt der Gewerbefläche entlang der Magdeburger Straße (Planstraße E) ändert sich die Flächenausdehnung der angrenzenden parkartigen Fläche B 12. Insgesamt verringert sich diese Grünfläche um 450 m².

Der bisher als offener Graben festgesetzte Entwässerungsgraben im Mündungsbereich vom Bremer Ring (Planstraße K) und Bremer Ring (Planstraße C) wird verrohrt. Der Trassenverlauf wird als extensive Wiese (B10) angelegt.

Der ursprünglich festgesetzte Fuß- und Radweg zwischen Bremer Ring (Planstraße C) und der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfällt. Auf einer Länge von 100 m wird die hierfür vorgesehene Fläche in die angrenzende parkartige Fläche (B12) integriert.

Die Meliorationsgräben B 14 am Schlaggraben sind auf einer Länge von 20 m ab dem Durchlaß in den Schlaggraben mit auf dem GVZ Gelände anfallenden Niedermoortorf bis zur gewachsenen Geländeoberkante aufzufüllen, um die Gräben aufzustauen. Diese Maßnahme dient als Ausgleichsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Bodens durch Oberbodenauftrag im Plangebiet.

Die bisher festgesetzten Gräben an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Planstraße K werden verkürzt. Die Flächen werden als Wiese (B 8) angelegt.

Die Festsetzungen für Fassadenbegrünungen entfallen, da sich die Umsetzung als nicht praktikabel erwies und die Maßnahme in der Ausgleichsbilanz einen nur geringen Stellenwert hatte.

Innerhalb der bebaubaren Flächen sind nunmehr ausschließlich LKW-Stellplätze mit undurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Durch die Planänderungen vergrößern sich die gewerblich zu nutzende Fläche um rd. 1400 m². Gleichzeitig verringert sich die Größe der Verkehrsfläche um ca. 2.150 m². Demzufolge verringert sich der Anteil der versiegelten Fläche um ca. 550 m². Durch die Verringerung des Anteils der versiegelten Flächen sind bezüglich des Mikroklimas und des Wasserhaushaltes keine nachteiligen Folgen zu erwarten. Vielmehr ist im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung eine geringfügige Verbesserung des mikroklimatischen Zustandes und der Grundwassersituation zu erwarten. Auch aus bodenökologischer Sicht ist durch die Verringerung des Anteils versiegelter Flächen eine geringfügige positive Veränderung zu erwarten.

2.4 Änderung der Festsetzungen der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie von Maßnahmen zur Löschwasservorhaltung und Schmutzwasserentsorgung

Entlang des Bremer Ringes (Planstraße C) wird nördlich der am Bremer Ring (Planstraße K) festgesetzten Industriegebietsfläche der ursprünglich offene Entwässerungsgraben verrohrt. Die bisher für eine offene Grabenführung festgesetzte Fläche reicht aufgrund der ermittelten Durchflußmenge nur noch für eine verrohrte Ausführung aus.

Die in der zentralen Grünfläche festgesetzten Gräben werden im Zusammenhang mit der geplanten Aufbringung von Oberboden in der Lage verändert festgesetzt.

Der Entwässerungsgraben zwischen der zentralen Ansiedlungsfläche westlich der Magdeburger Straße (Planstraße E) und dem Graben 60/03 entfällt, da die Entwässerung der Ansiedlungsfläche direkt in den Graben 60/03 erfolgt. Der nördliche Teilbereich der zentralen Ansiedlungsfläche wird über einen zusätzlichen Graben in den Graben 60/03 entwässert.

Aufgrund einer Verkleinerung des Einzugsbereiches werden die Ausformung des Regenrückhaltebeckens I geändert und die Gewässerfläche verkleinert.

Der Entwässerungsgraben an der westlichen Grenze des Plangebietes östlich der Einfädungsspur zur BAB A 10 knickt nunmehr mit der Plangebietsgrenze nach Osten ab und verläuft dort unter Inanspruchnahme bisheriger Ansiedlungsfläche ca. 16 m nach Osten, bevor er erneut nach Süden in das Plangebiet Teil C abknickt. Ursache für diese Planän-

derung ist eine durch den Ausbau des Knotens B 5 / BAB A 10 erforderlich gewordene Änderung des Verlaufes des Grabens.

Der im Plan südlich der Planstraße A des Bebauungsplanes Teil A verlaufende Entwässerungsgraben wird in dem ursprünglich verrohrt dargestellten Abschnitt offen geführt, da eine Verrohrung hier nicht mehr erforderlich ist.

Der im Bereich des Bremer Ringes (Planstraße K) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Entwässerungsgraben entfällt teilweise, da die südlichen Grundstücksflächen nunmehr in das Regenrückhaltebecken I und die nördlichen Grundstücksflächen nunmehr in das Regenrückhaltebecken II entwässern.

Der westlich des Regenrückhaltebeckens III festgesetzte Entwässerungsgraben wird parallel zur Geltungsbereichsgrenze in nördlicher Richtung fortgeführt und bindet westlich an den Graben des Bebauungsplanes Teil A an.

Der in der Fläche B 1.4 am Bremer Ring (Planstraße C) festgesetzte Löschwasserbehälter wird nicht mehr benötigt und entfällt daher.

Stattdessen wird an dieser Stelle ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt.

2.5 Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen über Flächen für Aufschüttungen

Die Festsetzungen in § 6 B 1.3 über die Auffüllung von Flächen mit Oberboden bis zu 3 m über gewachsener Geländeoberkante wird geändert. Die Fläche wird vergrößert; zudem ist eine Auffüllung bis zu 4 m über 31.20 m über HN zulässig.

Auch die Festsetzung in Punkt § 6, B 5.1, wonach diese Fläche mit Oberboden aus dem GVZ um bis zu 4 m über 31.20 m über HN zulässig ist, wird dahingehend geändert, daß die Fläche vergrößert wird und eine Aufbringung von Oberboden bis zu einer Höhe von 6 m über 31.20 m über HN zulässig wird.

In § 6 B 5.2 wird eine Festsetzung neu aufgenommen, wonach auf einer Teilfläche der als Extensivgrünland festgesetzten Fläche im Norden der Plangebietes sowie auf zwei Teilflächen im Bereich der zentralen Grünfläche ein flächiger Oberbodenauftrag von bis zu einem 1 m über 31.20 m über HN zulässig ist.

In § 6 B 5.3 wird eine Festsetzung neu aufgenommen, wonach auf einer Teilfläche der zentralen Grünfläche im Norden der zentralen Ansiedlungsfläche mit der festgesetzten Nutzung als parkartige Fläche ein flächiger Oberbodenauftrag von 0,5 m über 31.20 m über HN zulässig ist.

In § 6 B 5.4 wird eine Festsetzung neu aufgenommen, wonach auf einer Teilfläche der als Extensivgrünland festgesetzten Fläche im Norden des Plangebietes die Aufbringung von Torf aus dem GVZ-Gelände bis zu 1 m Höhe über 31.20 m über HN zulässig ist.

Diese Änderungen erfolgen, um die Unterbringung zusätzlicher Bodenmassen aus dem GVZ-Gelände im Entwicklungsgebiet zu ermöglichen.

2.6 Änderung der Darstellungen über Bodendenkmale

Die Darstellung der flächenhaften Bodendenkmale

- D 24, D 25, D 34, D 35,
 - W 10 im Bereich der Straßen,
 - W 15 im Bereich der Straßen und Ansiedlungsflächen,
 - W 26 im Bereich der Ansiedlungsflächen und Gleisanlagen,
- im Planteil des Bebauungsplanes entfallen, da diese Flächen bereits dokumentiert worden sind.

2.7 Redaktionelle und sprachliche Änderungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes

Nach Durchführung der Beteiligungen wurden im Text redaktionelle und sprachliche Änderungen vorgenommen, die den inhaltlichen Gehalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berühren. Daneben entfielen Hinweise auf ohnehin anzuwendende rechtliche Regelungen.