

Gemeinde Schönfließ
Dorfstr. 1
16567 Schönfließ b.

Amt Schildow
Schmalfußstr. 6
16552 Schildow

Schönfließ

Bebauungsplan Nr. 4/94

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
A Festsetzungen durch Planzeichen	2
B Textliche Festsetzungen	4
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen	5
4. Garagen und Stellplätze	6
5. Abstandsflächen	6
II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO)	7
1. Anordnung der Garagen und Stellplätze	7
2. Dächer	7
3. Einfriedungen	8
4. Materialien und Farben	8
C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen	10

B E G R Ü N D U N G D E S B E B A U N G S P L A N E S

1. VERANLASSUNG	12
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	12
3. LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANUNG	14
4. STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND PLANUNGSZIELE	16
4.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	16
4.2. VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NACH § 246A ABS. 4 BAUGB I.V.B. MIT § 5 ABS. 4 NR. 1 BAUZVO	16

4.3.	ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	17
4.4.	BESONDERE PLANUNGSZIELE	19
4.5.	BESONDERE MERKMALE DER SIEDLUNG "SCHÖNFLIESS-SÜD"	20
4.6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES	21
4.7.	VER- UND ENTSORGUNG	22
4.8.	DURCHFÜHRUNG	22
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	23
5.1.	WOHNEN	23
5.2.	MISCHGEBIET	23
5.3.	BILDUNGS- UND SOZIALEINRICHTUNGEN	24
5.4.	SPIEL, SPORT UND ERHOLUNG	25
5.5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	25
5.5.1.	Verkehrsverbindung/ÖPNV	25
5.5.2.	Straßennetz	26
5.5.3.	Ruhender Verkehr	27
5.5.4.	Fuß- und Radwegenetz	28
5.5.5.	Ver- und Entsorgungskonzept	28
6.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	29
7.	IMMISSIONS- /DENKMALSCHUTZ	30
8.	UMWELTBELASTUNG/GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICH- KEITSPRÜFUNG (UVPK)	30
9.	BISHERIGES PLANVERFAHREN	30
10.	GESAMTBEWERTUNG - ZUSAMMENFASSUNG	30

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan 4/94 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt (BGBl) I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I, S. 622) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) werden auf der Grundlage von Paragraph 9, Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 8 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung vom 1. Juni 1994 GVBl. Teil I, S. 125) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 Abs. 8 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 87 Abs. 1 BbgBO und können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO als solche geahndet werden.

Es handelt sich gemäß § 246 a, Abs. 4 BauGB um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt bisher nicht vor.

Die Gemeinde Schönfließ erläßt den Bebauungsplan Nr. 4/94 - Schönfließ-Süd - als

Satzung

Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile:

Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen - Bebauungsplan und Grünordnungsplan - mit textlichen Festsetzungen vom 12.07.1994.

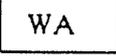
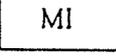
2. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Er umfaßt insgesamt ca. 19 ha und besteht aus folgenden Flurstücken: Flur 5, Teil aus Fl.Nr. 34/1, Teil aus 41/1 und Teil aus 43/1.

A Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

	reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
	allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
	Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 16-21 BauNVO)

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Geschosse)

Bauweise, Baugrenzen

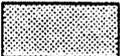
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	nur Doppelhäuser zulässig
a ₁	abweichende Bauweise: offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 40m
a ₂	abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 60m in einer Front.
a ₃	abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 80m in einer Front.

----- Baugrenze

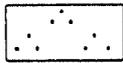
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

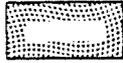
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



öffentliche Grünfläche

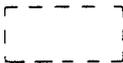


Parkanlage



Spielplatz

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Ga Garagen

TGa Tiefgarage

ÜGa mit Erdreich, Terrassen und Gebäuden über-
deckte Garage



Kinderspielplatz



Getrennte Hausmüll-Sammlung für Abfall-
recycling



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet/Nr. des Baugebietes	Zahl der Vollgeschoosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

B Textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichneten Gebiete sind als reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Solche mit der Bezeichnung WA, allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen der §§ 4 Abs. 3 und 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- (2) Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Gebiete sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
5. Räume für Verwaltungs- und Bürodienstleistungsbetriebe.
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

- (1) Die Obergrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgelegt.
- (2) Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

(3) Im reinen und allgemeinen Wohngebiet (WR und WA) und im Mischgebiet (MI) ist quartierweise die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ beträgt im reinen und allgemeinen Wohngebieten maximal 0,4. Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf das Hauptgebäude. Sie darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkannte regulär um maximal 50% überschritten werden.

(4) Die in der Planzeichnung festgelegten Geschoß- und Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete können innerhalb des jeweiligen Gebietes untereinander verschoben werden, jedoch darf die Gesamtgeschoßfläche der jeweiligen Baufenster nicht überschritten werden. Überschreitungen der nach § 17 BauNVO zulässigen Nutzungen für einzelne Bauvorhaben sind aus städtebaulichen Gründen zulässig.

(5) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Geräteschuppen und Gartenhäusern (als Kellerersatzräume) bis zu 10 m², Wintergärten bis zu 12 m² zulässig.

(6) Aufenthaltsräume, in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswände sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

3. Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

(2) Im Bebauungsplan wird offene Bauweise (o) und Doppelhäuser (D) und abweichende Bauweise mit a_1 = offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 40m, a_2 = abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 60m in einer Front, a_3 = abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 80m in einer Front gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze

- (1) Pro Wohneinheit und pro 50 m² gewerblich genutzer Netto-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz bzw. Garagenplatz herzustellen. Sofern die Stellplätze bzw. Garagenplätze für die Wohnbauten nicht in ausreichender Zahl oberirdisch nachgewiesen werden können, müssen diese in Tiefgaragen (TGa) bzw. in mit Erdreich, Terrassen und Gebäuden, überdeckten Garagen (ÜGa) untergebracht werden. Für den Gewerbebau sind die notwendigen PKW-Stellplätze in Tiefgaragen zwingend.
- (2) Die ebenerdigen PKW-Stellplätze bzw. Garagenplätze der Wohneinheiten sind entsprechend der Festlegungen Punkt II. 1. (2) und (3) und Punkt II. 4. (2) vorzusehen,
- (3) Die notwendigen Stellplätze (10%) als Besucherstellplätze, befinden sich im öffentlichen Straßenbereich.
- (4) Die Garagengeschosse (ÜGa) sind in den sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (vgl. § 21a Abs. 1 BauNVO). Auch bleiben die Flächen solcher Geschosse bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (vgl. § 21a Abs. 4 BauNVO). Dies gilt auch, wenn Garagen als Vollgeschosse ausgebildet sind (vgl. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

5. Abstandsflächen

- (1) Die Stellplatzanlagen zwischen den Stadtvillen dürfen in den Abstandsflächen errichtet werden.
- (2) Die an den Grundstücksgrenzen zu errichtenden Garagenanlagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO)

1. Anordnung der Garagen und Stellplätze

- (1) Bei den Doppelhäusern sind ebenerdige Garagen in den seitlichen Bauwischen möglich.
- (2) Bei den Reihenhäusern, welche mit ihren Parzellen an einem befahrbaren Wohnweg liegen, sind die ebenerdigen Autostellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen; sie sind seitlich offen mit einer Pergola oder einem begrünten Dach zu versehen. Eine Überdachung mit Ziegeleindeckung ist in Anlehnung an die Dachform der Gebäude auf dem selben Plangebiet zulässig.
- (3) Für die an einem nicht befahrbaren Fußweg gelegenen Reihenhäuser und für die Geschossbauten sind die ebenerdigen Autostellplatzanlagen an den Planstraßen 1 A, 1 B und 1 C, wie auf der Planzeichnung festgelegt, seitlich offen mit einer Pergola oder einem begrünten Dach zu versehen.
- (4) Die GST-Flächen können überfahren werden und es sind in gleichmäßigen Abständen straßenbegleitende Bäume zu pflanzen.

2. Dächer:

- (1) Die Überdachung der ebenerdigen Autoabstellplätze der Reihenhäuser und Geschossbauten ist nur entsprechend Punkt II. 1. (2) und (3) zulässig.
- (2) Für den Geschosswohnungsbau, die "Stadtvillen" (freistehende, kubische Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, die entweder als Geschosswohnungsbau oder als eine Ansammlung von vier Eckreihenhäusern organisiert sind), die Reihen- sowie die Doppelhäuser sind Sattel- oder Walmdächer festgesetzt.
- (3) Die Sattel- und Walmdächer haben eine maximale Dachneigung von 45 °.
- (4) Als Sattel- und Walmdachdeckung werden rote Ziegel- oder Betonpfannen festgelegt. Hier-von ausgenommen sind Wintergärten.

- (5) Dachausbauten und Dacheinschnitte sind bei den Geschoßwohnbauten, den Stadtvillen, sowie bei den Reihen- und Doppelhäusern in einer maximalen Ausdehnung von 50% der jeweiligen Hausbreite zulässig.
- (6) Terrassen im Dachbereich sind zulässig.
- (7) Bei aneinanderstoßenden Gebäuden sind gleiche Bautiefen, Gesims- und Firsthöhen und Dachneigung einzuhalten bzw. sind diese mit den Nachbargebäuden abzustimmen.
- (8) Solaranlagen in den Dachflächen sind zulässig, wenn sie in Anordnung und Rythmus mit den Dachfenstern abgestimmt werden.

3. Einfriedungen:

- (1) Vorgärten sind mit mindestens 0,02 m hohen Betonsteinen und einer Hecke von mindestens 0,80 m Höhe zur Straße bzw. zum Wohnweg hin abzugrenzen. Drahtzäune sind im Vorgartenbereich nur innerhalb oder unmittelbar hinter der Hecke in derselben Höhe zulässig.
- (2) Mülltonnen außerhalb der Gebäude sind nur hinter durchgehenden Hecken oder Holzschutzwänden in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Materialien und Farben:

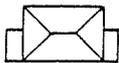
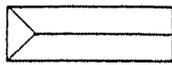
- (1) Hauptgebäude müssen verputzt oder verkleinert werden. Ausnahmsweise kann von dieser Außenwandgestaltung in folgenden Fällen abgewichen werden:

Bei Gemeinbedarfseinrichtungen, im Mischgebiet und bei einheitlicher Ausführung eines zusammenhängenden Wohnquartiers.

- (2) Geräte- und Gartenhäuser sind in Holz auszuführen.
- (3) Fenster sind nur in weißer Farbe oder Naturfarben zulässig.
- (4) Die befahrbaren Wohnwege sind im Anschlußbereich zu den Planstraßen 1 A, 1 B und 1 C mit einer Breite von 4,00 m aufzupflastern.
- (5) Die wohnungerschließenden Fußwege sind in Betongehwegplatten auszuführen.

- (6) Alle anderen nicht wohnungerschließende Wege sind mit wassergebundener Decke herzustellen.
- (7) Die Autostellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



Mögliche Baukörperformen, mit möglichen Garagen, z.B. bei Reihen- und Doppelhäusern innerhalb eines Bauraumes

z.B. $\textcircled{3C}$

Bezeichnung der Planstraßen
(vergl. Schemaquerschnitte, Planstraßen)



Wasserfläche, geplant



Flurstücksgrenze

z.B. 27. $\frac{34}{7}$

Flurstücksnummer



Grenzen für mögliche Bauabschnitte mit
Angabe der Bauabschnittsnummer (z.B. 2.BA)

Die Linie der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht zugleich der geplanten Begrenzung des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim-Tegeler Fließ",

(vgl. § 15 BNatSchG, § 27 BbgNatSchG)

Auf entsprechende bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster) wird für Aufenthaltsräume entlang der Schönfließer Straße hingewiesen.

BEGRÜNDUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES

1. VERANLASSUNG

Das Baugebiet Schönfließ-Süd gehört gemarkungsmäßig zur Gemeinde Schönfließ, das zum Amtsbereich Schildow gehört. Dieses Amt liegt im neugebildeten Landkreis Oberhavel. Die zuständige Kreisstadt Oranienburg ist ca. 13 km entfernt und kann über die beiden Bundesstraßen 96a und 96 erreicht werden.

Schönfließ liegt zwischen den Siedlungsachsen Frohnau-Velten-Oranienburg und Buch-Bernau-Wiesenthal in einem ökologisch bedeutsamen und zu erhaltenden Frei- und Naturraum und ist deshalb im Entwurf des zentralörtlichen Systems des Landes Brandenburg nicht als Zentralort aufgeführt worden. In einer straßenmäßigen Entfernung von ca. 1 km vom Angerdorf Schönfließ im süd-westlichen Bereich der Gemarkung liegt das zukünftige Baugebiet. Während der DDR-Zeit wurde dieses Gelände als Kasernengelände des MfS genutzt. Mit dem Zusammenbruch des DDR-Systems und der Grenzöffnung fiel die Funktion dieser Kaserne weg. Seit dieser Zeit ist das Gelände, durch hohe Mauern und Zäune abgegrenzt, eine Militärbrache. Die Treuhand hat 1993 dieses Gelände an den Investor veräußert mit der Auflage, dort Wohnungs- und Gewerbebauten zu errichten. Der Investor mußte sich vertraglich verpflichten, ca. 350 Arbeitsplätze in Schönfließ-Süd zu schaffen. Da diese Fläche unmittelbar an der Gemeindegrenze von Glienicke liegt, stellt die geplante Wohn- und Gewerbebebauung eine sinnvolle Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

Die beabsichtigte, geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, da der Planungsbereich durch den Wegfall der früheren Nutzung als Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist. Die Größe des Baugebietes läßt die Fertigstellung der Baumaßnahmen nicht prognostizieren, so daß ein VE-Plan nicht das richtige Planungsinstrument ist.

Die Gemeinde Schönfließ faßte den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am 07.02.1994. Gleichzeitig beschloß die Gemeindevertretung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.01.1992. Von den anwesenden 6 Gemeindevertretern haben 5 dem Beschluß zugestimmt und einer hat sich der Stimme enthalten.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Lage in der Region

Das zukünftige Wohn- und Mischgebiet "Schönfließ-Süd" liegt auf der Barnimer Hochfläche mit einem schwach gegliederten Relief und am östlichen Rand des Frohnauer Forstes. Es grenzt im Norden an ein zusammenhängendes Mischwaldgebiet,

das im Norden über den Hubertusgraben bis zur Havel sich erstreckt. Im Westen begrenzt die lockere Siedlungsstruktur der Gemeinde Glienicke mit hohem Grünanteil das Gelände. Nach Süden hin bildet die Schönfließer Straße mit einer Eichenallee den Abschluß des Geländes. An der östlichen Grenze verläuft das Kindelfließ, ein schwach fließender Graben, der stark eutrophiert ist. Das Kindelfließ mündet in südlicher Richtung, das Siedlungsgebiet von Glienicke umfließend, bei Lübars in das Tegelerfließ. Das Planungsgebiet war früher von überörtlichen Wegen und Wanderwegen durchzogen, wie z.B. der Verbindungsweg von Glienicke nach Hohen Neuendorf sowie von Schönfließ nach Frohnau. Durch den Mauerbau und die spätere Anlage einer MfS-Kaserne auf dem Gelände wurden diese Wegebeziehungen unterbrochen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes Berlin vom November 1993 wurde festgehalten, daß die Länder Berlin und Brandenburg darüber Konsens gefunden haben, daß eine gemeinsame Raumordnungspolitik und eine gemeinsame Landesentwicklungsplanung für die Gesamtfläche beider Länder zu betreiben ist. Diese Zusammenarbeit ist unabhängig von der Entscheidung über eine Fusion dieser beiden Bundesländer. Die "Eckwerte", als Vorstufe zu einem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm für beide Bundesländer, sind auf der einen Seite die sogenannte polyzentrische Landesentwicklung in Berlin und das räumliche Leitbild der dezentralen Konzentration von Brandenburg. Die dezentrale Konzentration ist gekennzeichnet durch die Stärkung eines Kranzes von regionalen Entwicklungszentren in ausreichender räumlicher Distanz aber dennoch besonderer Lagegunst zu Berlin, durch einzelne regionale Entwicklungszentren in den peripheren Räumen des Landes Brandenburg. Das Ziel der dezentralen Konzentration setzt Sicherung von Freiflächen im engeren Verflechtungsraum voraus. Unter Einbeziehung von Flächen des Berliner-Stadtgebietes soll ein Grüngürtel mit übergeordneten Landschaftsparks entwickelt werden, der neben seiner Erholungsfunktion die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts stabilisiert und ökologisch gleichwertige Lebensverhältnisse schafft.

Schönfließ liegt im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin. Der auf den Einwohnerzuwachs bezogene Wohnflächenbedarf soll sich auf das Land Berlin, den engeren Verflechtungsraum und den übrigen Raum Brandenburgs mit den regionalen Entwicklungszentren verteilen. Für die unter einem besonderen Siedlungsdruck stehenden Räume im engeren Verflechtungsraum sind Stufen der Inanspruchnahme der auszuweisenden Siedlungsbereiche bei unterschiedlichen Bedarfsannahmen zu entwickeln. Analog dem Berliner Flächennutzungsplan sollte dies für alle vorbereitenden Bauleitpläne im engeren Verflechtungsraum gelten. Es soll also ein Ausgleich zwischen den kurzfristig aktivierbaren Wohnbauflächen und dem zu erhaltenen Freiraum gefunden werden. Diesem Leitbild kommt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schönfließ-Süd nahe, der eine Fläche von ca. 19 ha als Wohn- und Mischgebiet vorsieht, von der jedoch ökologisch

bedeutsame Teile renaturalisiert werden sollen. Diese Auffassung hat auch das Landesumweltamt in seinem Schreiben vom 13.12.1991 im Zusammenhang mit der landesplanerischen Abstimmung der gemeindlichen Bauleitplanung vertreten, als dort festgelegt wurde: "Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich der Gemeinde Schönfließ, stellt jedoch vom Standort her eine Arrondierung der Wohnbebauung der Gemeinde Glienicke dar und entspricht im Ansatz dem im Berliner Umland erwarteten erhöhten Wohnungsbedarf. Daher bestehen aus landesplanerischer Sicht zur konzipierten Nachnutzung einer ca. 10 ha Teilfläche der Kaserne für ca. 80% Wohnbebauung und ca. 20% gewerbliche Nutzung keine wesentlichen Bedenken, sofern nachstehende Hinweise bei den weiteren Planungsschritten beachtet werden ...".

3. LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Gebiet der sogenannten Bieselheide liegt im Berliner Urstromtal, das weithin von der Spree benutzt wird und sich mitten durch das Zentrum von Berlin zieht. Dort trennt es zwei auch in der städtischen Bebauung erkennbare Grundmoränenhochflächen. Einmal die Teltow-Hochfläche im Süden und zum anderen die Barnim-Hochfläche im Norden.

Zwischen dem Baruther Urstromtal im Süden, dem Berliner und dem Eberswalder Urstromtal liegen größere und kleinere Grundmoränenplatten wie die Nauener-Platte, Teltow- und Barnim-Hochfläche. Diese Grundmoränenplatten mit dazwischenliegenden flußdurchzogenen vermoorten Sandniederungen bestimmen den geologischen Untergrund Berlins. In der Barnim-Hochfläche liegt das zukünftige Baugebiet Schönfließ-Süd. Den geologischen Untergrund bestimmen durchgezogene Flüsse und vermoorte Sandniederungen. Das schon nicht stark gegliederte Relief erscheint durch die dichte Bebauung wenig auffällig. Verschüttete, vermutlich erst im Frühholozän aufgetaute Eisreste, schufen auf den sonst ebenen Talauen Hohlformen, die wegen des hohen Grundwasserstandes wassergefüllt sind. Die hierzu gehörenden reichhaltigen Seen prägen die gesamte Umgebung Berlins. Im Bereich des zukünftigen Baugebietes treten die Grundwasserstände ab 2,30 m bis 2,80 m unter der geologischen Oberkante auf. Neben dem vorwiegend auftretenden Fein- und Mittelsand, zum Teil in schluffiger Form, ist auch Torf auffindbar. Mit Schichtenwasser ist in einer Tiefe von 1 m zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 19 ha. Nördlich davon liegt eine vorläufig unter Landschaftsschutz gestellte Fläche, die geprägt ist durch die sogenannten Lorelei-Berge, einer bewaldeten Sanddünengruppe, an die ein Mischwaldgebiet angrenzt und im nordöstlichen Bereich durch einen naturnahen und sehr dichten Erlenbruch. Große Flächen wurden vom MfS gerodet, planiert und als Trainingsbahn genutzt. Im südwestlichen Teil des Geländes wurde eine große Fläche des Mischwaldes gerodet und mittels großflächiger Geländeanschüttungen eine Schießanlage angelegt. Sowohl die Flächen der Trainingsbahn als

auch die Schießanlage liegen seit 1990 brach, und es konnte sich in der Zwischenzeit ein Trockenrasen bilden. Das Gebiet südlich des einstweilig sichergestellten Gebietes wurde durch die militärische Nutzung des Geländes bestimmt. Große Teilflächen wurden versiegelt. Zwischen diesen Flächen konnten sich Biotope bilden und erhalten. So liegen etwa im Zentrum des Geländes größere Flächen mit alten Buchen - Eichenwaldbestand, im westlichen Bereich ein Mischwald und ein Kiefernstangenholz sowie im südöstlichen Bereich ein Robinienwald und Kiefernstangenholz. Entlang der Mauer an der Schönfließer Straße, bildete sich ein Gehölzstreifen aus Eichen, Birken, Kiefern und diversen Sträuchern.

Große Teile dieser o.g. Biotopbestände sind, obwohl nicht explizit geschützt, genauso erhaltenswürdig wie die Flächen im einstweilig unter Schutz gestellten Gelände. Ein Flächenausgleich mit weniger schützenswerten Flächen im einstweilig sichergestellten Gelände sollte angestrebt werden.

Zusammenfassend ist dem Standort überwiegend eine gute Bebaubarkeit zu bestätigen.

Den Naturhaushalt belastende Kontaminationen sind im Boden nicht festgestellt worden, obgleich von dem 19 ha großen Baugelände 140.000 m² als Kasernengelände mit den dazugehörigen Außenanlagen genutzt wurde. Der Gutachter untersuchte Bodenproben, die mittels Rammkernsondierungen gezogen wurden, auf Mineralölkohlenwasserstoffe, Phenole, ausgewählte Schwermetalle und Pestizide. Dabei wurde festgestellt, daß die gemessenen Konzentrationen für Mineralölkohlenwasserstoffe, Phenole, Schwermetalle und Pestizide unterhalb der Eingreifswerte zur Sanierung kontaminierter Standorte, Kategorie Ia, Wasserschutz- und Vorbehaltsgebiete, der "Brandenburger Liste" liegen. Abschließend stellte der Gutachter fest, daß nach seinem Erkenntnisstand keine Schadstoffbelastungen auf dem Grundstückskomplex vorhanden sind, die außerhalb der üblichen sehr geringen Belastungen durch die bisherige Nutzung liegen. Die Menge des sichtbar oberflächlich durch Mineralölkohlenwasserstoffe verunreinigten Betons bzw. Bodens liegt bei ca. 1 m³. Innerhalb der Schutzwanne eines Tanklagers konnte vom Gutachter keine Bodensondierung durchgeführt werden. Eine Kontamination auf Grund der vorliegenden Ergebnisse ist nicht auszuschließen. Auch stellte der Gutachter fest, daß mögliche Nutzungsbeschränkungen nach diesem Erkenntnisstand ausgeschlossen werden können. Lediglich bei Erdarbeiten im Bereich des Tanklagers ist eventuell eine zusätzliche Probenahme und Untersuchung nötig.

4. STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 19 ha. Das Gebiet ist auf einer Fläche von ca. 14 ha militärisch genutzt worden und zwar stehen dort Mannschaftsunterkünfte, Lehrräume und Verwaltungsgebäude, die teilweise unterkellert sind. Ein großer Sportkomplex und ein Heizhaus mit Kohlelagerplätzen ergänzt das Kasernengelände. Außerdem befand sich auf dem Gelände eine Kraftfahrzeugwerkstatt und ein Garagenkomplex, sowie ein Munitionslager und eine Einrichtung zur Hundehaltung. Außerdem diente eine Kantine mit Küche und dazugehörigem Lagerraum der Versorgung der Soldaten. Auch wurden die Lagerräume und Hallen militärisch genutzt. Eine Trafostation mit Dieselnotstromanlage und zwei dazugehörigen unterirdischen Tanks stellten die Elektroversorgung sicher. Das gesamte militärische Gelände ist zur Schönfließer Straße durch eine Betonmauer und im übrigen durch hohe Drahtzäune von der Außenwelt abgegrenzt.

Nach dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan, der als Satzung beschlossen werden soll, liegen sämtliche Flächen im Außenbereich. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG ist deshalb zu beachten. Die straßenrechtlich normierten Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Planbereich wird im Süden durch die Schönfließer Straße, im Norden durch die sogenannten Lorelei-Berge und im Osten durch das Kindelfließ begrenzt. Westlich des Gebietes schließt sich die bebaute Flur von Glienicke an.

4.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schönfließ befindet sich in der Aufstellung. Laut "Landesplanerischer Abstimmung der gemeindlichen Planungen" vom 13.12.1991, durchgeführt vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Planungsreferat West, wurde der Gemeinde Schönfließ eine Erweiterungsfläche von ca. 10 ha auf dem Kasernengelände "A. Hößler" zur Abrundung der dortigen Wohnbebauung zugebilligt. Von dieser Fläche sollten 80% mit Wohnnutzung und 20% mit gewerblicher Nutzung belegt werden.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Geländes soll von der LIO 20 (Schönfließer Straße) erfolgen. Ein Anschluß an das Netz des ÖPNV, um die Erreichbarkeit der S-Bahnstationen Hermsdorf, Frohnau und Schönfließ zu erhöhen, ist dringend geboten. Auch ist eine Vernetzung mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegenetz, insbesondere zur S-Bahnstation Frohnau, sowie den sonstigen vorhandenen Grün- und Erholungsflächen vorgesehen.

4.2. VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NACH § 246A ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 5 ABS. 4 NR. 1 BAUZVO

Bei dem Bebauungsplan Schönfließ handelt es sich um einen

sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan nach § 246a Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan widerspricht nicht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, denn diese sieht vor, daß sowohl im Süden an der Gemeindegrenze zu Glienicke als auch im Norden der Gemeindeflur an der S-Bahnstation neue Baugebiete entstehen sollen. Beide Baugebiete lehnen sich an vorhandene Nachbarbebauungen an und stellen somit Arrondierungen dieser Gebiete dar. Auch das Tatbestandsmerkmal "dringende Gründe" ist erfüllt, denn die Gemeinde hat großes Interesse, daß die MfS-Kaserne mit ihren unansehnlichen Betonbauten schnell beseitigt wird.

4.3. ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE SIND:

- Aufnahme und Weiterführung des kleingliedrigen Gebäudemaaßstabes der angrenzenden Wohnbebauung von Glienicke;
- Wiederherstellung der durch den Kasernenbau abgeschnittenen Wegebeziehungen, so z.B. zwischen Schönfließ und Frohnau durch die Grünbereiche im Planungsgebiet;
- Alle Wohngebäude - bis auf einige Ausnahmen im Mischgebiet - sind maximal 3-geschossig. Auch die gewerblich zu nutzende Bebauung ist niedriger als die vorhandenen Baumwipfel;
- Nicht nur Erhaltung der Grünfläche im angrenzenden einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet, sondern auch Erhaltung der schützenswerten Grünflächen und Baumgruppen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und deren kontinuierlichen Verknüpfung mit dem einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet;
- Berücksichtigung der Topographie des Geländes;
- Von jeder Wohnung und auch von jedem Arbeitsplatz im Planungsbereich soll die großräumige Natur sicht- und erlebbar werden.

Der nachfolgende Datenspiegel zeigt die quantitative Zusammensetzung des Baugebietes auf:

T A B E L L E N:

Flächenbilanz im Geltungsbereich

Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in qm	% - Anteile	
1. Überbaubare Wohnbauflächen, (WR/WA), Ausweisung GRZ	34.192	18,0	
2. Private Freiflächen, priv. Stellplätze	57.432	30,2	
Nettowohnbauland	91.624		48,2
3. Mischgebietsfläche	15.512	8,2	
Nettobauland	107.136		56,4
4. Gemeinbedarfs- und Erschließungs- flächen	19.395	10,2	
5. Öffentliche Grünflächen (Spielplätze, Park)	10.000	5,3	
Bruttobauland, ges	136.531		71,9
6. Flächen für Naturschutzmaßnahmen	53.469	28,1	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs, ca.	190.000	100,0	

Bauliche Nutzung/Wohnen

Art der Nutzung	GRZ ¹	GFZ ²	Grundstücksfläche ³	Wohnen (WE) ⁴
WR	0,35-0,40	0,5 - 0,9	64.027 qm	583 WE
WA	0,30-0,40	0,4 - 0,6	27.597 qm	
MI ⁵	0,60	1,0	15.512 qm	82 WE
Gesamt	0,30-0,60	0,4 - 1,0	107.136 qm	665 WE

¹ GRZ nach Ausweisung im B-Plan

² GFZ nach Ausweisung im B-Plan

³ = Nettobauland

⁴ Grundlage: Städtebaulicher Entwurf vom 12.7.1994

⁵ Im Mischgebiet wurde zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten 50 % der Geschoßfläche in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung der Baulandflächen

Gebiet	Nettobauland ca.	zul. GRZ	zul. GRZ
WR 3	3.638 qm	0,40	0,9
WR 4	8.107 qm	0,40	0,9
WR 5	13.749 qm	0,40	0,8
WR 6	2.958 qm	0,35	0,7
WR 7	6.413 qm	0,40	0,6
WR 8	3.533 qm	0,40	0,8
WR 9	11.160 qm	0,40	0,9
WR 10	1.414 qm	0,40	0,5
WR 11	6.365 qm	0,35	0,7
WR 12	6.690 qm	0,40	0,9
WR, ges	64.027 qm	0,35-0,40 i.D. 0,39	0,5-0,9
WA 1	4.805 qm	0,30	0,6
WA 2	11.593 qm	0,30	0,4
WA 13	5.351 qm	0,40	0,6
WA 14	1.202 qm	0,30	0,5
WA 15	4.646 qm	0,35	0,6
WA, ges	27.597 qm	0,30-0,40 i.D. 0,33	0,4-0,6
WA/WR gesamt	91.624 qm	0,30-0,40 i.D. 0,37	0,4-0,9
MI 16/ =MI, ges.	15.512 qm	0,60	1,0
Bauland/ gesamt	107.136 qm		

4.4. BESONDERE PLANUNGSZIELE:

- durch das fingerartige Hineinziehen der Natur aus dem einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet bis in das "Herz" der neuen Siedlung ist von jeder Wohnung und von jedem Arbeitsplatz aus ein optischer Bezug zur großräumigen Natur vorhanden.
- selbst die Reihenhäuser sind mit ihren Nutzgärten bzw. Freiraumbereich mit der zusammenhängenden großräumigen Natur verbunden.
- Die Erschließung des Wohngebietes ist so organisiert, daß durch die zwei Straßenstränge die zusammenhängen-

den Naturräume nicht zerschnitten werden.

- Alle Zuwege zu den Wohnungen und Arbeitsplätzen sowie die das Gebiet durchquerenden Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger sind bescheiden dimensionierte und Regenwasser durchlässige befahrbare und unbefahrbare Wege.
- Der durch die Siedlung fließende Naturraum wird weder durch die Besucherparkplätze für das Mischgebiet noch durch solche für die Wohnungen belastet, da diese entweder direkt am Siedlungseingang situiert wurden, oder unmittelbar an den Erschließungsstraßen liegen.
- Der Bebauungsplan sieht vor, daß heute umfangreich versiegelte Flächen mitten im Planungsgebiet wieder der Natur zugeführt werden, mit der Folge, daß nicht weniger sondern mehr Natur als heute auf den zu besiedelnden Flächen entsteht. Auf diese Weise werden südlich der Grenze des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes die zusammenhängenden zusätzlichen Naturräume von ca. 1,2 ha, 1,5 ha und ca. 3,0 ha geschaffen, die mit dem nördlich gelegenen sichergestellten Landschaftsschutzgebiet verbunden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine Geschoßfläche von ca. 73.500qm realisiert werden.

4.5. BESONDERE MERKMALE DER SIEDLUNG "SCHÖNFLIESS-SÜD"

Das Neubaugebiet kennt vier Haustypen und zwar Reihen- und Doppelhäuser, 3-geschoßige Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Stadtvillen, bestehend aus vier in einem Baukörper zusammengefügte Eckreihenhäuser und aus einer geschoßweisen Anordnung von Wohnungen. Während die Stadtvillen nach allen Himmelsrichtungen die Sonne einfangen, sind die Geschoßwohnungen und Reihenhäuser jeweils rund um ruhige und autofreie grüne Höfe gruppiert, welche sich insgesamt großzügig zur Sonne und Natur hin öffnen. Die Geschoßbauten sind so dimensioniert, daß darin je Geschoß 2- bis 3-Zimmerwohnungen unterzubringen sind, bei denen das Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer jeweils nach zwei Himmelsrichtungen orientiert sein kann, wodurch eine gute Besonnung aller dieser Eckwohnungen gewährleistet ist.

Die breiten Reihenhäuser haben folgende Vorzüge:

- a) Es ist genügend Platz für das Parken des eigenen Autos vor der eigenen Haustüre vorhanden,
- b) der eigene Garten ist so breit, um Privatheit gegenüber den Nachbarn zu gewährleisten,

- c) es ist sowohl ein breites Wohnzimmer als auch ein "Durch-Wohnzimmer" (von der Garten- bis zur Straßenseite) möglich,
- d) die bequeme Breite des Hauses erlaubt die Unterbringung eines Geräteschuppenanbaus (als Sichtschutz zum Nachbar hin) ohne die eigene Sicht zum Garten wesentlich zu versperren oder einen Wintergarten zum Garten hin,
- e) zwei breite, vielfältig nutzbare und möblierbare Kinderzimmer nebeneinander sind im Haus möglich,
- f) es ist auch eine natürliche Belüftung und Belichtung sowohl des Bades als auch des WC's durch deren Lage an der Fassade ohne weiteres möglich.

Das an der Schönfließer Straße geplante Mischgebiet soll zur Unterbringung eines vielfältigen und nicht störenden Gewerbes dienen. Auch sollen dort Geschäfte für den täglichen Bedarf vorgesehen werden und auch Einrichtungen und Büros für Dienstleistungsberufe. Da die Treuhand das Grundstück mit der Auflage an den Investor veräußert hat, ca. 350 neue Arbeitsplätze in Schönfließ zu schaffen, müssen die erforderlichen Flächen dargestellt werden. Selbstverständlich müssen entsprechend der BauNVO in dem Mischgebiet auch Wohnungen angeboten werden. Diese Wohnungen haben sogar den Vorteil, daß dieser Teil des Neubaugebietes abends nicht "tot" ist, sondern durch die Bewohner einer "24-stündigen sozialen Kontrolle unterliegt". Das in diesem Bereich zulässige Gewerbe muß sowohl nicht störend als auch umweltverträglich sein, damit ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gewährleistet ist. Die Gemeinde geht davon aus, daß durch den weiträumigen Grünraum zwischen den gewerblich genutzten Baukörpern ein einmalig attraktiver Gewerbestandort im Bereich von Berlin geschaffen wird.

4.6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

- Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die LIO 20 (Schönfließer Straße) und der B96 bzw. B96a und der Bundesautobahn A 10;
- Verkehrsberuhigte, innere Erschließung des Wohngebietes durch Ausweisung als Tempo 30 Gebiet bzw. in Teilen als verkehrsberuhigte Zone gemäß Zeichen 325/326 StVO;
- Anlage eines Rad- und Fußweges im nördlichen und westlichen Siedlungsbereich, um eine unmittelbare Anbindung an Frohnau zu ermöglichen;
- Ausbau des ÖPNV-Anschlusses zu den S-Bahnhöfen Frohnau

und Hermsdorf, sowie S-Bahnhof Schönfließ;

- Der Bebauungsplan sieht eine ausreichende Anzahl von oberirdischen Stellplätzen in Form von Garagen und Carports - bzw. Tiefgaragen unter den Wohnungsgeschoßbauten und im Mischgebiet vor;
- Die Besucherstellplätze sind entlang der öffentlichen Straße vorgesehen.

4.7. VER- UND ENTSORGUNG

- Anschluß des Baugebietes an die Zentrale Trinkwasser-, Strom- und Erdgasversorgung sowie an das Telecom-Netz;
- Abwasserbeseitigung durch Trennwasserkanalisation:
 - a) Schmutzwasserkanalisation
 - b) Straßenentwässerung
 - c) Rückhalteanlagen für das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Speisung des in der Mitte des Baugebietes vorgesehenen Weihers.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Druckleitung parallel der LIO20 (Schönfließ Straße) in Richtung Schönfließ zum Klärwerk Schönerlinde. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenland und in den in der Planzeichnung angegebenen Bereichen mit Leitungsrecht verlegt.

- Getrennte Sammlung des Hausmülls entsprechend dem Abfall-Recycling-System; Sicherung geeigneter Standorte für die Aufstellung von Großgefäßen.

4.8. DURCHFÜHRUNG

- Die Größe des Baugebietes macht es notwendig, daß die baulichen Maßnahmen in mindestens vier Bauabschnitten abgewickelt werden. Dabei ist vorgesehen das südliche Gebiet an der Planstraße 1A als ersten Bauabschnitt zu realisieren und im Anschluß den nördlichen Teil dieser Planstraße. Sodann soll mit der Bebauung des westlichen Gebietes an der Planstraße 1B begonnen werden und als vierter Bauabschnitt ist das östliche Gebiet an der Planstraße 1C vorgesehen. Das Mischgebiet soll parallel zu den einzelnen Bauabschnitten realisiert werden oder als Abschlußmaßnahme. Die Gemeinde legt jedoch großen Wert darauf, daß die abschnittsweise Realisierung zügig und längstens in 5 Jahren zu einem Abschluß gebracht werden wird.

- Die Planung und Erschließung erfolgt durch die Investoren auf Grund von Städtebaulichen Verträgen entsprechend § 6 BauGBMaßnG und § 124 BauGB. Mit den Ver- und Entsorgungsträgern sollen ebenfalls öffentlich-rechtliche Erschließungsverträge abgeschlossen werden.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1. WOHNEN

Auf einer Fläche von ca. 19 ha sollen ca. 60.000 Bruttogeschosßfläche als Wohnraum in verschiedenen Bauformen erstellt werden. Die GRZ bezogen auf das Nettobauland beläuft sich im Durchschnitt auf 0,37. Die GFZ im Durchschnitt auf 0,87. In keinem Wohnquartier wird die nach der BauNVO zulässige Grundflächenzahl überschritten und nur in 6 Quartieren wird eine GFZ von 1,0 erreicht. Um dem Rücksichtnahmegebot in der nachbarlichen Abstimmung Rechnung zu tragen, wurde sowohl die GRZ als auch die GFZ im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, das unmittelbar an die bebaute Glienicker Flur angrenzt, sehr niedrig gehalten.

5.2. MISCHGEBIET

Das Mischgebiet an der Schönfließer Straße weist eine GFZ-Nutzung von 1,2 und eine GRZ von 0,6 aus und entspricht den in der BauNVO zulässigen Werten. Zwei s-förmige Baukörper, die spiegelbildlich zueinander stehen, geben den Blick zu einem dahinter liegenden Weiher frei. Durch die Öffnung auf einer Breite von 40m wird der Grünbereich bis zur Schönfließer Straße herangezogen und damit erlebbar gemacht. Im Mischgebiet sind ca. 13.500 qm Geschosßfläche unterzubringen.

T A B E L L E

Wohnungsbauprogramm für die Neubauflächen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung ¹	Grundfläche für Neubebauung (qm) ²	ca. Anzahl Wohneinheiten ²	Anzahl Einwohner (2,5 E/WE)
WR/WA	GRZ 0,3 - 0,4 GFZ 0,4 - 0,9	23.232	438 Geschoß-WE ³ 145 Eigenheime	1095 363
MI ⁴	GRZ 0,6 GFZ 1,0	4.913	82 Geschoß-WE	205
Summe ca.		30.210	665 WE	1663

¹ GRZ und GFZ nach Anweisung im B-Plan

² Grundlage: Städtebaulicher Entwurf vom 12.7.1994

³ = Geschoßwohnungen, Wohnungen in Stadtvillen, Maisonette-Wohnungen

⁴ Im Mischgebiet wurde zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten 50% der Geschoßfläche in Ansatz gebracht. Die angegebene Grundfläche bezieht sich auf das gesamte Mischgebiet.

5.3. BILDUNGS- UND SOZIALEINRICHTUNGEN

Die derzeitige schulische Versorgung der Gemeinde Schönfließ erfolgt über die Nachbargemeinde Bergfelde. Für die Zukunft ist geplant die Gesamtschüler nach Mühlenbeck zu schicken, da dort die Gesamtschule auch eine sogenannte Gymnasiale-Oberstufe erhalten soll. Die Grundschüler müssen nach Schildow mit einem Bus-Shuttle gebracht werden.

Auf Grund der Nähe zu Frohnau, ist davon auszugehen, daß die Gymnasiasten und Realschüler aus dem Neubaugebiet in die Berliner weiterführenden Schulen gehen werden. Für die volksschulpflichtigen Kinder müssen im Amtsbereich Schildow die zusätzlich erforderlichen schulischen Einrichtungen geschaffen werden. Die Mitnutzung durch die Schönfließener Kinder muß finanziell ausgeglichen werden. Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes (1600 Einwohner) ist mit folgendem Bedarf zu rechnen: Es ist davon auszugehen, daß 10% der Einwohner von Schönfließ im volksschulpflichtigen Alter sein werden, d.h. aus dem Neubaugebiet werden ca. 160 Grundschüler die schulischen Einrichtungen im Amtsbereich Schildow nutzen. Geht man von einer durchschnittlichen Schülerfrequenz von 30 Kindern pro Klasse aus, so sind durch das Baugebiet zusätzlich 6 Klassen- mit den dazugehörigen Nebenräumen erforderlich.

Die Gemeinde strebt an, in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinden Mühlenbeck und Schildow, die durch das Neubaugebiet bedingten Anforderungen an schulischen Einrichtungen dort unterzubringen. Sollten diese Gemeinden eine Zusammenarbeit auf dem schulischen Sektor nicht akzeptieren, so müßten die entsprechenden Klassenräume in der Nachbargemeinde Glienicke erstellt werden. Die dabei entstehenden

Kosten werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages von dem Investor zum Teil übernommen werden.

5.4. SPIEL, SPORT UND ERHOLUNG

Die Planung geht davon aus, daß im Neubaugebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Kinderspielplätze geschaffen werden. Nach üblichen Richtwerten soll 1 qm/Einwohner zur Verfügung stehen, das sind 1600 qm Kinderspielfläche.

Die Kinderspielplätze sollen innerhalb der Grünbereiche platziert werden, die als Parkanlagen der Erholung dienen.

Sportanlagen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Dieser Bedarf wird im Zusammenhang mit der Schaffung von Schulräumen und den dazugehörigen Sportanlagen nachgewiesen.

Insgesamt liegt im Umgriff des Bebauungsplanes folgendes Freiflächenangebot vor.

T A B E L L E

Freiflächenangebot (Richtwerte)	Fläche im Planungsgebiet	Erforderliche Fläche gem. Richtwert
Kinderspielplätze (Netto-Spielfläche) (1qm/E)	ca. 1.700 qm	ca. 1.663 qm
Parkanlagen (wohnungsnah) (6qm/E)	ca. 10.000 qm	ca. 9.978 qm
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (6qm/E)	ca. 10.000 qm	ca. 9.978 qm
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (11qm/E)	ca. 47.000 qm	ca. 18.293 qm

5.5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.5.1. Verkehrsanbindung/ÖPNV

Der Anschluß des Baugebietes Schönfließ erfolgt über die LIO 20 (Schönfließer Straße) an die Oranienburger Chaussee (B96). Die LIO 20 mündet in Schönfließ in die B 96a die, ebenso wie die B 96, eine Anbindung an den Autobahnanschluß A 10 hat.

Die Entfernung zum Berliner Straßennetz beträgt ca. 500 m. Die Schönfließer Straße hat im Bereich des geplanten Wohngebietes eine Gesamtbreite von ca. 15 m mit einer Fahrbahnbreite von 6 m. Nach dem bereits 1993 erstellten Verkehrsgutachten wird die Schönfließer Straße auch in den nächsten Jahren dem zu

erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht, auch wenn sich der Ziel- und Quellverkehr bedingt durch das Neubaugebiet erhöht, denn der Straßencharakter der LIO 20 mit nur einer begrenzten regionalen Verbindungsfunktion wird sich nicht ändern. Die Anbindung der Schönfließer Straße an die B 96 muß entsprechend dem Verkehrsgutachten ausgebaut und eventuell durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage verbessert werden. Der Bebauungsplan kommt auch der Forderung des Verkehrsgutachtens nach, wonach das Wohngebiet über zwei Zufahrtsstraßen an die Schönfließer Straße anzubinden ist. Durch Verlegung des Ortsende-Schildes bis an die östliche Grenze des Neubaugebietes wird die Verkehrssicherheit erhöht, da die höchstzulässige Geschwindigkeit bei 50 Km/h liegt.

Im ÖPNV stellt die S-Bahn (Linie S 10 - Birkenwerder - Berlin - Spindlersfeld) mit ihrem S-Bahnhof Schönfließ und die Linie S 1 (Oranienburg - Berlin - Wannsee) mit ihren S-Bahnhöfen Frohnau und Hermsdorf eine exzellente Anbindung an das schienengebundene Netz dar. Der S-Bahnhof Schönfließ ist auf Grund seines derzeitigen baulichen Zustandes keine echte Alternative zu den S-Bahnhöfen von Frohnau und Hermsdorf. Dies wird sich jedoch bald ändern, da auch dieser Bahnhof um- und ausgebaut werden soll, und mit einem P- und R-Parkplatz ausgestattet wird.

Die Linien 107 der BVG und Linie 809 der OVG laufen im Einzugsbereich Schönfließer Straße mit einem 20 bzw. 40 Minutentakt. Diese Fahrzeugfolgen beider Linien entsprechen auch den gegenwärtigen Bedürfnissen und es kann davon ausgegangen werden, daß bei erhöhtem Fahrgastaufkommen neue und attraktivere Buslinien eingerichtet werden, und damit die Anbindung von Schönfließ-Süd entsprechend verbessert wird.

5.5.2. Straßennetz

Bei der inneren Gebietserschließung wird der Straßenraumgestaltung besondere Bedeutung zugewiesen. Straßenbegleitendes Grün und die Anlegungen von Baumalleen sollen diese Flächen attraktiv gestalten. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Grünordnungsplan.

Innerhalb der Verkehrsfläche bleibt die künftige Aufteilung der konkreten Ausbauplanung vorbehalten, gleichwohl werden im Grünordnungsplan Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen getroffen werden.

Das Regelprofil der Straßen ist nach ihren verschiedenartigen Funktionszuweisungen unterschiedlich konzipiert; für die einzelnen Straßen- und Wegetypen werden Regelprofile vorgeschlagen und unter der Bezeichnung "Schemaquerschnitte Planstraßen" auf dem Bebauungsplan näher erläutert. Sie sind nicht Gegen-

stand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Breiten bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten:

Die Haupterschließungsstraßen sind als Planstraßen 1A, 1B und 1C mit einem Regelquerschnitt von 14 m bis 17 m vorgeschlagen.

5.5.3. Ruhender Verkehr

Maßgebend für den Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren ist die Verwaltungsvorschrift der Bauordnung für die neuen Bundesländer (VVBauO), die in Abhängigkeit von der Art der baulichen und funktionalen Nutzung der Verkehrsquelle Spannenrichtwerte für den Stellplatzbedarf (Zahl der Stellplätze) definiert.

Im Geltungsbereich resultiert hieraus folgender Bedarf an Stellplätzen (Stpl.):

T A B E L L E

Stellplatzbedarf

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze/WE		Anteil Besucher in %	Bedarf im Geltungsbereich
	Richtzahl VV BauO	Grundlage der Bedarfsermittlung		
1. Wohngebäude				
1.1. Einfamilienhäuser	1-2	1	10	ca. 160
1.2. Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1-1,5	1	10	ca. 482
2. Verkaufsstätten Läden/Geschäftshäuser	1 Stpl. je 50 qm Verkehrsfläche ¹	1/50 qm	10	ca. 232
Insgesamt				ca. 874

¹ Annahme, 50qm Verkaufsfläche = ca 70 qm BGF

5.5.4. Fuß- und Radwegenetz

Der Bebauungsplan strebt an, daß die früher, d.h. vor dem Kasernen- und Mauerbau, vorhandene Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Schönfließ und dem sogenannten Frohnauer Pilz wieder aufgenommen wird. Deswegen sollen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches die Rad- und Fußwege so gelegt werden, daß sie in Richtung Westen nach Frohnau als auch in Richtung Osten nach Schönfließ eine Anbindung finden. Darüber hinaus sollen eine Rad- und Fußwegeanbindung an die bestehenden Straßen auf Glienicker Flur gefunden werden, um ein schnelles Erreichen des Frohnauer S-Bahnhofes zu ermöglichen.

Für die Planstraßen 1A, 1B und 1C wird Separationsprinzip mit Radfahren auf der Fahrbahn vorgeschlagen, so wie Tempo 30.

5.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept

a) Wasserversorgung:

In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes liegt eine Versorgungsleitung DN 1000 der Berliner Wasserbetriebe. Außerdem liegt im Grundstück eine Trinkwasserleitung mit DN 200. Es ist davon auszugehen, daß nach entsprechender Antragstellung die Berliner Wasserbetriebe das Neubaugebiet an ihr Netz anschließen werden. Die Anschlußleitungen sind technisch in der Lage, das für das Baugebiet erforderliche Trinkwasser von 17,2 l/s bereitzustellen.

b) Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einer Trennkanalisation, d.h. es muß ein eigener Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal zur Ableitung der Straßenoberflächenwässer gebaut werden. Mit dem Abwasserzweckverband "Fließtal" besteht Einigkeit darüber, daß vom Baugebiet eine Druckrohrleitung von ca. 1,3 km Länge zum Ort Schönfließ errichtet wird, um sodann die Abwässer nach Mühlenbeck und Schönerlinde weiterzuleiten. Nach Aussage des AZV besteht hinsichtlich der Einwohnergleichwerte kein Problem, sodaß die Abnahme durch die Kläranlage sichergestellt ist. Zwischen dem Investor und dem Abwasserzweckverband Fließtal muß ein entsprechender Erschließungsvertrag zur Finanzierung des Kanals und der Pumpstation abgeschlossen werden oder es wird über die Beitragsatzung abgerechnet.

c) Erdgasversorgung:

Die EMB hat bereits die Gemeinden Glienicke und Schönfließ erdgasseitlich erschlossen. Nach Auskunft dieser Gesellschaft werden die Erdgasversorgungsnetze in 1994 und 1995 erweitert und es besteht für das Gebiet Schönfließ-Süd Versorgungssicherheit. In der Schönfließer Straße liegt eine Gashochdruckleitung, die über eine Druckverminderungseinrichtung in der Lage ist, das Neubaugebiet zu versorgen. Die Dimensionierung der vorhandenen Leitung reicht für das Neubaugebiet aus.

d) Der MEVAG wurde das auf dem ehemaligen Kasernengelände befindliche Mittelspannungsnetz übertragen. Nach Einschätzung, die keine Verbindlichkeit hat, reicht dieses Netz zur Abdeckung des, durch das Neubaugebiet, benötigten Elektroenergiebedarfes aus. Eine Einschätzung des durch das Mischgebiet verursachten Energiebedarfes ist der MEVAG, ohne Angabe der Gewerbeart, nicht möglich. Es wird von Seiten der MEVAG außerdem davon ausgegangen, daß die auf dem Kasernengelände befindlichen Verteileranlagen im Zuge der Bauabwicklung ausgetauscht werden müssen.

e) Telefon- und Breitbandverkabelung:

Die Telekom hat grundsätzlich ausgeführt, daß das Neubeugebiet an das Telefon- und Breitbandkabelnetz angeschlossen werden kann. Somit sind private Hausantennen für Rundfunk- und Fernsehempfang entbehrlich und eine Störung des Siedlungsbildes durch einen Antennenwald kann vermieden werden.

f) Müllentsorgung:

Für den Amtsbereich von Schildow ist die AWU Oranienburg zuständig. Zur Sicherstellung des Abfall-Recycling-Systems ist, wie im übrigen Gemeindebereich, auch im Neubaugebiet eine getrennte Sammlung des Hausmülls vorgeschrieben. Dies bedeutet, daß der recyclebare Müll auf eigenen "Gemeinschafts-Müll-Sammelanlagen" gesammelt werden muß. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Standorte gekennzeichnet.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Investor besitzt sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke. Nach Eigentumsübergang hat eine Flurzusammenlegung und Neuparzellierung des Baugebietes zu erfolgen. Im Rahmen der Neuvermessung erfolgt eine Aussonderung der öffentlichen Flächen und Parzellierung der Baugrundstücke. Die erforderlichen Anträge werden vom Investor

gestellt.

7. IMMISSIONS-/DENKMALSCHUTZ

Die Gemeinde Schönfließ ist gegenwärtig durch keine Umweltbelastungen beeinträchtigt. Das Baugebiet Schönfließ-Süd liegt an einer Landesstraße, deshalb wird auf Schallschutzmaßnahmen besonders geachtet. Weder nach dem Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Oberhavel noch nach den Erkenntnissen des Brandenburgischen Landesmuseums für Vor- und Frühgeschichte werden in Schönfließ bronzezeitliche Funde vermutet. Vorsorgemaßnahmen sind deshalb nicht verlangt.

8. UMWELTBELASTUNG/GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)

Die Gemeinde Schönfließ gehört nicht zu den umweltbelasteten Gebieten. Nach dem Gutachten der NAFU ist mit keinen nennenwerten Altlasten zu rechnen. Maßnahmen und Verfahren (z.B. nach § 31 WHG) nach dem UVPG werden nicht für erforderlich gehalten.

9. BISHERIGES PLANVERFAHREN

Bei den bisherigen Überlegungen zur Flächennutzungsplanaufstellung und der Prüfung des Vorentwurfes durch verschiedene Träger öffentlicher Belange war das Baugebiet Schönfließ-Süd als städtebaulich unbedenklich angesehen worden. Die Voraussetzung gemäß § 246a Abs. 4 BauGB liegen somit vor.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in entsprechenden Abstimmungsgesprächen mit den politischen Gremien der Gemeinde und der Verwaltungsstellen der Amtsgemeinde erstellt.

Die Gemeindevertretung von Schönfließ faßte am 07.02.1994 einen erneuten Aufstellungsbeschuß bei gleichzeitiger Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.01.1992. Im Anschluß daran fand eine öffentliche Bekanntmachung statt.

10. GESAMTBEWERTUNG - ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist für die Gemeinde ein Zuwachs von 1600 Einwohnern zu erwarten. Da jedoch für dieses Gebiet eine Entwicklungdauer von mehreren Jahren prognostiziert wird, kann dies die Gemeinde verkraften, denn die durch das Baugebiet bedingten Infrastrukturmaßnahmen werden zum Teil vom Investor finanziell gefördert. Sowohl das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen als auch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und die Kreisverwaltung in Oranienburg haben dem Bebauungsplanentwurf in mehreren Vorgesprächen grundsätzlich positiv beurteilt. Damit sind sämtliche Voraussetzungen für Bebauungsplan nach dem §§ 1 ff BauGB erfüllt.