

1. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANS WERNSDORF

genehmigte Planfassung:
1. Änderung vom:

01/93
09.06.97

GEMEINDE WERNSDORF
AMT UNTERES DAHMELAND
Fürstenwalder Weg
15711 Königs Wusterhausen

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO
ANNIÉS & KÖNIG
Karl-Liebknecht-Straße 31 10178 Berlin
Tel.: 030 - 24 303 178/181 Fax: 030 - 24 303 795

Begründung zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes Wernsdorf

1 Anlaß des Änderungsbeschlusses

Die Gemeinde Wernsdorf hat am 10.02.1997 beschlossen, den seit 1993 geltenden Teilflächennutzungsplan Wernsdorf, der für alle Siedlungsflächen und die unmittelbar anschließenden Bereiche die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, in einem Teilbereich der Dorfstraße zu ändern.

Wegen des zwischenzeitlich erfolgten Niedergangs des ebenfalls an der Dorfstraße gleich 1990 eingerichteten Marktes hat die Gemeinde ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten dahingehend geändert, daß in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereich der Dorfstraße anstelle von Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche vorgesehen wird. Damit soll in Wernsdorf die Wiederansiedlung von Handel und Dienstleistungen, Handwerk oder nicht störendem Gewerbe gefördert werden.

2 Örtliche Gegebenheiten

Das Teilgebiet liegt an der Ortsdurchfahrt der LIO 59 inmitten der Ortslage und schließt unmittelbar an den nördlichen Ortseingangsbereich mit der Schleuse am Oder-Spree-Kanal an. Das Gelände ist leicht bewegt - vom höchsten Punkt am Friedhof fällt das Gelände hinunter zur Dorfstraße und auf den nördlich der Dorfstraße liegenden, ebenfalls bebauten Grundstücken weiter bis zum Seeufer.

Die vorhandene Bebauung in der Dorfstraße weist große Lücken auf und obwohl das Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegen ist, sind Art und Maß der baulichen Nutzung nicht eindeutig vorgeprägt. Es sind Einfamilienhäuser, zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, inzwischen zum größten Teil geschlossene Läden wie auch Gewerbebetriebe anzutreffen.

3 Inhalt und Ziel der Änderung

Gemäß dem Teilflächennutzungsplan sollen die sich entlang der Dorfstraße erstreckenden Bauflächen als zentrale Bereiche des Ortes eine bauliche und funktionelle Aufwertung erfahren. Die ursprüngliche Darstellung der Flächen als Wohnbaufläche genügt dieser Entwicklungsabsicht nicht mehr ausreichend. Solange der südlich der Niederlehmer Straße gelegene Markt noch in Betrieb war, befand sich in dem Teilbereich der Dorfstraße zwischen Kirche und Niederlehmer Straße die größte Konzentration von Funktionen wie Handel und Dienstleistungen. Diese setzten sich in lockerer Folge in Kombination mit Handwerk und kleinen Gewerbebetrieben ab Niederlehmer Straße bis zur Schleuse am Oder-Spree-Kanal fort.

Nachdem der Markt an der Dorfstraße seinen Betrieb völlig eingestellt hat, verfügt die Gemeinde Wernsdorf über keine Einkaufs- und sonstigen Einrichtungen mehr, um den örtlichen Bedarf zu decken. Aus diesem Anlaß hat die Gemeinde beschlossen, für den Teil der Dorfstraße, der aufgrund der zahlreichen Baulücken das größte Entwicklungspotential bietet, die Art der baulichen Nutzung zu ändern.

Mit der Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche sollen die nachfolgend aufgeführten, bereits im Teil-Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele gefördert und vorbereitet werden¹:

- eine Erhöhung der Attraktivität der Ortsmitte und Ortsdurchfahrt durch Förderung der Entwicklung von Angeboten einer wohnungsnahen Versorgung unterschiedlicher Bedürfnisse der Bewohner von Wernsdorf
- eine Verdichtung der Bebauung an der Ortsdurchfahrt mit der Absicht, einen interessanten städtebaulichen Raum zu gestalten und einer ungeordneten Entwicklung des Ortsbildes entgegenzuwirken
- die Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Handel, Dienstleistungen und Gewerbe, z. B. Läden, Handwerk, Arztpraxis etc., auch Funktionsmischungen von Wohnen mit Handel, Dienstleistungen und sonstigem nichtstörenden Gewerbe
- die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Entscheidung zur Änderung des Teil-FNP Wernsdorf steht auch vor dem Hintergrund, daß in dem betroffenen Teilbereich ansässige Gewerbe infolge Schließung nicht mehr dem Bestandsschutz unterliegen und daher für eine evtl. Wiederaufnahme erschwerte Bedingungen entstehen könnten.

Bereits im Teil-Flächennutzungsplan ist die betroffene Teilfläche nur hinsichtlich der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt, „um den Entscheidungsspielraum für weitere Planungen nicht unnötig einzuschränken“ und es ist die Notwendigkeit einer Überplanung der Fläche durch Bebauungspläne dargestellt. Im August 1992 wurde auf die Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für einen Bebauungsplan für diesen Teilabschnitt (B-Plan Nr. 1 - Dorfstraße Wernsdorf) empfohlen, zur Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen.

Wegen der zentralen Lage in Wernsdorf und in Ermangelung eines Ortszentrums, aber auch wegen der mit der Ortsdurchfahrt verbundenen Lärmbelastungen entlang der Dorfstraße ist nach Abwägung der im Rahmen des B-Planverfahrens für den B-Plan Nr. 1 - Dorfstraße gegebenen Hinweise für die städtebauliche Entwicklung im

¹ Begründung zum Teil-Flächennutzungsplan Wernsdorf, S. 8

zu ändernden Teilbereich eine gemischte Baufläche besser geeignet, die städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele zu erreichen.

Konflikte sind mit dieser Änderung nicht verbunden, da keine neuen Gemengelagen erzeugt werden. Traditionell ist entlang der Dorfstraße Funktionsmischung vorhanden. Auch in Mischgebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die mit dem B-Plan Nr. 1 getroffenen Festsetzungen wird außerdem die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt auf

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Büroflächen im Erdgeschoß, ausnahmsweise in den oberen Geschossen
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoß, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen im Erdgeschoß, ausnahmsweise in den oberen Geschossen

Nachfolgend genannte sonst ebenfalls zulässige Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

5. sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoß
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Es soll auch eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Dorfstraße realisiert werden, um ein der Ortsdurchfahrt und der zentralen Lage entsprechendes Ortsbild zu erzielen und um rückwärtige Bereiche an der Alten Dorfstraße und am Friedhof gegenüber der Durchfahrtsstraße abzuschirmen. Für diesen Zweck ist unmittelbar an der Dorfstraße eine höhere Bebauungsdichte erforderlich, als sie bei Wohnbauflächen (GRZ max. 0,4) erreicht werden kann. Die Darstellung als gemischte Baufläche erlaubt Grundflächenzahlen bis zu 0,6. Diese Bebauungsdichte ermöglicht gleichzeitig, die in diesem Teilabschnitt der Dorfstraße aufgrund oft nur einseitiger Bebauung vergleichsweise hohen Aufwendungen für die Trinkwasser-/Abwassererschließung für den einzelnen Benutzer wieder zu mindern.

4 Änderungsbeschluß und Bürgerbeteiligung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, entsprechend den veränderten Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung, den Teilflächennutzungsplan zu ändern.

Obwohl die Änderung geringfügig ist, wurde eine Beteiligung der Bürger nach §§ 3 und 4 BauGB (Auslegung) durchgeführt, um die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Im Rahmen der in der Zeit vom 03.03.1997 bis zum 04.04.1997 durchgeführten Auslegung wurden von den Bürgern keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Mit Schreiben vom 17.03.1997 sind die Nachbargemeinden sowie die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Einwände oder Bedenken wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Es wurden Hinweise gegeben, die nach am 09.06.1997 in der Gemeinde erfolgter Abwägung als Anhang den Erläuterungen zur Änderung des Teil-FNP beigefügt werden.

Mit dem am 09.06.1997 gefaßten Beschluß über die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes wird auch bestimmt, daß der Teil-Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfahren hat, neu bekannt gemacht wird.

Juni 1997

Im Rahmen der TÖB-beteiligung wurden von einzelnen Trägern öffentlicher Belange die nachfolgend aufgeführten Hinweise gegeben:

1. LUA Brandenburg, Abt. A:

Für die Beurteilung nachfolgender Maßnahmen aus der Sicht des Bodenschutzes sind in den nachfolgenden Planungen (B-Pläne, Grünordnungspläne, Bauanträge etc.) folgende Angaben und Nachweise erforderlich:

- Minimierung von Bodenversiegelungen und -verdichtungen bzw. Aufhebung derselben
- Mutterbodenschutz, Wiederverwendung nach DIN 18300 und 18915
- Minimierung von Stoffeinträgen
- Erosionsminderung
- Bodendenkmalschutz
- Ausweisung des Umfangs und Nachweis der Belastung sowie des Verbleibs von bautechnisch bedingtem Aushub (Boden-, Bau- und Füllmaterialien aller Art) nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" vom 07.09.1994
- Angaben über eine natürliche und nutzungsbedingte Erosionsgefährdung sowie zum Erosionsschutz
- Ausweisung von Herkunft und Belastung (Gehalt an Nähr- und Schadstoffen) bei Auftrag von Fremdboden ebenfalls nach o.g. Regelwerk

2. Deutsche Telekom:

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen. ... Die im Erdreich verlegten Fernmeldekabel der Deutschen Telekom sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Fernmeldeanlagen. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Die bauausführenden Firmen sind auf die Beachtung der "Anweisung zum Schutze unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden.

3. EWE Aktiengesellschaft:

Versorgungsleitungen der EWE werden mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 m in den Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Eine Überbauung dieser Versorgungsleitungen mit festen Bauwerken ist nicht zulässig (Abstand 1,0 m). Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, daß nachfolgende Arbeiten, wie Herstellen von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen

u.a. problemlos durchgeführt werden können (z.B. Verbundsteinpflaster). Ein Unterbau aus Recyclingmaterial sollte nicht stärker als 10 cm sein, da die im Laufe der Zeit einsetzende Verfestigung und Verdichtung keine exakte elektronische Dichtigkeit der Leitung mehr zuläßt.

Bei evtl. Bepflanzung der Versorgungsleitungen sollte es sich nicht um Bäume mit Pfahlwurzeln handeln. Die Pflanzpunkte dürfen sich nicht auf den Anbindenpunkten der Hausanschlußleitungen befinden (Abstand > 3,0 m).

Sollte eine Überbauung der Anlagen erforderlich werden, ist eine Umverlegung der Leitungen vom Vorhabensträger rechtzeitig schriftlich zu beantragen.

Unmittelbar vor Baubeginn ist der aktuelle Leitungsbestand von der zuständigen Bezirksmeisterei einzuholen. Ansprechpartner ist die Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen, Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen.

4. Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg:

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser im südöstlichen Teil gering, ansonsten sehr gering geschützt. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht an Ort und Stelle möglich.

5. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände:

Vorhandene Gehölze oder andere ortsprägende Elemente sind in die Planungen einzubeziehen. Art und Gestaltung der künftigen Bebauung sind dem vorhandenen Ortsbild anzupassen. Gehölzpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten vorzugsweise in Form von heimischen, standorttypischen Laubholzarten vorgenommen werden.