

Stadt Ludwigsfelde



**Bebauungsplan Nr. 53
„Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“
Stadt Ludwigsfelde**

Begründung

Satzungsexemplar, Stand: Januar 2025

Anlage 03 zur BV-2024/283

Stadt Ludwigsfelde
Fachbereich III – Bauen und Infrastruktur
Fachdienst Stadtentwicklung
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde

Inhalt

1	Einführung	5
1.1	Planungsziel und Planungserfordernis	5
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Ausgangssituation	5
2.1	Stadträumliche Einbindung, Gebietsentwicklung	5
2.2	Realnutzung, Eigentumsverhältnisse, Umgebung	7
2.3	Natur und Landschaft	7
2.4	Verkehrerschließung	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Brandschutz	10
2.7	Kampfmittelbelastung / Altlasten	10
2.8	Bau- und Bodendenkmäler	11
3	Planungsbindungen	12
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Flächennutzungsplanung	15
3.3	Landschaftsplanung	15
3.4	Geltendes Planungsrecht	16
3.5	Sonstige Planungsbindungen	16
4	Planungskonzept	17
4.1	Begründung der Standortwahl	17
4.2	Bebauungskonzept	17
4.3	Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“	19
5	Planinhalt	21
5.1	Art der Nutzung	21
5.2	Maß der Nutzung	24
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	26
5.4	Immissionsschutz	27
5.5	Erschließungsflächen	35
5.6	Grünfestsetzungen	37
5.7	Gestaltungsfestsetzungen	38
5.8	Nachrichtliche Übernahme	38
5.9	Hinweise	39
5.10	Flächenbilanz	41
6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	42
6.1	Private Belange	42
6.2	Öffentliche Belange	44
7	Auswirkungen der Planung	46
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	46
7.2	Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen	50
7.3	Verkehrliche Auswirkungen / Verkehrslärm	51
7.4	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	52
7.5	Sonstige Auswirkungen	52
7.6	Kosten und Finanzierung	52
8	Verfahren	53

8.1	Aufstellungsbeschluss	53
8.2	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	53
8.3	Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB	55
8.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	56
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	56
9	Anhang	57
9.1	Rechtsgrundlagen	57
9.2	Baumbestand im Plangebiet	58

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsziel und Planungserfordernis

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Vorhabenträgerin, im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 eine dreigeschossige Wohnbebauung (tlw. als Staffelgeschoss) zu entwickeln. Die gegenwärtige planungsrechtliche Situation, die lediglich eine zweigeschossige Wohnbebauung festsetzt, lässt dies nicht zu. Zudem soll im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Standort für eine Kindertagesstätte entwickelt und planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Die o.g. Erweiterung der Nutzfläche durch ein zusätzliches Geschoss soll die Verringerung der Wohnbaufläche durch die Kita-Planung kompensieren. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ hat eine Größe von etwa 2,9 ha. Er umfasst den zentralen Bereich um den Exerzierplatz einer ehemaligen Kaserne der Nationalen Volksarmee und liegt am westlichen Rand der Kernstadt Ludwigsfelde am südwestlichen Rand des so genannten Flussviertels.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 001 der Gemarkung Ludwigsfelde die Flurstücke 734 (tlw.), 792 (tlw.), 793 (tlw.), 794, 795 (tlw.), 796 (tlw.), 797 und 798 (tlw.).

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ befindet sich südwestlich der Kernstadt von Ludwigsfelde im Bereich einer ehemaligen NVA-Kaserne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ (rechtswirksam seit 11.10.2016).

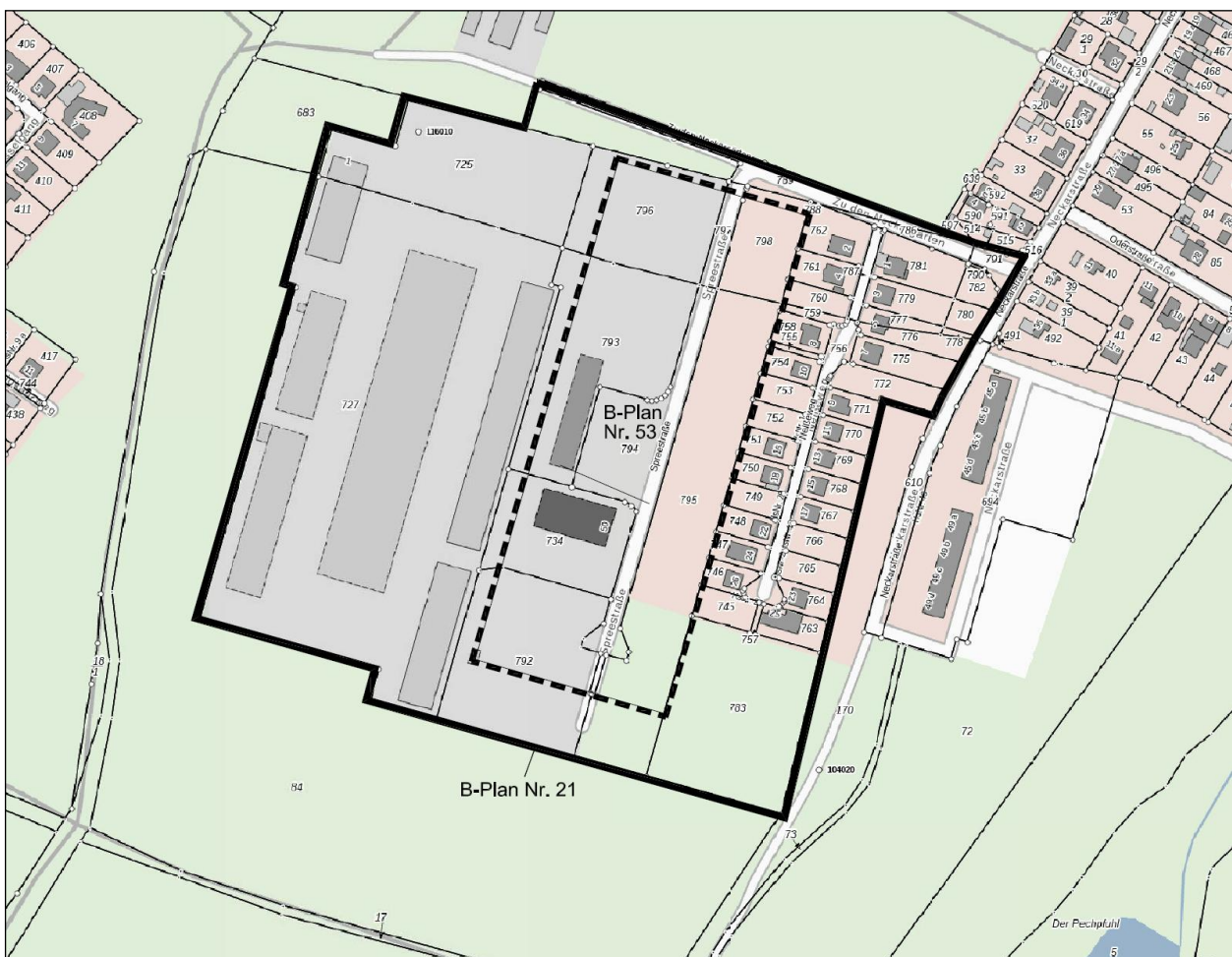
Die Straße „Zu den Neckargärten“ bzw. die hier vorhandene Mauer der ehemaligen Kaserne begrenzt das Gebiet nach Norden. Der östlich an den B-Plan Nr. 53 angrenzende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ wurde bereits vollständig als Wohngebiet („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“) entwickelt. Der westlich an den B-Plan Nr. 53 angrenzende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird mit den hier vorhandenen Hallen der ehemaligen Kaserne weiterhin für Lagerzwecke genutzt. Beide Teilflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 53. Die weitere Umgebung wird von Wald- und Aufforstungsflächen geprägt. Im Nordosten schließt sich ein vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet (Flussviertel) an, südlich davon befinden sich zwei mehrgeschossige Wohnhäuser (siehe auch Abb. 1).

Ursprünglich Teil der Ahrensdorfer Heide, begann Mitte der siebziger Jahre die militärische Nutzung des Geländes als Kaserne der NVA für das Richtfunkregiment 2 „Konrad Wolf“. Im Osten des Kasernengeländes entstanden Unterkünfte, Wirtschafts-, Lehr- und Klubgebäude, im Westen ein großer Garagenkomplex und Lagerräume für die Fahrzeuge und Richtfunktechnik der Einheit.

Die militärische Nutzung wurde nach der Wende 1989 durch die Bundeswehr vorerst weitergeführt. Nach Abzug der Bundeswehr 1994 wurde das Gelände durch die WoBeGe Hausverwaltung bis zum Jahr 2006 verwaltet und vermietet. Das ehemalige Kulturhaus wurde in der Zwischenzeit saniert und bis 1997 als Jugendfreizeitzentrum, Vereinshaus und Sportstätte in Trägerschaft der Stadt Ludwigsfelde genutzt.

2006 begann die schrittweise Sanierung und Neunutzung des Geländes durch die Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Ludwigsdorfer Park GmbH, die als Vorhabenträger die Entwicklung des Gebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ initiierten. Die überwiegend kleinteilige Nutzung der ehemaligen Fahrzeughallen im Westen des Gebietes für Lager- und Garagenzwecke durch verschiedene Mieter sowie die soziale Nutzung des Gebäudes südlich des ehemaligen Exerzierplatzes durch die Wünsdorfer Werkstätten wurden dadurch planungsrechtlich gesichert.

Die für die Entwicklung zu einem Wohngebiet vorgesehenen Flächen wurden von der Ludwigsdorfer Park GmbH veräußert. Der östliche Teil davon wurde durch einen neuen Entwicklungsträger als „Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“ bereits vollständig verwirklicht. Der westliche Teil wurde von der Vorhabenträgerin erworben und soll mit einem neuen städtebaulichen Konzept entwickelt werden (siehe Kapitel 4 Planungskonzept).



2.2 Realnutzung, Eigentumsverhältnisse, Umgebung

Ein Teil der früheren Kasernengebäude im Plangebiet wird weiterhin durch die Wünsdorfer Werkstätten GmbH genutzt, die als anerkannte Einrichtung der Behindertenhilfe Aufgaben der beruflichen Rehabilitation und Eingliederung von behinderten Menschen in das Arbeitsleben wahrnimmt.

Der weitaus größere Teil des Plangebietes – mit Ausnahme des von den Wünsdorfer Werkstätten genutzten Grundstücks – befindet sich in Eigentum der Vorhabenträgerin. Die ehemaligen Offiziers- und Mannschaftsunterkünfte sowie das Kulturhaus östlich der Zufahrt an der Neckarstraße wurden bereits alle abgerissen, die Flächen liegen derzeit brach.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich die Garagen der ehemaligen Kaserne, die derzeit als Lagerhallen genutzt werden. Im Osten wurde bereits ein neues Wohngebiet mit bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Stadtvillen errichtet, das über eine Privatstraße (Neißeweg) erschlossen wird („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“).

2.3 Natur und Landschaft

Naturräumliche Grundlagen, Topographie, Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Großeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen", welche durch flachwellige Grundmoränenflächen mit Endmoränen und Urstromtälern geprägt ist. Landschaftsräumlich wird es der fast ebenen, lokal stark übersandeten Grundmoränenplatte des Teltow zugeordnet. Das Gelände ist weitgehend eben.

Innerhalb des Plangebietes herrschen schwach lehmige Sandböden vor. Der Boden ist überwiegend durch anthropogene Beeinflussung überformt, es liegen weitgehend keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt bzw. liegt nach vorgenommenen Abrissarbeiten brach.

Grundwasser und Trinkwasserschutz

Das Grundwasser im Plangebiet liegt 2 bis 5 m unter der Geländeoberfläche. Aufgrund der geringen Pufferkapazität der vorwiegend vorkommenden sandigen Böden ist besonders auf die Vermeidung von potenziellen Schadstoffeinträgen zu achten.

Der Landschaftsplan Ludwigsfelde vom Juni 2001 weist für das Gebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen aus. Die Grundwasserneubildung ist durch eine mittlere bis geringe Neuversiegelung jedoch eingeschränkt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde.

Stadtklima

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt in Ludwigsfelde zwischen 525 und 575 mm, die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur bei 8,5 °C. Aufgrund der relativ geringen räumlichen Ausdehnung des Siedlungsbereichs wirken die angrenzenden Landschaftsteile, insbesondere die Wälder, klimatisch entlastend in das Stadtgebiet hinein. Das Plangebiet weist aufgrund der Versiegelung eine erhöhte Wärmespeicherung auf, besitzt nur eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und trägt daher kaum zur klimatischen Entlastung bei.

Boden

Bedingt durch die vormals militärische Nutzung weist das Untersuchungsgebiet einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Daher ist von einer erheblichen Vorbelastung der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

Biotoptypen

Bei den unversiegelten Flächen des Plangebiets handelt es sich fast ausschließlich um - unter naturschutzfachlichen Aspekten betrachtet - geringwertige Biotope. Während der Nutzung als Kaserne waren - neben dem Baumbestand - einzelne Rasenflächen die fast ausschließliche Vegetation auf dem Gelände. Sie werden überwiegend heute noch regelmäßig gemäht. In anderen Bereichen haben sich durch Sukzession ruderaler Gras- und Staudenfluren entwickelt.

Baumbestand

Einzelbäume und Baumreihen stehen über das ganze Gelände verteilt. Teilweise wurden sie planmäßig angepflanzt, teilweise sind sie – insbesondere in den Randbereichen – natürlicher Aufwuchs. Große und alte Bäume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 nicht vorhanden.

Um die alte Platzanlage befinden sich mehrere (37) Laubbäume (Ahorn) mit einem Stammumfang von 0,2 bis 1,2 m. Weitere drei Nadelbäume (Kiefer) sind hier bei einem Sturm im Jahr 2022 umgestürzt. Von den Laubbäumen befinden sich 17 im Bereich der geplanten kleineren Platzanlage und sollen erhalten bleiben und bei Abgang durch geeignete Ersatzpflanzungen ausgetauscht werden.

Auf der restlichen Grundstücksfläche befinden sich insbesondere im nördlichen Teilbereich westlich der alten Erschließungsstraße mehrere Laubbäume (5x Kastanie, 2x Ahorn, 3x Robinie, 1x Birke) und Nadelbäume (9x Kiefer). Östlich der Straße befindet sich eine Kastanie.

Die Integration der Bäume außerhalb der geplanten kleineren Platzanlage wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung geprüft.

Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ wurden artenschutzfachliche Untersuchungen zur Fauna durchgeführt. Dabei wurden Zauneidechsen, Fledermäuse und gebäudebrütende europäische Vogelarten als untersuchungsrelevante Arten(gruppen) identifiziert. Kartiert wurden insbesondere die damals zum Abriss vorgesehenen Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21. Es handelte sich dabei u.a. um die ehemalige Tankstelle mit angeschlossener offener Werkhalle im Nordwesten des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53), einen langgestreckten, leer stehenden Plattenbau am östlichen Rand des ehemaligen Exerzierplatzes (ehemaliges Mannschaftsquartier, das bereits 2010 als Ruine mit offenen bzw. eingeschlagenen Fenstern und Türen leicht zugänglich für Tiere war) und ein eingeschossiges Lagergebäude südlich des Gebäudes der Wünsdorfer Werkstätten. Die Offenflächen wurden vollständig abgelaufen und nach potenziell für die Zauneidechsen nutzbaren Strukturen und Flächen abgesucht. Dabei wurden außerdem Sichtnachweise einzelner Tiere vermerkt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 und in der Umgebung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21 bestätigt. Es gelangen fünf Sichtnachweise der Art in verschiedenen Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes. Weite Bereiche der Freiflächen (überwiegend außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 53) eignen sich aufgrund der vorhandenen Strukturen sehr gut als Lebensraum für die Zauneidechse (siehe auch Kap. 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt).

Durch die beabsichtigte Planung kann der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 "Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) - 2. Bauabschnitt" voraussichtlich nicht vollständig erhalten werden. Dies betrifft u. a. auch die Bäume, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Daher ist sicherzustellen, dass der Baumbestand keine

Fortpflanzungs- und Ruhestätten beherbergt, durch die der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vor unüberwindbare Hindernisse geraten könnte.

Der Baumbestand wurde daher in einem Gutachten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. geeigneten Strukturen sowie auf Käfer untersucht („Gutachten zur faunistischen Untersuchung von Bäumen im Gebiet des B-Plan 53 Wohnpark an der Neckarstraße“, Jochen Brehm, Sachverständigenbüro für Baum-, Arten- und Umweltschutz – Sachverständiger und Gutachter & Partner mbH, Königs Wusterhausen August 2024). Im Rahmen einer Ortsbegehung am 23.08.2024 wurden dabei alle Bäume im Plangebiet auf das Vorhandensein von Nestern, Höhlungen, Spalten und Ritzen untersucht. Im Ergebnis wurden keine besetzten Freibrüternester oder Höhlen und andere, geeignete Strukturen für Vögel und Fledermäuse vorgefunden. Charakteristische Bohrlöcher geschützter, holzbewohnender Käferarten sind nicht ersichtlich. Aus gutachterlicher Sicht zeigen die Bäume derzeit wenig Potential als Lebensraum für geschützte Tiere.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Zu den Neckargärten“, die mit einer 7,0 m breiten asphaltierten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg bis zur Zufahrt zum Plangebiet an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) - 2. Bauabschnitt“ bereits neu ausgebaut wurde und sich in einem sehr guten baulichen Zustand befindet.

Die nächst gelegene Bushaltestelle „Ludwigsfelde, Ludwigsdorf“ befindet sich westlich in etwa 550 m Entfernung im Bereich der Wohnsiedlung Ludwigsdorf, die über die Straße Zu den Neckargärten und einem anschließenden Waldweg zu erreichen ist. Von hier aus verkehrt u.a. die Stadtbuslinie 708 in Richtung Bahnhof Struveshof, Rathaus und Bahnhof Ludwigsfelde. Die Wegeverbindung zu dieser Bushaltestelle soll durch die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Wegeverbindung Ludwigsdorf / Ahrensdorfer Heide – Potsdamer Straße / Zentrum“ (derzeit im Verfahren) verbessert werden.

In der 860 m entfernten Potsdamer Straße verkehren zudem mehrere regionale Buslinien des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB). Regelmäßige Verbindungen bestehen hier u.a. zum Stadtzentrum und Regionalbahnhof Ludwigsfelde sowie nach Potsdam und nach Blankenfelde, wo Anschluss an die Berliner S-Bahn besteht.

2.5 Ver- und Entsorgung

Medienerschließung

Die Medienerschließung (Ver- und Entsorgung) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Grundsätzlich soll die Medienerschließung über die Straße „Zu den Neckargärten“ erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sollen im Rahmen des Baus der privaten Erschließungsstraße (Spreestraße) die Leitungen der Medien untergebracht werden. Die alten Ver- und Entsorgungsanlagen der Kasernennutzung sind hier noch vorhanden und weitgehend in Betrieb, können jedoch teilweise für die neue Planung voraussichtlich nicht mehr verwendet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Dabei wird geklärt werden, ob ein Anfahren und Wenden der Müllfahrzeuge im Bereich der Erschließungsstraße möglich ist, oder ob alternativ im Bereich der Neckarstraße die Anlage von Aufstellflächen von Abfallbehältern als Sammelstelle erforderlich wird.

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.

Der zuständige Entsorgungsträger (Südbrandenburgischer Abfallzweckverband – SBAZV) hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Privatstraßen werden mit den Entsorgungsfahrzeugen nur befahren, wenn eine Genehmigung der Eigentümer des Geländes vorliegt und diese eine dauerhafte Belastung von 32 t gewährleisten.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV Fuhrparkmanagement abzustimmen.

2.6 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt. Dabei sind die Brandenburgische Bauordnung - BbgBO § 5 sowie § 16 - und die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, zu beachten und umzusetzen.

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.

Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung

Aus §3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.

Der endgültige Nachweis über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

2.7 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Das gesamte Gelände liegt lt. Kampfmittelbelastungskarte des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes im belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit ist durch den Vorhabenträger vor der Durchführung von Bauarbeiten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu bewirken.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 wurden Altlastenverdachtsobjekte identifiziert. Es handelte sich dabei um zwei Tankstellen mit zugehörigen unterirdischen Tanks, ein oberirdisches Lager für Chemikalien, zwei unterirdische Kraftstofftanks und eine Fahrzeugwaschanlage mit Waschrampe und Absetzbecken im nordwestlichen Bereich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53. Die genannten unterirdischen Anlagen und Tanks wurden in Absprache mit der UABB und der Stadt Ludwigsfelde im Frühjahr 2013 durch Fachfirmen ordnungsgemäß stillgelegt und anschließend entfernt, der Boden in diesen Bereichen wurde nachuntersucht, die Tankbetten mit sauberem Boden aufgefüllt. Die Waschrampen wurden oberirdisch entfernt, das Abscheidebecken gereinigt, perforiert und mit Boden aufgefüllt. Der Abriss der oberirdischen Anlagen der Tankstellen erfolgte ab Ende September 2014. Aufgrund der Lage dieser Flächen außerhalb des Geltungsbereichs wird mit keinen weiteren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 gerechnet.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wies in ihrer Stellungnahme vom 30.01.2024 darauf hin, dass *„im Rahmen von Bodenuntersuchungen 2015 (...) im 1. Bauabschnitt und südlich des 2. Bauabschnittes keine relevanten Kontaminationen festgestellt (wurden). Beim Rückbau im 1. Bauabschnitt des Wohngebietes Neißestraße wurden lokale Bodenbelastungen mit PAK und Cyaniden im Oberboden des ehemaligen Sportplatzbereiches festgestellt, so dass beim Rückbau der Versiegelungen, ggf. von Leitungssystemen und Restbauwerke sowie bei der geplanten Erschließung der Wohngebiete und der Sondergebiete begleitende Bodenuntersuchungen und die Bewertung nach Mantelverordnung (...) empfohlen werden. Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten bei der Erschließung und Bauausführung neue Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) verwiesen. Demnach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.“*

Die Hinweise des Merkblattes der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) "Errichtung, Abbruch und Umbau von baulichen Anlagen" sind zu berücksichtigen.

2.8 Bau- und Bodendenkmäler

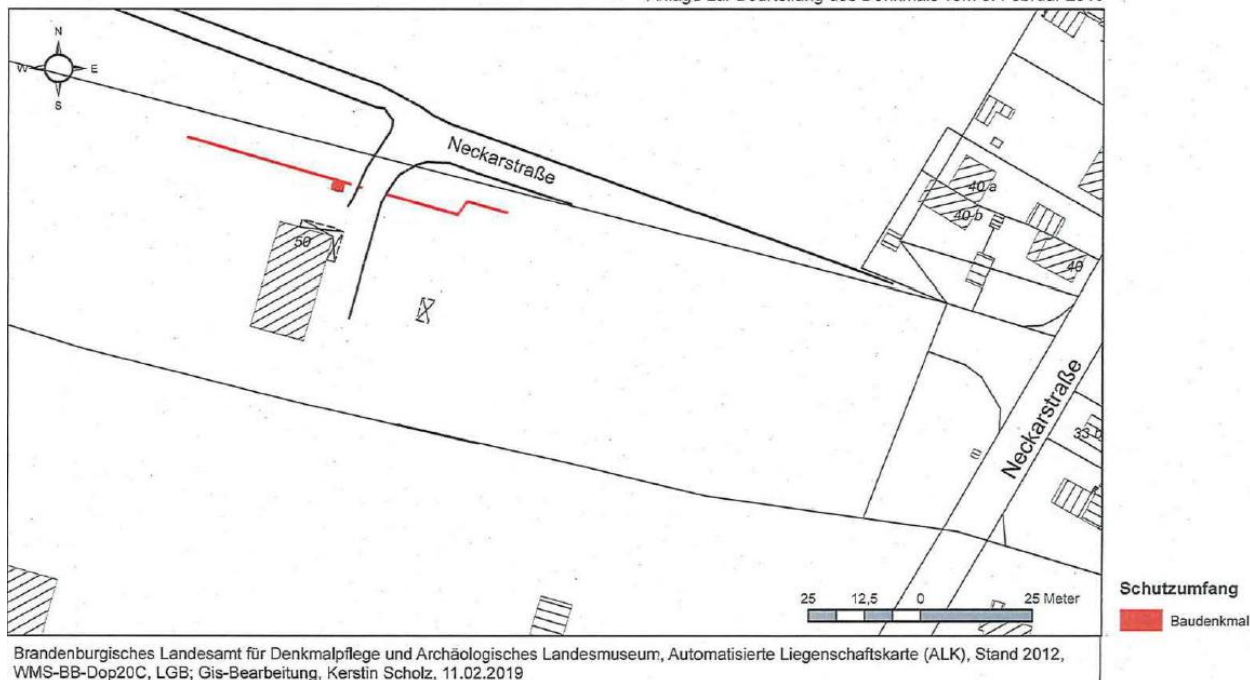
Den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) - 2. Bauabschnitt“ begrenzt eine Einfriedungsmauer der ehemaligen Kaserne. Die Mauer wurde 1981 mit Sgraffito-Kunst von Volkhard Böhme mit zehn Bildern mit dem Titel Geschichte der Nachrichtenübermittlung dekoriert und steht unter Baudenkmal-schutz (Nr. 09107170). Das unmittelbar südlich an die Einfriedungsmauer anschließende ehemalige Pförtnerhäuschen ist Teil des Denkmals. Die Umgebung eines Baudenkmals steht nach § 9 (1) BbgDSchG ebenfalls unter Denkmalschutz.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG bedarf einer Erlaubnis, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will. Dies betrifft insbesondere angrenzende Straßenbaumaßnahmen sowie die geplante Bebauung in den geplantem Sondergebiet SO2 und im Wohngebiet WA1. Für diese Vorhaben ist eine separate denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sofern sie nicht baugenehmigungspflichtig sind. Gemäß § 20 Abs. 1 BbgDSchG schließt eine bauordnungsrechtliche Genehmigung die denkmalrechtliche Erlaubnis ein, sodass für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen kein separater Antrag erforderlich ist. Die konkrete Prüfung eventueller Beeinträchtigungen des Denkmals erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens.

Es wird empfohlen, die geplante Bebauung und Straßenplanung in der Umgebung des Denkmals vor der Antragstellung mit den Denkmalbehörden abzustimmen, um ggf. erforderliche Planänderungen im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

Einfriedigungsmauer mit Wandbild und Pförtnerhäuschen
Neckarstraße 50

Anlage zur Beurteilung des Denkmals vom 8. Februar 2019



Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor. Dennoch bestehen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, zuletzt geändert am 28. Juni 2023) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben Stein- oder Metallgegenstände Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Die Bebauungsplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind für den Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ von Belang und daher zu berücksichtigen:

- Ziel Z 1.1 HR: Strukturräume der Hauptstadtregion
- Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR: Mittelzentrum im Berliner Umland Ludwigsfelde
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen
- Grundsatz 10 LEP FS: Lage im engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld
- Grundsatz 11 LEP FS: gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ mit u.a. den Handlungszielen Stärkung der zentralörtlichen Funktion und Konzentration der Siedlungsentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35, in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019) nennt die Stadt Ludwigsfelde gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des Berliner Umlandes (BU) und stellt die Stadt Ludwigsfelde als Mittelzentrum dar (Ziel Z 3.6 LEP HR). In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich konzentriert werden.

Gemäß LEP H-R liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP H-R). Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ erfolgt auf bisher brach liegenden bzw. als Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“ genutzten Flächen in einem Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“. Hier ist bereits jetzt die Errichtung von einem Wohnquartier im Anschluss an das östlich gelegene, bereits verwirklichte Wohnquartier zulässig. Durch eine veränderte Planungskonzeption soll jedoch der erhöhten Nachfrage nach größeren Wohnhäusern bzw. Geschosswohnungsbau in Ludwigsfelde Rechnung getragen und eine zeitnahe Umsetzung ermöglicht werden. Zudem ist im Nordosten die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der geplante Wohnstandort schließt sich durch seine Lage südwestlich der Kernstadt Ludwigsfelde unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an. Der geplante Wohnstandort entspricht durch seine Nähe zur Kernstadt Ludwigsfelde und den beabsichtigten zukünftigen Anschluss an den ÖPNV dem Grundsatz der Schaffung verkehrssparender Siedlungsstrukturen. Der Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ greift somit die Grundsätze des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro sowie das Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung) auf.

Den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit; Minimierung der Freirauminanspruchnahme) wird durch folgender Planungskonzeption Rechnung getragen:

- die Siedlungsentwicklung erfolgt auf der Fläche einer ehemaligen Kasernenanlage,
- der Eingriff in die Natur und Landschaft wird soweit wie möglich minimiert und überwiegend im Plangebiet ausgeglichen.

Durch diese Maßnahmen werden die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP F-S), seit dem 16.6.2006 rechtskräftig, bleibt nach dem Inkrafttreten des LEP HR als sachlicher und räumlicher Teilplan weiterhin gültig. Der LEP F-S setzt Planungszonen zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung sowie zur Bauhöhenbeschränkung fest, die weite Teile des östlichen Stadtgebiets von Ludwigsfelde betreffen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung und außerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Somit ergeben sich aus dem LEP F-S keine Beschränkungen für das Plangebiet.

Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Regionalen Planungsgesellschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit insgesamt acht Urteilen vom 5. Juli 2018 (AZ: OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden, so dass keine regionalplanerischen Ziele mehr bestehen, die bei Aufstellung von Bauleitplänen beachtenspflichtig wären.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u. a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum beinhalten. Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Entwürfe.

Die Regionalversammlung hat in ihrer 3. Sitzung am 29.10.2020 den Beschluss gefasst, das am 27.06.2019 beschlossene und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Ein Widerspruch des Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ zum Entwurf des Regionalplanes 3.0 und dessen Teilplan ist nicht zu erkennen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft

Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan tritt mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte werden im Sachlichen Teilregionalplan außerhalb von Zentralen Orten festgesetzt. Deshalb werden Ortsteile nur außerhalb der genannten Ober- und Mittelzentren festgelegt. Ludwigsfelde ist im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Mittelzentrum ausgewiesen worden. Demnach werden im Sachlichen Teilregionalplan keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ getroffen.

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde (1. Änderung und Ergänzung) ist das Plangebietes als Wohnbaufläche mit der Dichtestufe W2 (GFZ 0,3 bis 0,5) dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ sind hinsichtlich der Art der Nutzung („Wohnbaufläche“) aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entwickelt. Lediglich hinsichtlich der Dichtestufe ist eine Änderung der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche W 3 (GFZ über 0,5 bis 0,8) erforderlich.

Am 03.05.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde gefasst. Das damit beauftragte Büro erarbeitete in Absprache mit der Stadt Ludwigsfelde ein Grobkonzept, welches im 1. Quartal 2024 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. In der aktuellen Zeitplanung ist vorgesehen, dass der im Anschluss erarbeitete Vorentwurf bis zum Jahresende 2024 erstellt sein soll, um zum ersten Quartal des Jahres 2025 mit diesem eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (bzw. im Rahmen der beschlossenen Neuaufstellung des FNP Ludwigsfelde berücksichtigt). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Teltow – Fläming wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) am 17.11.2010 genehmigt. Grundsätzliche Ziele sind die vorrangige Aktivierung innerörtlicher Verdichtungspotenziale, die Erhaltung eines möglichst hohen Anteils an begrünten Flächen im öffentlichen Bereich und das Belassen von unberührten Flächen mit Spontanvegetation. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs bevorzugt der Landschaftsrahmenplan die Nutzung von Flächen der Innenentwicklung, um unversiegelte Bereiche freizuhalten.

Für das Plangebiet zählt der Landschaftsrahmenplan folgende Beeinträchtigungen und Risiken auf: Hohe Empfindlichkeit des Grundwassers, lokal erhöhte Belastung durch Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen und Munition auf ehemaligen militärischen Übungs- und Schießplätzen; bioklimatisch belasteter Siedlungsraum.

Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan wird durch die Aussagen des Landschaftsplans konkretisiert (§ 11 BNatSchG). Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde vom Juni 2001 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsgebieten folgende allgemeine Planungsgrundsätze:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden als nicht vermehrbare Ressource,
- Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt,
- ökologisch orientierte Anlage und Nutzung von Gebäuden, Baugebieten und Verkehrsstraßen (Begrenzung der Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauches, Nutzung regenerativer Energiequellen, Fassaden- und Dachbegrünung),
- Erhalt von Gehölzflächen innerhalb der Siedlungsflächen.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit hoher Bebauungsdichte dar. Es liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans zeigt für das Plangebiet eine Wohn- und Mischbaufläche, für den nördlichen und südlichen Randbereich sowie für die umgebenden Waldflächen Flächen zur Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Landschaftsplans 2001 wurden die Bebauungsabsichten im Plangebiet bereits berücksichtigt.

Derzeit wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde auch der Landschaftsplan neu erarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet weiterhin als Siedlungsfläche mit hoher Bebauungsdichte dargestellt werden wird.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ setzt im Plangebiet des B-Planes Nr. 53 „Wohnpark an den Neckargärten - 2. Bauabschnitt“ bereits ein allgemeines Wohngebiet WA und ein Sondergebiet SO „Gesundheit und Soziales“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 im WA und 0,35 im SO sowie mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt; es wird im WA und im SO eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 außer Kraft treten.

3.5 Sonstige Planungsbindungen

Baumschutz

Für den Schutz der Bäume gilt im gesamten Stadtgebiet die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming vom 10.12.2013 (rechtswirksam seit 18. Dezember 2013). Danach können Bäume außerhalb des Waldes dem Schutz der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow - Fläming unterliegen. Sie gilt für alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden.

Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde

Bei der weiteren Planung von Bauvorhaben (Ausführungsplanung) ist die Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Anwendung jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Im Oktober 2024 ist die aktuell gültige Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung, 1. Änderung, i. d. F. vom 20.03.2024) in Kraft getreten. Diese löst somit die bisherige Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2022 ab.

Neben der Überarbeitung/Anpassung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge in Abhängigkeit zur Flächen- bzw. Gebäudenutzung wurden auch Richtzahlen für Fahrradabstellplätze damit geregelt. Außerdem finden die Themenbereiche: Förderung der Elektromobilität, Car-, Roller- bzw. Bike-Sharing, Anbindung an den ÖPNV als auch die Vermeidung von übermäßiger Versiegelung von Flächen in der neuen Stellplatzsatzung Berücksichtigung.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Begründung der Standortwahl

Die Standortwahl wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ vorgenommen. Ziele des damaligen Planverfahrens waren u.a. insbesondere

- die Nachnutzung eines ehemaligen militärischen Kasernenkomplexes (Konversion),
- der Vorrang der Innenentwicklung vor Entwicklung neuer Wohngebiete im Außenbereich,
- die Sicherung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Wünsdorfer Werkstätten),
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Wohnungsbau mit hoher Wohnqualität.

Der Bebauungsplan Nr. 53 greift diese Planungsziele auf und ergänzt diese um das Ziel einer moderaten Nachverdichtung der bisherigen Planung. Da die Umsetzung der Planungsziele unmittelbar mit dem Standort der ehemaligen Kaserne verbunden ist und der Vorhabenträger im Besitz der Grundstücke im Plangebiet ist, erübrigt sich eine Suche nach Standortalternativen.

Der Standort der neu geplanten Kindertagesstätte ergibt sich aus der Lage unmittelbar südlich der Straße „An den Neckargärten“, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 49 „Wegeverbindung zwischen Ludwigsdorf/Ahrensdorfer Heide und Zentrum/Potsdamer Straße“ Teil einer verbesserten und direkteren Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr von den Wohngebieten in der Ahrensdorfer Heide über die Wohngebiete an der Oderstraße, Donaustraße und Ausguts-Bebel-Straße zum Zentrum der Stadt Ludwigsfelde werden soll.

4.2 Bebauungskonzept

Die Vorhabenträgerin möchte das im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ vorgesehene allgemeine Wohngebiet mit einem neuen Bebauungskonzept, u.a. einer dreigeschossigen Wohnbebauung, entwickeln. Dem Ziel einer dreigeschossigen Wohnbebauung steht jedoch teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ entgegen, der zwar ebenfalls ein Wohngebiet vorsieht, aber nur eine zweigeschossige Bebauung zulässt, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird. Zudem soll der Standort einer Kita nunmehr auch planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Das neue Bebauungskonzept sieht für die geplanten Wohnbaugrundstücke östlich der geplanten Erschließungsstraße (Spreestraße) die Errichtung von mehreren dreigeschossigen Wohngebäuden vor (WA 1). Um städtebaulich einen Übergang zur der östlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“) zu ermöglichen, soll bei den geplanten angrenzenden Wohngebäuden das oberste zulässige Vollgeschoss in Richtung Osten als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes WA 2 bzw. südlich des bestehenden Standortes der Wünsdorfer Werkstätten sind – je nach Grundstückszuschnitt – verschiedene Baukörper denkbar und vorgesehen.

Östlich und nördlich des geplanten Quartiersplatzes sollen ebenfalls mehrere dreigeschossige Wohngebäude in Geschosswohnungsbau errichtet werden (WA 3).

Insgesamt ist die Errichtung von zusammen 150 Wohneinheiten (WE) vorgesehen.

Zu Beginn der Planungen wurden im Bebauungskonzept insgesamt 122 WE vorgesehen. Die zwischenzeitlich vorgenommene Erhöhung der Anzahl an WE entspricht einer – im weiteren Planungsverlauf festgestellten – bedarfsgerechten Flächenausnutzung; eine Veränderung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption ist damit nicht verbunden. Die Nachfrage nach kompakteren, raumoptimierten – kleineren – Wohnungen ist aufgrund der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung gestiegen. Menschen suchen zunehmend nach effizienteren und kostengünstigeren Wohnformen. Eine größere Zahl an kompakten Wohnungen erlaubt es, unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wie Senioren, junge Familien oder Einzelpersonen besser zu bedienen, was zur besseren sozialen Durchmischung beiträgt. Durch die Errichtung kompakterer Wohneinheiten kann zudem die Flächennutzung effizienter gestaltet werden. Dies entspricht den Zielen einer umweltfreundlichen Stadtentwicklung, indem weniger Bodenfläche pro Einwohner in Anspruch genommen wird und gleichzeitig das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert wird. Somit entspricht die Erhöhung auf 150 WE einerseits den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, dem Belang des kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung.

Im Nordosten ist - statt der bisher im B-Plan Nr. 21 vorgesehenen Wohnnutzung - nun die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen (SO 2 „Kita“), um den Bedarf an Kita-Plätzen nicht nur aus dem Wohngebiet heraus, sondern auch aus dem übrigen Stadtgebiet von Ludwigsfelde mit abzudecken. Um dies planungsrechtlich dauerhaft zu sichern, soll hier künftig ein Sondergebiet „Kita“ festgesetzt werden. Eine Wohnnutzung ist hier nicht mehr vorgesehen.

Ansonsten soll die bisherige Gebietsausweisung der WA-Flächen und des SO „Gesundheit und Soziales“ (nun als SO 1 „Gesundheit und Soziales“) weitgehend beibehalten werden. Lediglich im Bereich des festgesetzten Quartiersplatzes ist eine Anpassung an die bestehende örtliche Situation bzw. vorhandene Grundstücksgrenzen vorgesehen. Dadurch wird das SO 1 geringfügig nach Norden erweitert; die Straße südlich des Quartiersplatzes verschiebt sich entsprechend leicht nach Norden, der Quartiersplatz wird entsprechend geringfügig verkleinert.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 soll im geplanten WA 3 sowie im Bereich des geplanten Kita-Standortes SO 2 „Kita“ geringfügig auf 0,35 erhöht werden. Die Nebenanlagen der hier geplanten Nutzungen (altengerechtes Wohnen / Kita) machen i.d.R. eine leicht erhöhte Flächeninanspruchnahme z.B. für Terrassen / Außenspielbereiche erforderlich. Zudem soll der ruhende Verkehr im WA 3 in Tiefgaragen untergebracht werden, die ebenfalls eine geringfügige Erhöhung der GRZ begründen. Für die übrigen Teilbereiche des Wohngebietes (WA 1 und WA 2) soll die bisherige GRZ von 0,3, im SO 1 „Gesundheit und Soziales“ die bisherige GRZ von 0,35 beibehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und in den Sondergebieten, die durch Baugrenzen definiert wird, soll gegenüber der bisherigen Festsetzung des B-Planes Nr. 21 am westlichen Rand der Baugebiete geringfügig um 1,0 m nach Westen erweitert werden, um die Baufreiheit insbesondere im schmalen Baufenster westlich des Quartiersplatzes geringfügig zu erweitern. Zu den westlich gelegenen Lagerhallen wird weiterhin ein ausreichender Abstand von mindestens 19 m eingehalten.

Im Nordosten des Plangebietes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Verbindungsweges zum östlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“) vorgesehen. Die Fläche schließt an eine Fläche an, die bei der Grundstückseinteilung der östlich angrenzenden Wohnbebauung bereits freigehalten wurde.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt - wie bisher vorgesehen - von Norden über die Straße Zu den Neckargärten. Die innere Erschließung erfolgt durch eine private Straße (Spreestraße) im Bereich der bereits im Bestand vorhandenen befestigten Flächen sowie tlw. über ergänzende Zufahrten in den geplanten Baugebieten.

4.3 Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“

Zusammenfassend werden in der folgenden Abbildung 2 die geplanten Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen durch den B-Plan Nr. 53 (farbig / schwarz) gegenüber den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 21 (grau) hervorgehoben:

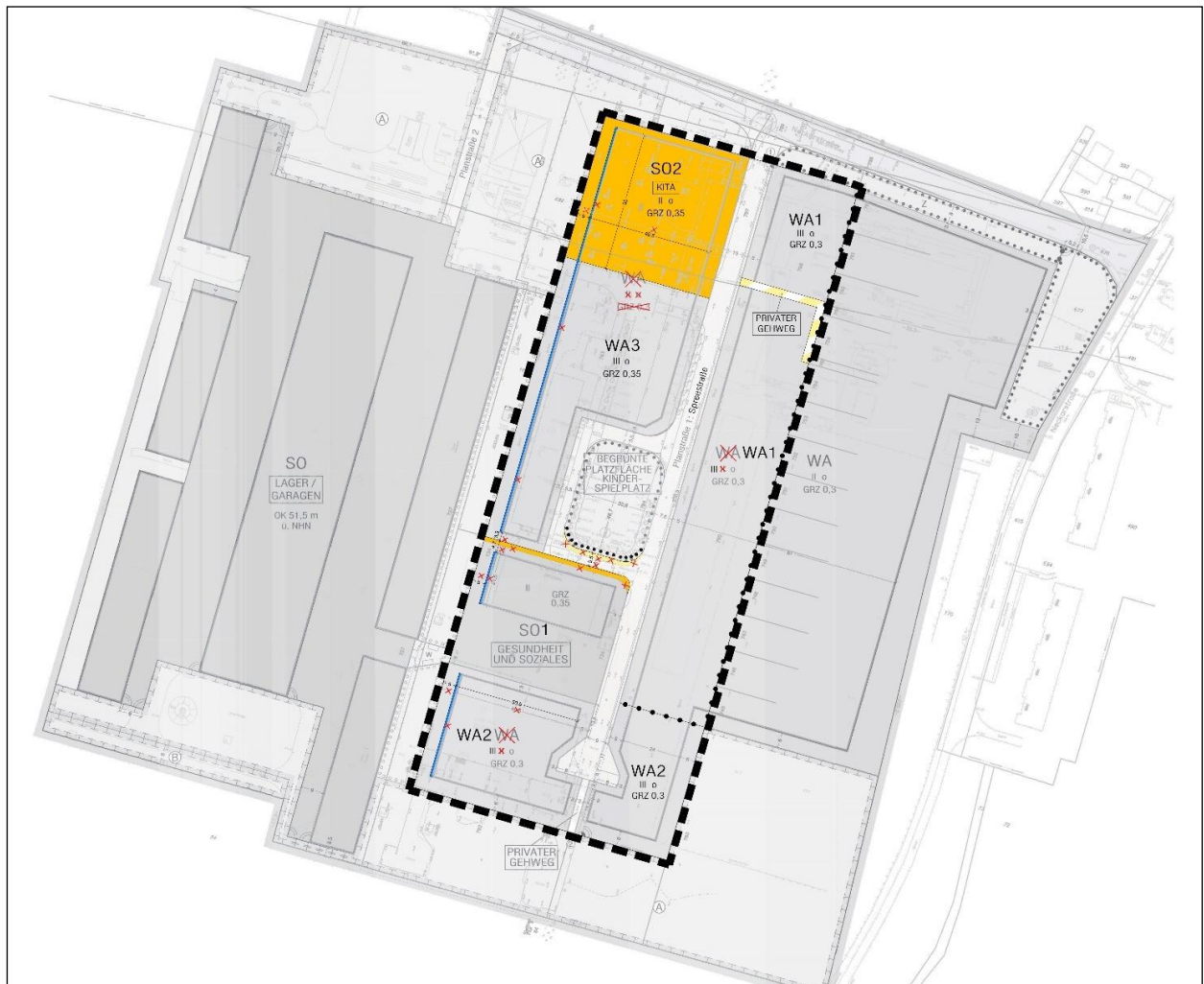


Abb. 2: Änderungen B-Plan Nr. 53 (Farbe) gegenüber B-Plan Nr. 21 (grau) ohne Maßstab

In der Planzeichnung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Nordosten wird künftig ein Sondergebiet „KITA“ SO 2 festgesetzt.
- Die allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1 bis WA 3 unterteilt.
- Das Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, künftig SO 1, wird gemäß der tatsächlichen Grundstückseinteilung nach Norden erweitert.

- Die Platzfläche wird geringfügig verkleinert, um die Straßenbreite zwischen dem Platz und dem SO 1 „Gesundheit und Soziales“ nicht zu verringern.
- Im Norden wird künftig das eingetragene Denkmal als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verortet (in Abb. 2 nicht dargestellt), im Süden erfolgt eine Abgrenzung zum Schutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm (in Abb. 2 nicht dargestellt).

Bei den textlichen Festsetzungen (TF) werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Regelung der zulässigen Nutzung im Sondergebiet „KITA“ SO 2 in neuer TF Nr. 3.
- Die übrigen allgemeinen Wohngebiete werden in WA 1 bis WA 3 unterteilt.
- Das Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“, künftig SO 1, wird gemäß der tatsächlichen Grundstückseinteilung etwas nach Norden erweitert.
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aktualisiert.

5 PLANINHALT

5.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem gesamtstädtischen Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau soll das Plangebiet vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden. Daher wird der überwiegende Teil der geplanten Baugrundstücke - mit Ausnahme des bestehenden Standortes der Wünsdorfer Werkstätten und des geplanten Standortes für eine Kita im Nordosten - gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (17.415 m²). Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen den Bereich, wo zuvor - vor deren Abriss - die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte und die Wirtschafts-, Lehr- und Klubgebäude der ehemaligen Kaserne standen. Die Festsetzung führt die Entwicklung östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 zu einem Wohngebiet („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“) fort, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 21 bereits verwirklicht wurde.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) wird dem bisherigen Planungsziel entsprochen, im Plangebiet Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aufgrund der von solchen Betrieben ggf. zu erwartenden Störungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Störungen werden insbesondere durch zusätzlichen Besucherverkehr in der vorliegenden Sackgassensituation erwartet. Das Stadtbild würde durch erforderliche zusätzliche Stellplätze beeinträchtigt. Zudem werden im östlich angrenzenden geplanten Sondergebiet SO „Lager / Garagen“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 solche Nutzungen in begrenztem Umfang (und mit Bezug zur Lagernutzung) ausnahmsweise zugelassen, so dass solche Nutzungen im Plangebiet der Bebauungsplanes Nr. 53 entbehrlich sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der gestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit dieser Nutzungen (Störung des Stadt- und Landschaftsbildes und der Wohnruhe, Verkehrserzeugung) in den allgemeinen Wohngebieten ebenso ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet sind daher die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Art der Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete WA des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht geändert.

Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Durch die Planung sollen insgesamt 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch die Neubebauung erhöhen. Hinsichtlich der Grünflächen wird im Plangebiet eine private Grünfläche im Bereich des verkleinerten ehemaligen Exerzierplatzes festgesetzt, die den künftigen Bewohnern zur Verfügung stehen soll. Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Begrünte Platzfläche / Spielplatz“ festgesetzt, um dort die Anlage eines Kinderspielplatzes zu ermöglichen.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Standort für eine Kindertagesstätte mit bis zu 130 Plätzen vorgesehen, der den Bedarf durch das neu entstehende Wohngebiet mit abdecken kann.

Der Bedarf an sonstigen Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Nahversorgung etc.) soll an vorhandenen Standorten in der Stadt Ludwigsfelde mit abgedeckt werden. Im Übrigen grenzen südlich und westlich an das Plangebiet ausgedehnte Waldflächen an, die zur Naherholung geeignet sind.

Sondergebiete

Die bestehende Nutzung südlich des ehemaligen Exerzierplatzes soll in ihrem Bestand gesichert werden. Im Nordwesten soll eine Fläche nur für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit bis zu 130 Plätzen und der dafür benötigten Außenflächen vorgehalten werden. Da diese Teilgebiete in ihren geplanten Nutzungsausprägungen keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO benannten Baugebietstypen zugeordnet werden können, werden sie als „sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für diese Sondergebiete wird die jeweilige Zweckbestimmung konkretisiert und die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung bestimmt.

Störungsgrad in allen Sondergebieten

Für die Sondergebiete wird zudem der Störungsgrad der festgesetzten Nutzungen gesondert bestimmt, da er sich nicht, wie bei anderen Baugebieten, aus der allgemeinen Zweckbestimmung ergibt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird deshalb für die Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, dass die Nutzungen hinsichtlich ihres Störgrades für die Umgebung nicht das Maß überschreiten dürfen, das in einem Mischgebiet nach § 6 Abs 1 BauNVO hinzunehmen ist.

Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Soziales"

Südlich des ehemaligen Exerzierplatzes befindet sich ein Bestandsgebäude, das einschließlich der umgebenen Fläche durch die „Wünsdorfer Werkstätten“ für eine Behindertenwerkstatt genutzt wird. Dieser Standort wird planungsrechtlich als Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ festgesetzt (3.129 m²). Die Abgrenzung folgt am Quartiersplatz künftig der tatsächlichen Grundstücksgrenze.

Das Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Soziales" dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, z.B. für behinderte Menschen, für Senioren sowie für die Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Wohngebiete. Die Festsetzung soll die bestehende Nutzung sichern und zudem einen Entwicklungsspielraum für weitere Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit und Soziales eröffnen, falls die derzeitige Nutzung verkleinert oder aufgegeben werden sollte.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind hier folgende Nutzungen zulässig:

- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Einrichtungen der gesundheitlichen Rehabilitation,
- Anlagen für medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen,
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
- Werkstätten, Betreuungs-, Pflege- und Förderungseinrichtungen für behinderte Menschen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können für den Betrieb oder die Sicherheit bestimmter gesundheitlicher oder sozialer Nutzungen erforderlich sein, sie sollen jedoch nur untergeordnet bei Vorliegen dieser Erforderlichkeit

und nicht generell zugelassen werden, um möglichst viel Nutzfläche für die eigentlichen gesundheitlichen oder sozialen Nutzungen vorzuhalten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird auf eine Betriebswohnung je Betrieb beschränkt.

Die Festsetzung des SO 1 „Gesundheit und Soziales“ erfolgt an dem in der Planzeichnung bestimmten Ort, damit die Bereiche der hier ansässigen Wünsdorfer Werkstätten mit höherem Störungsgrad, nämlich die eigentlichen Werkstätten, an diesem Standort südlich des ehemaligen Exerzierplatzes konzentriert werden. Hier sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgelisteten Nutzungen bis zu dem Störungsgrad eines Mischgebietes zulässig.

Sondergebiet SO 2 „Kita“

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets wird als Sondergebiet SO 2 "Kita" festgesetzt (3.451 m²), das vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für die Betreuung von Kindern im Krippen- und Kindergartenalter dienen soll. Zulässig sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 Gebäude für eine Kindertagesstätte und die dazugehörigen Außenanlagen.

Diese Festsetzung soll die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit einer Kapazität von bis zu 130 Betreuungsplätzen ermöglichen. Eine vergleichbar große Einrichtung ist bereits im Norden der neu entwickelten Wohngebiete in der Ahrensdorfer Heide entstanden und wird gut angenommen. Ein entsprechendes (ergänzendes) Angebot soll im südwestlichen Stadtgebiet von Ludwigsfelde geschaffen werden.

Um eine flexiblere Nutzung des Gebäudes auch bei sinkendem Bedarf an Kitaplätzen sicherzustellen, wird die zulässige Nutzung um vergleichbare Betreuungseinrichtungen erweitert. Daher sind ausnahmsweise auch Anlagen für die Betreuung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen oder für die Betreuung von Senioren zulässig, soweit sie im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ausnahme soll nur gewährt werden, wenn die Stadt Ludwigsfelde einen entsprechenden Rückgang des Bedarfes an Kitaplätzen feststellt.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Im Süden des Plangebietes verläuft in ca. 500 m Entfernung die Autobahn A 10 des Berliner Autobahnringes. Das geplante allgemeine Wohngebiet wird daher durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Nach den Ergebnissen eines aktuellen Schallgutachtens (Bericht Nr. 24-5063 / 01-1, „Bebauungsplan Nr. 53 ‚Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten)‘, 2. Bauabschnitt‘ in Ludwigsfelde, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ cdf, Dresden 29.07.2024; künftig Schallgutachten cdf 07/2024) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) somit im kritischsten (d.h. dem zur Autobahn A 10 ausgerichteten) Baugebiet WA 2 tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. In den nördlich gelegenen Baugebieten fällt die Lärmbelastung geringer aus (siehe auch Kapitel 5.4 Immissionsschutz / Lärmquellen).

Für sonstige Sondergebiete werden in der DIN 18005 hingegen keine genauen Orientierungswerte benannt. Vielmehr liegen sie, soweit die in diesem Gebiet festgesetzten Nutzungen schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart zwischen 45 dB bis 65 dB tags und 35 dB bis 65 nachts. Da in der DIN 4109 („Schallschutz im Städtebau“) für Büroräume und Ähnliches 5 dB niedrigere Anforderungen gelten, werden für die zulässigen Arztpraxen, Gesundheitseinrichtungen, Betreuungseinrichtungen und Werkstätten im Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ und für die zulässigen Betreuungseinrichtungen im Sondergebiet SO 2 „Kita“ entsprechende Anforderungen an den Schallschutz gestellt. Diese geringere Schutzwürdigkeit ergibt sich durch den Umstand, dass in den Sondergebieten keine Schlafräume vorgesehen sind.

Wie die Ergebnisse des Schallgutachtens cdf 07/2024 belegen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch Maßnahmen zur Dämmung an Gebäuden, zur Errichtung von besonderen Fensterkonstruktionen in schutzbedürftigen Räumen, zum Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sowie zum Schutz von Wohnaußenbereichen gewahrt werden (vgl. hierzu Kapitel 5.4 Immissionsschutz). Die Festsetzung zum Lärmschutz wurde dabei gegenüber der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 an die Ergebnisse des aktuellen Schallgutachtens cdf 07/2024 sowie an die Anforderungen der aktuell gültigen DIN 4109 angepasst.

5.2 Maß der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 20 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 drei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 drei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,35. Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine höhere Bebauung im Geschosswohnungsbau verbunden mit einem städtebaulichen Übergang zwischen der größeren Struktur der Lagerhallen im Westen und den zweigeschossigen Wohngebäuden im Osten zu ermöglichen. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden dabei eingehalten.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte GRZ von 0,3 wird im geplanten WA 3 geringfügig auf 0,35 erhöht, da die Nebenanlagen der hier geplanten Nutzungen (altengerechtes Wohnen) i.d.R. eine leicht erhöhte Flächeninanspruchnahme z.B. für Aufenthaltsbereiche im Freien, Terrassen, Wege etc. erforderlich machen. Für die übrigen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) soll die bisherige GRZ von 0,3 beibehalten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten soll der ruhende Verkehr gemäß Bauungskonzept weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden, die eine Erhöhung der GRZ begründen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässige Grundfläche (die sogenannte II. GRZ, d.h. die Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. der sogenannten 1. GRZ um 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nochmals bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden darf. Aufgrund der mit dem Konzept zur Errichtung von altersgerechten Wohnungen im WA 3 bereits jetzt erforderlichen leichten Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,35 wird auch hier nochmals die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, damit eine zusätzliche Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB durch die Grundfläche von Tiefgaragen und ihren Zufahrten ermöglicht werden kann. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung ausreichend dimensionierter Tiefgaragen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden; dem Prinzip der optischen Verdichtung der zulässigen Mehrbebauung wird damit entgegengewirkt. Diese zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit gilt ausdrücklich nur für die Grundfläche von Tiefgaragen und ihren Zufahrten; die Grundfläche aller anderen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, müssen sich im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bewegen, also innerhalb der Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% bzw. 0,45 im WA 1 und WA 2 sowie 0,525 im WA 3.

Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Soziales"

Im Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ werden zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die planungsrechtliche Sicherung des hier vorhandenen Bestandsgebäudes der Wünsdorfer Werkstätten mit einem geringfügigen Spielraum für kleinere Anbauten an dem Gebäude (z.B. Fahrstuhl).

Aufgrund der gleichen GRZ von 0,35 wie im WA 3 wird im Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ ebenfalls eine zusätzliche Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies soll eine Gleichbehandlung mit den übrigen Baugrundstücken im Geltungsbereich sicherstellen für den Fall, dass künftig ein Neubau des Gebäudes im Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ vorgesehen ist.

Sondergebiet SO 2 "Kita"

Im Sondergebiet SO 2 „Kita“ werden ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Nutzungsmaße sollen die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit einer Kapazität von bis zu 130 Betreuungsplätzen ermöglicht werden.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen für die Bereitstellung von genügend dimensionierten Außenspielflächen für die Kita-Nutzung ist auf dieser Fläche ebenfalls eine erhöhte GRZ erforderlich. Dazu gehören neben den für den Betrieb der Kita erforderlichen Nebenanlagen wie Stellplätze für Fahrräder und Pkw, Flächen für Müllbehälter, Zuwegungen (Anlieferverkehr / Gehwegeverbindungen), Geräteschuppen und technische Anlagen (wie z.B. Wärmepumpen) insbesondere Spielgeräte der Außenspielflächen (z.B. Schaukel, Klettergerüste oder -burgen, Sandkästen, Wippen, Regenunterstände etc.), die auch als bauliche Anlagen gelten. Zudem soll auch hier die Errichtung einer Tiefgarage möglich sein. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 2 „Kita“ die nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nochmals bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Tabelle 1: Flächenbilanzierung B-Plan Nr. 53 (im Vergleich zum B-Plan Nr. 21)

B-Plan 53 B-Plan 21	Fläche [m ²]	GRZ	1. GR [m ²]	max. Ver- siegelung	Geschosse	GF [m ²]
- WA 1	7.590	0,3	2.277	3.795	III (II + I*)	6.057
- WA 2	4.994	0,3	1.498	2.497	III	4.494
- WA 3	4.831	0,35	1.691	2.899	III	5.073
WA zusammen	17.415	0,3 / 0,35	5.466	9.191	III	15.624
WA	21.077	0,3	6.323	9.485	II	12.646
SO 1 „Gesundheit / Soziales“	3.129	0,35	1.095	1.643	II	2.190
SO „Gesundheit / Soziales“	3.026	0,35	1.059	1.589	II	2.118
SO 2 „Kita“	3.451	0,35	1.208	2.071	II	1.459
-	-	-	-	-	-	-
Priv. Grün	1.418	-	-	-	-	-
Priv. Grün	1.438	-	-	-	-	-
Priv. Verkehrsfläche	3.242	-	-	3.242	-	-
Priv. Verkehrsfläche	3.286	-	-	3.441	-	-
Private Wege	238	-	-	238	-	-
Private Wege	66	-	-	66	-	-
Gesamt BP 53	28.893	-	7.769	16.385	-	19.273
Ausschnitt BP 21	28.893	-	7.382	14.581	-	14.764

* oberste zulässige Geschoss als Staffelgeschoss (Ri. Osten zurückgesetzt)

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 2 „Kita“

In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 2 „Kita“ erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Baugrenze folgt den äußeren Grenzen des Baugebietes. Dadurch soll ein Gestaltungsspielraum zur Entwicklung des künftigen Wohngebiets und des Standortes der Kita gegeben werden. Lediglich westlich des zentralen Platzes ist das Baugebiet so schmal, dass durch die Baugrenzen faktisch eine enge Baukörperfestsetzung gegeben ist.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrenzen um 5 m gegenüber der zentralen Erschließungsstraße (Planstraße 1: Spreestraße) und der rückwärtigen Baugebietsgrenze zurückgesetzt, um die Anlage eines Vorgarten- und Abstandsstreifens zu sichern, wie sie auch im angrenzenden Flussviertel das Straßenbild prägen. Lediglich im Bereich des Wendehammers und entlang der westlichen Seite des zentralen Platzes wird ein Abstand von 3,0 m festgesetzt, da hier beengte Platzverhältnisse vorliegen und diese Bereiche lediglich Endpunkt bzw. Nebenabschnitt der Haupterschließung sind. Im Osten schließen die Baugrenzen an das Baufeld im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 an, so dass mit diesem ein gemeinsames großes Baufeld gebildet wird. Da die Grundstückseinteilung hier bereits erfolgt ist, muss die neue Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 hier jedoch aufgrund der Abstandsregelung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ohnehin einen Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken einhalten.

Zu den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 wird weiterhin ein Abstand von mindestens 6,0 m eingehalten, um hier einen Übergang zur umgebenen (Wald-)Landschaft sicherzustellen.

Baugrenzen im Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Soziales"

Im Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Soziales" orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen an dem bestehenden, etwa 21,5 m tiefen Gebäude, lässt an dessen West- und Ostfassade aber noch geringfügige Spielräume für bauliche Ergänzungen bzw. Anbauten wie z.B. einen Fahrstuhl (erweiterte Baukörperausweisung). Die Baugrenzen im SO 1 „Gesundheit und Soziales“ halten zum zentralen Platz und zum Nachbargrundstück im Norden einen Abstand von 4,7 m ein, zur östlich gelegenen Planstraße 1: Spreestraße einen Abstand von 5,0 m und zur westlichen Grenze des Baugebietes 5,0 m.

Die von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche im Süden des bestehenden Gebäudes ermöglicht eine ausreichende Versorgung mit Freiflächen für eine Nutzung durch die Behindertenwerkstatt.

Abstandsflächen

Es gelten die in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) festgelegten Tiefen der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 5 BbgBO). Demnach beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H, vor Außenwänden ohne Fenster für Aufenthaltsräume 0,4 H. In den Sondergebieten beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H. In allen Baugebieten beträgt die Mindestdiefe der Abstandsflächen 3,0 m. In den Baugebieten sollen durch den Bebauungsplan Nr. 53 keine Abweichungen von der Abstandsflächenregelung der Brandenburgischen Bauordnung ermöglicht werden.

5.4 Immissionsschutz

Grundlagen

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung.

Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, werden für das Plangebiet die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte herangezogen.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind in Bezug auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relevant.

Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz (Zuordnung von Flächen und ausreichende Abstände, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen, schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Als ergänzende Beurteilungsgrundlage für Verkehrsräusche kann im Rahmen der Abwägung die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die formal allerdings nur für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gilt. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Lärmquellen

Auswirkung des Verkehrs auf der Autobahn auf das Plangebiet

Auf den Geltungsbereich wirken vorrangig Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der südlich in einem Abstand von ca. 500 m verlaufenden Autobahn A 10 ein. Die von hier ausgehenden Lärmbelastungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ in einem aktuellen Schallgutachten untersucht (Bericht Nr. 24-5063 / 01-1, „Bebauungsplan Nr. 53 ‚Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten), 2. Bauabschnitt‘ in Ludwigsfelde, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ cdf, Dresden 29.07.2024; künftig Schallgutachten Autobahn cdf 07/2024).

Für den relevanten Streckenabschnitt der A10 zwischen der Ausfahrt Ludwigsfelde Ost und Ludwigsfelde West wurden in dem Schallgutachten Autobahn cdf 07/2024 die Eingangsdaten der Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 als Grundlage verwendet, die durch das Ingenieurbüro SVU Dresden bereitgestellt wurden (DTV Zähljahr 2019). Zur Berücksichtigung eines Prognosehorizontes erfolgte in dem Gutachten die Umrechnung auf einen Prognosezeitraum von 15 Jahren mit vorsorglicher Annahme eine Steigerung des Verkehrs um 1% pro Jahr. Im Ergebnis wurde für die Verkehrsbelegung der BAB A10 ein DTV von insgesamt 68.688 Kfz/24h ermittelt. Zudem wurden die Anteile für Lkws im Tag- und Nachtzeitraum nach Hochrechnungen der Bundesanstalt für Straßenwesen sowie die stündlichen Verkehrsstärke aufgrund der Standardwerte für Auto-

bahnen im Tag- und Nachtzeitraum nach RLS-19 ermittelt. Es wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h für Pkw und 90 km/h für Lkw angesetzt und eine Straßendeckschichtkorrektur für Splittmastixasphalt berücksichtigt.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche von der Neckarstraße wurde in einem gesonderten Schallgutachten (Bericht Nr. 24-5063 / 01, „Bebauungsplan Nr. 53 ‚Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten), 2. Bauabschnitt‘ in Ludwigsfelde, Verkehrslärmuntersuchung Neckarstraße“ cdf, Dresden 21.03.2024, künftig Schallgutachten Neckarstraße cdf 03/2024) der Anliegerverkehr in der Neckarstraße - unterteilt in vier Straßenabschnitten - berücksichtigt. Es wurde ein DTV von bis zu 121,5 Kfz/h im nördlichen Abschnitt der Neckarstraße prognostiziert, im südlichen immer noch 69,6 Kfz/h. Die Ergebnisse des Schallgutachtens Neckarstraße cdf 03/2024 sind in die Gesamtbetrachtung des Schallgutachtens Autobahn cdf 07/2024 eingeflossen.

Die durch den Verkehr auf der Autobahn und der Neckarstraße verursachten Schallimmissionen führen im Ergebnis des Schallgutachtens Autobahn cdf 07/2024 im Norden des Plangebiets zu Beurteilungspegeln von etwa 56 dB(A) tags und etwa 51 dB(A) nachts und im Süden des Plangebietes von unter 58 dB(A) tags und unter 54 dB(A) nachts. Die Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Neckarstraße tragen nur unwesentlich dazu bei. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden gemäß Schallgutachten cdf 07/2024 somit im Norden des Plangebiets tags um ca. 1 dB(A) und nachts um 6 dB(A) überschritten, im Süden tags um ca. 3 dB(A) und nachts um ca. 9 dB(A). Während tagsüber immerhin um die 5 dB(A) höheren Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, im gesamten Plangebiet eingehalten werden, werden nachts auch diese Werte überschritten. Somit liegen insbesondere in der Nachtzeit durch den Straßenverkehr auf der Autobahn A10 deutliche Überschreitungen vor, die Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich machen.

Auswirkung des künftigen Anwohnerverkehrs auf bestehende Bebauung in der Neckarstraße

Aufgrund der gegenüber der Ursprungsplanung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 stark gestiegenen Anzahl an geplanten Wohnungen und des durch den geplanten Kita-Standortes verursachten Verkehrs, wurde allerdings eine Neubetrachtung der Auswirkungen des neu entstehenden Anliegerverkehrs auf die bestehende Wohnbebauung in der Neckarstraße erforderlich. Dies wurde im o.g. Schallgutachten Neckarstraße cdf 03/2024 untersucht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass es mit dem Bauvorhaben entlang der Neckarstraße zu einer Geräuschpegelerhöhung um ca. 3 - 5 dB kommen wird. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 der städtebaulichen Planung des Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in der Prognose an mehreren Wohngebäuden entlang der Neckarstraße um ca. 1 - 4 dB überschritten.

Eine Bewertung nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - zeigt, dass alleine durch die Geräuschpegelerhöhung um mindestens gerundet 3 dB keine wesentliche Änderung vorliegt, da es sich bei der für die Neckarstraße geplanten Straßenbaumaßnahme (Erneuerung des Fahrbahnbelags) um keinen erheblichen baulichen Eingriff handelt. Nur wenn beide Voraussetzungen, z. B. ein erheblicher baulicher Eingriff durch eine straßenbauliche Maßnahme vorliegt und sich aus dem Vergleich der Beurteilungspegel des baulichen Nachher-Zustands mit dem baulichen Vorher-Zustand mindestens eine Pegelerhöhung von gerundet 3 dB bei gleichzeitiger Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergibt, würde es sich im Sinne von § 1, Absatz 2, Ziffer 2 um eine wesentliche Änderung eines Verkehrsweges handeln, durch die Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ ausgelöst werden. Dies ist hier nicht der Fall.

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV des Wohngebietes von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an fast allen Gebäuden - bis auf eine Ausnahme mit geringer Überschreitung tags von 1 dB und Einhaltung der Innenrichtwerte - nicht überschritten werden, werden aus folgenden Gründen Lärmschutzansprüche nicht ausgelöst:

Ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags würde bei üblicher Raumgeometrie nach der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV - bei Ansatz eines Wohnraumes an einer stark befahrenen Straße auf die Schallschutzklasse 1 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß des eingebauten Fensters von $R'w$ von 25 - 29 dB führen. Da selbst einfache Isolierglasfenster mit einem Scheibenaufbau Glasdicke - Scheibenzwischenraum - Glasdicke von 4 - 16 - 4 mm ein bewertetes Schalldämm-Maß des eingebauten Fensters von mindestens $R'w = 32$ dB besitzen, wird der nach 24. BImSchV zulässige Innenraumpegel im vorliegenden Fall eingehalten. Somit sind im Rahmen des geplanten Bauvorhabens keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen (weder aktiv noch passiv) erforderlich.

Die Berechnungen gehen von einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Neckarstraße von 30 km/h und dem Ersatz der gegenwärtig vorhandenen Betonstraße durch einen Asphaltbelag aus.

Kinderspielplatz

Auf dem ehemaligen Exerzierplatz im Zentrum der Kaserne soll im südlichen Drittel ein begrünter zentraler Platz mit einem Kinderspielplatz angelegt werden, von dem Lärm durch die spielenden Kinder ausgehen kann (siehe Kapitel 5.6). In § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird klargestellt, dass „Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Daher kann davon ausgegangen werden, dass im rechtlichen Sinne Lärm durch Kinderspiel im Regelfall auch keine wesentliche Beeinträchtigung für benachbarte Grundstücke darstellt.

Kinderspielplätze und Kindertagesstätten sind auch nach der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten zulässig, in denen gewohnt wird. Die bestimmungsgemäße Nutzung und der davon ausgehende Lärm sind von Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen.

Nutzungen in den Sondergebieten

Im SO 1 „Gesundheit und Soziales“ sowie im SO 2 „Kita“ werden nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, dass die Nutzungen hinsichtlich ihres Störgrades für die Umgebung nicht das Maß überschreiten dürfen, das in einem Mischgebiet nach § 6 Abs 1 BauNVO hinzunehmen ist. Daher sind von diesen Nutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für benachbarte Wohngrundstücke zu erwarten. Da die im SO 1 „Gesundheit und Soziales“ befindliche Nutzung bereits vorhanden ist, gilt hier darüber hinaus das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das gleiche gilt für die Nutzungen im westlich angrenzenden Sondergebiet SO „Lager/Garagen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“. Hier sind nur Lagernutzungen und Garagen zulässig, die im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen. In dem Schallgutachten Autobahn cdf 07/2024 wurde die Wirkung der unterschiedlichen möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

Abrücken der Bebauung

Im gesamten Plangebiet können nach dem Schallgutachten Autobahn cdf 07/2024 die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete weder tags noch nachts eingehalten werden. Nachts werden im gesamten Plangebiet auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Ein Abrücken der Bebauung von der Hauptlärmquelle, der südlich verlaufenden Autobahn A 10, würde aufgrund der starken Fernwirkung des Lärms nicht zu der gewünschten Lärminderung führen. Der Nutzen wäre nur gering, da auch bei einem Abrücken der Bebauung aufgrund der starken Vorbelastung des gesamten Plangebiets ähnlich hohe Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen notwendig würden wie bei der im Vorhabenentwurf geplanten Bebauung. Zudem ist ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzung von der Lärmquelle im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf Grund der räumlichen Verhältnisse und der baulichen Vorprägung des Plangebietes, die zum Teil im neuen Plankonzept aufgegriffen wird (Erhalt der Wünsdorfer Werkstätten, Nutzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung für das neue Wohngebiet), nur schwer möglich. Ein solches Abrücken würde die nutzbare Baufläche verringern und die Einbeziehung bestehender Anlagen verhindern, so dass eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes insgesamt in Frage gestellt wäre. Es ist darüber hinaus Ziel der Planung, den Großteil der Fläche der teils brachliegenden ehemaligen Kaserne Neckarstraße als Vorhaben der Innenentwicklung einer neuen Wohnnutzung zuzuführen.

Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle

Im Schallgutachten Autobahn cdf 07/2024 wurde festgestellt, dass das Aufstellen von Lärmschutzwänden unmittelbar an der Autobahn nicht möglich ist, da der Grund und Boden nicht zur Verfügung steht.

Zudem wurde bei einer früheren Untersuchung aus dem Jahr 2014 zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 bereits festgestellt, dass entlang der Autobahn A 10 auf dem gesamten Streckenabschnitt eine ca. 1.000 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,5 bis 5 m errichtet werden müsste, um lediglich eine Schallminderung von weniger als 3 dB(A) zu realisieren. Auch mit einer solchen Maßnahme könnten somit die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht erreicht werden, es wären weiterhin im gesamten Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Der geringe Nutzen würde die dabei entstehenden hohen Kosten nicht rechtfertigen.

Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall oder abschirmende Bebauung am südlichen Rand des Plangebietes

Auch Lärmschutzwände an der südlichen Grenze des B-Plan Gebietes kommen gemäß der Betrachtung des Schallgutachtens Autobahn cdf 07/2024 nicht in Frage. Diese würden z. B. nur für die direkt dahinter liegenden Gebäude und nur für die unteren Etagen effektiv wirken. Die oberen Stockwerke der geplanten bis zu 3-geschossigen (Wohn-)Bebauung würden über der Lärmschutzwand liegen, sodass hier keine Pegelminderung zu verzeichnen wäre.

Daher sind zur Sicherstellung eines angemessenen Lärmschutzes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Passiver Lärmschutz

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 18005 dient dem Zweck, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan zu sichern. Bei den in der Vorschrift aufgeführten Orientierungswerten handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. Einhaltung anzustreben ist, um die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Baugebietes zu wahren und um ggf. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung abzuleiten. Sie sind generell abwägungsfähig; dem sind aber insofern relativ enge Grenzen gesetzt, als gesundheitsgefährdende Planungen generell unzulässig sind. Die Rechtsprechung geht hierzu davon aus, dass bei einer gegebenen Vorbelastung die Orientierungswerte für allgemeine

Wohngebiete nur um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können, ohne dass ungesunde Wohnverhältnisse entstehen. Eine Vorbelastung liegt durch die Lage des Plangebiets nördlich der Autobahn A 10 vor. Die so erhöhten Orientierungswerte entsprechen denen für Mischgebiete. In Abwägung mit dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums kann die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen hingenommen werden, solange die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Für Wohnungen und Übernachtungsräume, vor denen die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, sind jedoch Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die einzelnen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgeführt:

Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen

Grundlegender Schutz vor Lärm entsteht in Gebäuden durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile. Hierfür finden sich in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ baurechtlich verbindliche Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, die in Abhängigkeit des Außenlärmpegels angegeben werden. Sie sichern, dass in den Gebäuden bei geschlossenen Fenstern ein den Richtwerten der DIN 18005 entsprechender Innenpegel erreicht und damit eine grundlegende Voraussetzung zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert wird.

Die Verschiebung der Problemlösung auf die Baugenehmigungsebene durch bloßen Verweis auf die Anwendung der DIN 4109 ist jedoch unzulässig. Auch alleine eine Festsetzung von Zielwerten z.B. in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen ist nicht ausreichend, da sie die bei der Genehmigungsplanung zu berücksichtigenden Lärmbelastung nicht festlegt. Die zu erwartenden Lärmbelastungen müssen vielmehr bereits im Rahmen der Bebauungsplanung weitgehend geklärt werden, so dass sichergestellt wird, dass die Umsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen auch realisierbar ist.

In dem Schallgutachten Autobahn cdf 07/2024 wird auf Grundlage der Ergebnisse Zur Lärmbelastung im Plangebiet der Einbau von schalldämmten Lüftern ab einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) vorgeschlagen. Dazu wird die Festsetzung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Lärmpegelbereiche I - IV empfohlen.

Zur Wahrung des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung wird im Rahmen des Bebauungsplanes den Empfehlungen des aktualisierten Schallgutachtens jedoch nur teilweise gefolgt. Auf eine Festsetzung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Lärmpegelbereiche I-III wird verzichtet, lediglich für den Lärmpegelbereich IV wird eine solche Festsetzung vorgenommen. Die folgende Festsetzung gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Dezember 2022 wird aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 8):

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" und im Sondergebiet SO "Kita" bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ($R'_{w,ge}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" sind zu berechnen mit der Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches sowie für Aufenthaltsräume in
Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen .

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_a sind voraussichtlich an den einzelnen Bauteilen der jeweiligen Fassaden zu erwarten:

West-, Süd- und Ostfassade: 65 bis 68 dB(A)

Nordfassade: 62 bis 65 dB(A)

Bei dieser Festsetzung wurden folgende wesentliche Änderungen der seit 2016 gültigen Neufassung zur DIN 4109 berücksichtigt, die in der Fassung von 2018 weiterhin vorgegeben sind:

- Einbeziehung des Nachtschutzes von Schlafräumen durch Modifizierung des Maßgeblichen Außenlärmpegels: Sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB gegenüber dem Tagwert absinkt, ist für die Auslegung der Nachtwert zzgl. 10 dB zu verwenden (bei Verkehrslärm).
- Der 3 dB Zuschlag zur Berechnung des Maßgeblichen Außenlärmpegels aus dem Beurteilungspegel, der sich seinerzeit aus Überlegungen aufgrund von winklig einfallenden Linienschallquellen ergab, werden einheitlich für alle Lärmarten angesetzt.

Demnach sind als maßgeblicher Außenlärmpegel L_a die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel für den Nachzeitraum mit einem Zuschlag von 13 dB heranzuziehen. Bei der Nordfassade wird aufgrund der Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite von 3 dB niedrigeren Werten ausgegangen.

Der Schallschutznachweis ist abschließend im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren zu führen und die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile müssen im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen ermittelt und festgelegt werden. Dies ist insofern gerechtfertigt, als erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und welchen konkreten Schallimmissionen er ausgesetzt sein wird (z.B. durch Berücksichtigung von lärmabschirmenden Gebäudevorsprüngen, Loggien u.ä.). Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es insofern dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Planbetroffenen von der betreffenden DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde,

Fachbereich III – Bauen und Infrastruktur, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Besondere Fensterkonstruktionen

Zum Schutz vor Lärm kann eine Grundrissorientierung der geplanten Bebauungen so erfolgen, dass möglichst wenige schutzbedürftige Räume in Richtung der Hauptlärmquelle (Autobahn A 10) gelegt werden. So liegen die Beurteilungspegel an den Nordfassaden in der Regel um 3 dB(A) unter den Pegeln an den Südfassaden. Allerdings ist eine Grundrissausrichtung bei bestimmten Gebäudestellungen und -einteilungen nicht immer umsetzbar (z.B. bei Stadtvillen mit mehreren Wohnungen auf einer Geschossebene).

Die bisherige Festsetzung einer Grundrissausrichtung im B-Plan Nr. 21 soll daher als Priorität entfallen, stattdessen wird künftig die Errichtung der besonderen Fensterkonstruktion für mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Räume als Regelfall vorgegeben. Daher wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3

- in Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens einem schutzbedürftigen Raum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Räume

durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem jeweils betroffenen Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite, d.h. nach Norden, ausgerichtet sind, ist dort keine besondere Fensterkonstruktion erforderlich und diese Räume können auf die o.g. Anzahl angerechnet werden.

Durch diese Festsetzung wird eine Grundrissausrichtung von schutzbedürftigen Räumen nach Norden zwar nicht mehr grundsätzlich vorgegeben, aber durch die Anrechenbarkeit der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite "motiviert".

Bei dem Gebäude im Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das erhalten bleiben soll. Eine Grundrissausrichtung wäre hier nicht sinnvoll, da diese nur schwer baulich umsetzbar wäre und die Nutzung des Gebäudes stark einschränken würde. Auch bei einem möglichen Neubau wären als Nutzungen mit Schlafräumen nur Pflegeeinrichtungen für Senioren und für behinderte Menschen zulässig. Eine solche Pflegenutzung würde i.d.R. in einzelnen Räumen stattfinden. Die Festsetzung einer Grundrissausrichtung würde eine solche Nutzung zu sehr einschränken. Zudem wird durch die Festsetzung von Lüftungsanlagen für schutzbedürftige Räume eine ausreichende Belüftung auch zur Nachtzeit sichergestellt.

Auch im Sondergebiet SO 2 „Kita“ kann von einer Grundrissausrichtung abgesehen werden, da hier keine Schlafräume vorgesehen sind und die Richtwerte tagsüber eingehalten werden.

Einbau von Lüftungsanlagen

Da insbesondere während der Nachtzeit die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowie auch für Mischgebiete im gesamten Plangebiet und insbesondere im südlichen Plangebiet überschritten werden, reicht eine Grundrissausrichtung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht aus. Die schalldämmende Wirkung von Fenstern ist nur in geschlossenem Zustand wirk-

sam. Grundsätzlich kann zwar tagsüber eine ausreichende Belüftung von lärmexponierten Aufenthaltsräumen auch durch kurzeitiges Öffnen der Fenster (Stoßlüften) erreicht werden; während des Schlafens ist dies jedoch nicht möglich. Um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume ohne erhebliche Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind Festsetzungen zur Gewährleistung von Lüftungsmöglichkeiten erforderlich. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet SO 2 „Gesundheit und Soziales“ schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind. Es sind dabei auch in Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art (wie Prallscheiben oder besondere Fensterkonstruktionen) zulässig.

Da im Sondergebiet SO 2 „Kita“ keine Schlafräume vorgesehen sind und die Richtwerte tagsüber eingehalten werden, ist eine entsprechende Festsetzung von Lüftungsanlagen hier entbehrlich.

Schutz von Außenwohnbereichen

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche – Balkone, Terrassen und Veranden – in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen ergänzend dienenden Bereiche zu ermöglichen. Bei Lärmbelastungen ab 62 dB(A) wird die Kommunikation stark beeinträchtigt, spätestens bei einem Lärmpegel über 70 dB(A) sind konkrete Gesundheitsgefährdungen, z. B. ein ansteigendes Herzinfarktrisiko, zu befürchten. Eine textliche Festsetzung zum Schutz von baulichen Außenwohnbereichen wird daher erforderlich.

Festsetzungen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen werden nach geltender Rechtsauffassung und in Absprache mit dem Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionschutz, für erforderlich gehalten, sofern der Tages-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) unter Einbeziehung eines Reflektionszuschlags von 3 dB überschritten wird.

Eine entsprechende Festsetzung zum Schutz von baulichen Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm wird ergänzt (textliche Festsetzung Nr. 9). Demnach sind in den südlichen Baugebieten (innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen in den lärmbelasteten Bereichen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, ist mindestens einer davon als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Die Festsetzung gilt nicht für baulich verbundene Außenwohnbereiche, für die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) (inklusive 3 dB Reflexionszuschlag) nicht überschritten wird.

Zusammenfassung

Im Schallgutachten 08/2014 wird eingeschätzt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände an der Autobahn oder im Süden des Plangebietes oder eine abschirmende Bebauung, im vorliegenden Fall nur geringe Wirkung haben und nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erreicht werden können. Auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Bebauungsplan verzichtet.

Wie die Ergebnisse des Schallgutachtens 08/2014 belegen, können trotz der hohen Lärmbelastung durch die südlich verlaufende Autobahn A 10 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz, wie lärmabgewandte Grundrissausrichtung und Einbau von Lüftungseinrich-

tungen in Schlaf- und Bettenräumen gewährleistet werden. Für alle Baugebiete werden ausreichende Schalldämmmaße von Außenbauteilen festgesetzt, diese sind im Rahmen der Baugenehmigung abschließend nachzuweisen. Durch andere, zwingend einzuhaltende Vorschriften werden darüber hinausgehende Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Stadt Ludwigsfelde ist durch die Lage an der Autobahn in fast allen zentralen Stadtteilen beachtlichen Verkehrslärmemissionen der A 10 ausgesetzt, so dass in dieser Lage von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgegangen werden muss. In Abwägung mit den Zielen der Schaffung neuen Wohnraums, der Errichtung dringend benötigter Kita-Plätze und der Wiedernutzbarmachung eines brach liegenden ehemaligen Kasernengeländes wird die Einschränkung der privaten Baufreiheit durch die Festsetzungen zum Lärmschutz hingenommen. Es ist weiterhin zu beachten, dass Ansprüche an die Autobahnverwaltung hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen der A 10 nicht geltend gemacht werden können, da die Wohnbebauung an einen bestehenden Verkehrsweg heranrückt.

5.5 Erschließungsflächen

Private Verkehrsflächen

Die Zufahrt von der Straße „Zu den Neckargärten“ zum Baugebiet wird der Bestandssituation folgend als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ein kleiner Abschnitt davon befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, der nicht überplant wird. Der Verlauf im Geltungsbereich Nr. 53 schließt unmittelbar an diese an. Die Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 53 sind bereits baulich neu hergestellt.

Die Zufahrt zu den allgemeinen Wohngebieten, zum Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ und zum Sondergebiet SO 2 „Kita“ (Planstraße 1: Spreestraße) wird mit 10,0 m (nördlicher Abschnitt) bzw. 9,0 m Breite (südlicher Abschnitt) festgesetzt, um in Teilabschnitten Begegnungsverkehr, Stellplätze, Baumpflanzungen und mindestens einen einseitigen Gehweg zu ermöglichen. Aufgrund des fehlenden Durchgangsverkehrs und der geringen Verkehrsmengen reicht die Anlage eines einseitigen Gehweges aus. Alternativ kann die private Verkehrsfläche auch als Mischverkehrsfläche angelegt werden. Am südlichen Ende der Planstraße 1 / Spreestraße wird ein Wendehammer festgesetzt, der das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglicht.

Im Bereich des zentralen Platzes wird eine Breite von mindestens 5,5 m (Nord-, Süd- und Westseite) bzw. 7,6 m (Ostseite) festgesetzt. Im Bereich der Kurven um den Platz herum sind großzügige Aufweitungen vorgesehen. Auf den Abschnitten mit der Breite von 5,5 m ist ein Einrichtungsverkehr auf einer Mischverkehrsfläche mit Parkverboten in den Kurvenbereichen vorgesehen. An der Ostseite des Platzes mit der Straßenbreite von 7,6 m ist die Anlage eines einseitigen Gehweges auf der dem Platz gegenüberliegenden Straßenseite ausreichend, da die Platzfläche als private Grünfläche festgesetzt wird und dort ebenfalls ein Weg angelegt werden kann. Auch auf diesem Straßenabschnitt kann alternativ eine Mischverkehrsfläche angelegt werden. Die privaten Verkehrsflächen um die Platzfläche herum sind damit ausreichend dimensioniert, um künftig auch als Wendeanlage für die Busse der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming zu dienen.

Die Verkehrsregelung und die Einteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen, sondern werden auf nachgeordneter Planungsebene geregelt.

Da es sich bei der Planstraße 1 / Spreestraße um eine private Verkehrsanlage handelt, wird deren Anlage nach der Brandenburgischen Bauordnung beurteilt. Für die Erneuerung der privaten Verkehrsfläche liegt bereits eine Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vom 07.10.2020 vor (Baugenehmigung 63/01/03852/19).

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privater Gehweg“

In südlicher Verlängerung der Planstraße 1 / Spreestraße soll ein 3,0 m breiter Weg den Zugang der künftigen Bewohner vom Wohngebiet in die südlich anschließende Grünfläche (außerhalb des B-Planes Nr. 53) ermöglicht werden.

Im Nordosten des Plangebietes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Verbindungsweges zum östlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“) vorgesehen. Der geplante Weg schließt an eine Fläche an, die bei der Grundstückseinteilung der östlich angrenzenden Wohnbebauung bereits freigehalten wurde und soll zwischen den geplanten Stadtvillen zum geplanten Standort der Kita verlaufen.

Die Flächen werden als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privater Gehweg“ festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der Baugebiete zu sichern, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über textliche Festsetzungen auf den privaten Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorbereitet.

Die Planstraße 1 / Spreestraße dient der Erschließung des Wohngebiets und des Grundstücks der Behindertenwerkstatt. Daher wird festgesetzt, dass die Planstraße 1 / Spreestraße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und der Sondergebiete, einem Fahrrecht zugunsten der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten ist (textliche Festsetzung Nr. 10).

Der Weg in südlicher Verlängerung der Planstraße 1 / Spreestraße dient als Zugang der künftigen Bewohner des Wohngebiets zur südlich anschließenden Renaturierungsfläche. Der Weg zwischen dem bestehenden Wohngebiet im Osten und der Planstraße 1 / Spreestraße soll eine Verbindung zum geplanten Standort der Kita schaffen. Daher wird festgesetzt, dass die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Privater Gehweg" mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten und der Sondergebiete zu belasten sind (textliche Festsetzung Nr. 11).

Stellplätze

Der Nachweis über die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung die Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Anwendung jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Die notwendigen Stellplätze der Bewohner der Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen. Dies ist teilweise in Tiefgaragen vorgesehen. Hierbei sind die Beschränkungen durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen zu beachten (siehe Kapitel 5.2.1).

Besucherstellplätze können voraussichtlich – nach Maßgabe der räumlichen Möglichkeiten – auch im Straßenraum der privaten Erschließungsstraße untergebracht werden. Gemäß vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt Ludwigsfelde sollen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 vier Besucherstellplätze realisiert werden.

5.6 Grünfestsetzungen

Private Grünflächen

Um eine Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird im Zentrum des geplanten Wohngebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Dies betrifft den südlichen Teil des teilweise von Bäumen umstandenen ehemaligen Exerzierplatzes im Zentrum des Plangebietes. Dieser Platz soll im südlichen Drittel erhalten bleiben und als begrünter zentraler Platz für das künftige Wohngebiet gestaltet werden (1.418 m²). Die Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begrünte Platzfläche / Kinderspielplatz“ festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird festgesetzt, dass diese Fläche - mit Ausnahme der Wege sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung - gärtnerisch gestaltet wird. Die gärtnerische Anlage umfasst Pflanzungen, die über eine reine Grasfläche hinausgehen, so zum Beispiel die Anlage von Blumenbeeten oder die Pflanzung von Büschen und Bäume. Die Festsetzung dient der Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes.

Die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzbindungen dienen der Eingrünung des Plangebiets, soweit möglich unter der Einbeziehung bestehender Vegetation, sowie der Minderung und Kompensation der bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das südliche Drittel des ehemaligen zentralen Exerzierplatzes soll künftig als begrünte Platzfläche mit Spielplatz für das Wohngebiet gestaltet werden und Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für die künftigen Nutzer und Bewohner der umliegenden Bebauung schaffen. Der Platz soll überwiegend entsiegelt werden, um Platz für neue Vegetationsflächen zu schaffen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan über die textliche Festsetzung Nr. 12 fest, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begrünte Platzfläche / Spielplatz" gärtnerisch anzulegen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Eine öffentliche Zugänglichkeit dieser privaten Grünfläche wird als nicht notwendig angesehen, da sie sich abseits öffentlicher Wegeverbindungen befindet und ohnehin genügend Erholungsflächen (z.B. Wald) im Umfeld vorhanden sind.

Der bisher im Bebauungsplan Nr. 21 vorgesehene vollständige Erhalt der dort stehenden Bäume ist hingegen nicht mehr vorgesehen. Dies erklärt sich aus dem Umstand, dass sich die Bäume zum Teil schlecht entwickelt haben und aufgrund der zunehmenden Trockenheit in den letzten und künftigen Sommermonaten keine ausreichende Standfestigkeit mehr aufweisen. So sind drei der Bäume bei einem Sturm 2022 umgestürzt (dabei handelt es sich um die drei einzigen Nadelbäume), andere weisen nach mehreren Jahren noch immer einen sehr geringen Stammumfang auf. Zudem muss aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksgrenzen die südliche Platzumfahrung leicht nach Norden verschoben werden, so dass die hier vorhandenen Bäume voraussichtlich nicht mehr erhalten werden können. Statt der Erhaltungsbindung wird deshalb nun eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 sind in dieser Fläche 17 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sollen dabei gleichmäßigem Abstand von mindestens 8,0 m in einer Reihe am Rand der geplanten Platzfläche erfolgen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entspricht dabei der Anzahl der noch vorhandenen Bäume auf dem Platz (d.h. ohne des Abgangs durch Sturm). Um den ggf. noch erhaltenswerten vorhandenen Baumbestand mit einzubeziehen, wird zudem festgesetzt, dass vorhandene Bäume mit mindestens gleicher Qualität auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 sind innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen straßenbegleitend 25 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Gegenüber der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 21 wurde die Anzahl von 30 auf 25 Bäume reduziert, da im Rahmen der Baugenehmigung „Errichtung Privatstraße (Neißeweg)“ (63/01/01077/19 v. 08.05.20 Nebenbestimmungen (Auflagen), Punkt 5 (S. 9)) im östlichen Wohngebiet bereits 5 Bäume mit Stammumfang 18 – 20 cm entlang des Neißeweges gepflanzt worden sind.

Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden. Diese Festsetzung und die o.g. Festsetzung zu den Straßenbaumpflanzungen erfolgen aus Gründen der Stadtbildgestaltung und dienen zudem als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Minderung der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft.

Für die Baumpflanzungen wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten empfohlen (zu den Pflanzlisten: siehe Kapitel 5.7 Hinweise).

5.7 Gestaltungsfestsetzungen

Der Bebauungsplan trifft Gestaltungsregelungen, mit denen die Einordnung der baulichen Anlagen in das angestrebte Orts- und Straßenbild der geplanten Bebauung gewährleistet und künftige Störungen des beabsichtigten Stadtbildes durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindert werden sollen. Als Rechtsgrundlage für die gestalterische Vorgabe des Bebauungsplans dient § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Einschränkung der privaten Baufreiheit aus einem übergeordneten öffentlichen Interesse ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentliche Einschränkung erfährt und Baukostensteigerungen aufgrund der Gestaltungsanforderungen im allgemeinen nicht zu erwarten sind.

Staffelgeschoss

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird festgesetzt, dass das dritte Vollgeschoss an der östlichen Fassadenseite als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten ist. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, dessen östliche Außenwand um mindestens 1,8 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt (textliche Festsetzung Nr. 16). Diese Festsetzung soll städtebaulich einen Übergang zur der östlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung („Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“) ermöglichen, indem bei den geplanten (Wohn-)Baukörpern das oberste zulässige Vollgeschoss in Richtung Osten als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Dachneigung

Um ein Einfügen der künftigen Wohnbebauung in die Umgebung zu gewährleisten wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass die Dachflächen entweder als Flachdächer, d.h. mit einer Dachneigung bis maximal 10 Grad oder als Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad auszubilden sind (textliche Festsetzung Nr. 17). Hierdurch soll eine städtebaulich homogene Dachlandschaft erreicht werden und somit sehr steile Dächer, die in ihrer Gestaltung unproportioniert und siedlungsuntypisch sind, ausgeschlossen werden.

5.8 Nachrichtliche Übernahme

Zwischen den Punkten e und f sowie zwischen den Punkten g und h befindet sich ein in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Baudenkmal (Einfriedungsmauer mit Wandbild und Pfortnerhäuschen, Nr. 09107170).

5.9 Hinweise

Überplanung bisheriger Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) - 2. Bauabschnitt“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ außer Kraft.

Vorhandene Baudenkmäler

Zwischen den Punkten e und f sowie zwischen den Punkten g und h befindet sich ein in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Baudenkmal (Einfriedigungsmauer mit Wandbild und Pfortnerhäuschen, Nr. 09107170).

Bodenbelastung

Das Plangebiet liegt lt. Kampfmittelbelastungskarte des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes im belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers wird eine Tiefenbegrenzung als Hinweis aufgenommen:

„Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen zum Schutz des Grundwassers je Grundstück bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Sonden, nur Bohrungen für die Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis maximal 60,0 m und einem Mindestabstand von je 5,0 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden.“

Durch die Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit (Salzwasserproblematik) und der Vielzahl der zu errichtenden Mehrfamilienhäuser und möglichen Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen. Es soll verhindert werden, dass das nutzbare Grundwasser mit Salzwasser aus tieferen Regionen vermischt wird und dadurch nicht mehr nutzbar ist. Außerdem wird damit sichergestellt, dass jeder zukünftige Grundstückseigentümer die Möglichkeit hat, eine funktionierende Wärmepumpenanlage mit Sonden zu errichten und auch bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

Bereithaltung erforderlicher DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Fachbereich III - Bauen und Infrastruktur, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutz

Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen. Daher wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis aufgenommen:

„Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden. Dies gilt für alle Gehölze, unbeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.“

Pflanzenliste für Pflanzbindungen

Zur Umsetzung der Pflanzbindungen (siehe Kapitel 5.6 Grünfestsetzungen) wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

Pflanzliste

Bäume für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kulturapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Platanus spec.	Platane
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.10 Flächenbilanz

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 53
 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“
 der Stadt Ludwigsfelde
 Gemeinde / Ortsteil: Stadt Ludwigsfelde
 Amt: Ludwigsfelde
 Landkreis: Teltow-Fläming

Tabelle 2: Flächenbilanz Siedlungsraum

(Flächenangaben in ha)	Bestand	Planung	Geplante Veränderung (+/-)
Geltungsbereich	2,89	2,89	+/- 0
1. Siedlungsraum	2,89	2,89	+/- 0
Bruttobauflächen	2,41	2,40	- 0,01
Wohnbauflächen WA	2,11	1,74	- 0,37
SO „Gesundheit /Soziales“	0,30	0,31	+ 0,01
SO „Kita“	0	0,35	+ 0,35
Sonstige Flächen	0,48	0,49	+ 0,01
private Grünfläche	0,14	0,14	+/- 0
private Verkehrsfläche	0,34	0,35	+ 0,01
2. Freiraum	0	0	+/- 0

6 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse sowie der Versorgung der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Durch die Planungen im Geltungsbereich soll die Absicht der Vorhabenträgerin, im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 eine dreigeschossige Wohnbebauung (tlw. als Staffelgeschoss) zu entwickeln, ermöglichen. Zudem soll im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Standort für eine Kindertagesstätte entwickelt und planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Die Erweiterung der Nutzfläche durch ein zusätzliches Geschoss soll dabei die Verringerung der Wohnbaufläche durch die Kita-Planung kompensieren. Dieses zwischen der Stadt Ludwigsfelde und den privaten Eigentümern vereinbarte Planungskonzept stellt einen Ausgleich öffentlicher und privater Belange dar und ist Grundlage der Umsetzbarkeit der Planung.

Bei den privaten Belangen der Vorhabenträgerin im Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die Umsetzung der vorgelegten Bauprojekte und
- die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Nachbarn

- im Westen (Lagerhallen) und
 - im Osten (Wohnbebauung)
- des Geltungsbereichs zu beachten.

Zu beachtende öffentliche Belange im Geltungsbereich sind vor allem

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- die Förderung der Innenentwicklung,
- der sparsame Umgang mit Boden durch Flächenrecycling,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Versorgungsbedürfnisse der Bevölkerung (Kita-Plätze),
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Schutz von Denkmälern,
- der Umwelt-, Natur- und Artenschutz sowie der Klimaschutz.

6.1 Private Belange

Vorhabenträgerin

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden auch Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, d. h. es wird u. U. in Eigentumsrechte eingegriffen. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig einzustufen ist, muss abgewogen werden, ob das Wohl der Allgemeinheit die mit der Planung verbundenen Einschränkungen erforderlich macht.

Die Regelungen des Bebauungsplans gehen teilweise auf die Planungen der Vorhabenträgerin selbst zurück, so dass mit der Bauleitplanung im Wesentlichen den Belangen der Vorhabenträgerin Rechnung getragen wird. Mit dem Bebauungsplan wird die Vorhabenplanung planungsrechtlich gesichert und damit erst ermöglicht.

Das Bauvorhaben erfordert Regelungen:

- zu den zulässigen Nutzungen (vorwiegend Wohnungen),
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zu Tiefgaragen,
- zu privaten Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen und zu einer privaten Platzfläche in der Gebietsmitte.

Diesen Regelungen stehen öffentliche Belange nicht entgegen, insoweit kann den Planungen der Vorhabenträgerin entsprochen werden. Die Regelungen dienen jedoch nicht allein der Umsetzung der Vorhaben und der Bestimmung der Grenzen der privaten Baufreiheit, sondern auch öffentlichen Belangen:

- der Schaffung von Flächen für eine Kindertagesstätte
- die Schaffung von Wohneigentum,
- der städtebaulichen Gestaltung und Integration des Vorhabens in die Umgebung,
- der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs,
- der Sicherung von Grün- und Spielflächen.

Öffentliche Belange machen auch eine Reihe von Regelungen erforderlich, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen, zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Vorhabenträgerin aber erforderlich sind. Dies sind im Wesentlichen:

- Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Regelungen zu Pflanzbindungen, Freiflächen und Bäume,
- Festlegung von Flächen zur grundbuchlichen Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Eine Reihe von Regelungen ergibt sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken. Danach sind umfangreiche Regelungen zum Schallschutz erforderlich, die sicherstellen, dass innerhalb der Gebäude den allgemeinen Anforderungen entsprechende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes ergeben sich hohe Anforderungen an die bauliche Gestaltung von Gebäuden und damit Einschränkungen der Baufreiheit sowie erhöhte Aufwendungen. Nur diese Maßnahmen machen aber überhaupt die Nutzung des Plangebiets für das Wohnen und ergänzende Nutzungen möglich. Den Belangen des Immissionsschutzes und der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss daher der Vorrang gegenüber anderen städtebaulichen und privaten Belangen eingeräumt werden.

Weitere einschränkende Regelungen betreffen Pflanzbindungen, Freiflächen und Bäume sowie Festlegung von Flächen zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten.

Trotz der einschränkenden Regelungen des Bebauungsplans wird eine angemessene und nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks gewährleistet. Die Veräußerung oder Vermietung von 150 Wohnungen sowie der Betrieb einer Kindertagesstätte lassen eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens im Geltungsbereich erkennen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung ergänzender wirtschaftlicher Verpflichtungen der Vorhabenträgerin wie die Übernahme von Planungskosten, die Finanzierung des Straßenbaus, die Kostentragung für eine Kita mit 130 Plätzen sowie die unentgeltliche Einräumung von Geh- und Fahrrechten.

Nachbarn

Zu berücksichtigen sind ferner die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs.

Für die Lager- und Garagennutzungen westlich des Plangebiets sind negative Auswirkungen der Planung eines Wohngebiets im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 bereits eine Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 vorgesehen war. Die begrenzte Erhöhung des Nutzungsmaßes durch ein zusätzliches Geschoss hat keine Auswirkungen auf die Nutzung im Sondergebiet SO Lager/ Garagen. Erhebliche verkehrliche Auswirkungen sind ebenso nicht zu erwarten, da die beiden Gebiete über eigene Erschließungsstraßen an die Straße „An den Neckargärten“ angebunden sind.

Die östlich des Geltungsbereichs bestehenden Wohngrundstücke und die damit verbundenen privaten Belange der Eigentümer und Nutzer werden von der Planung im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt. So werden Flächen von Nachbargrundstücken nicht in Anspruch genommen und die erforderlichen Grenzabstände sind gemäß Brandenburgischer Bauordnung einzuhalten. Zwar wird im Plangebiet künftig eine dreigeschossige Wohnbebauung statt zweigeschossigen Wohnhäusern ermöglicht, allerdings sind dadurch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Nach aktueller Rechtsprechung kann ein Eigentümer oder Nutzer eines Grundstücks nicht für sich beanspruchen, dass ihm ein vor Blicken Dritter geschützter Bereich verbleibt. Ein solcher Anspruch lässt sich auch nicht aus einem Recht auf Privatsphäre herleiten. Zudem wird die Wirkung des dritten Geschosses durch die Festsetzung eines Staffelgeschosses in Richtung der bestehenden Wohnbebauung gemindert.

Die geplante Kindertagesstätte sowie ein geplanter Spielplatz im Platzbereich der geplanten Wohnbebauung, wird künftig über einen Weg von Osten aus zugänglich sein.

Die Auswirkungen des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs auf der geplanten öffentlichen Straße wurden in Bezug auf den entstehenden Verkehrslärm untersucht. Anforderungen an einen zusätzlichen Lärmschutz der bestehenden Bebauung insbesondere an der Neckarstraße ergeben sich nach gängigen Richt- bzw. Grenzwerten nicht. Ein Verkehrsgutachten hat zudem ausreichende Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes bescheinigt. Im Rahmen der Projektverwirklichung soll zudem zu eine weitere Verkehrszählung für den Knotenpunkt Neckar-/Potsdamer Straße durchgeführt werden wird. Sofern erforderlich sollen zur Gewährleistung eines flüssigen Verkehrsablaufs weitergehende Maßnahmen (z.B. Aufweitung der Neckarstraße oder Errichtung einer Ampel am Knotenpunkt Neckar-/Potsdamer Straße), geprüft werden.

6.2 Öffentliche Belange

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 entsprechen dem Ziel der Stadt Ludwigsfelde, die Flächen einer früheren Kaserne überwiegend für Wohnzwecke umzunutzen sowie einen hier geplanten Kitastandort langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Vor dem Hintergrund einer auch künftig zu erwartenden Nachfrage nach Wohnungen dient die Entwicklung eines Wohnstandortes mit einem höheren Maß der Nutzung durch die Zulässigkeit einen zusätzlichen Vollgeschosses im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Der Kitastandort verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigten Plätzen bei der Kinderbetreuung.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erfüllt alle Kriterien der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und damit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der geplante Spielplatz und die Kindertagesstätte wird durch eine Wegeverbindung auch

für die Nutzer aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet erreichbar sein. Die Planung stellt zudem die vollständige Erhaltung des Baudenkmals „Einfriedungsmauer mit Wandbild und Pförtnerhäuschen“ sicher.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Brandenburgische Bauordnung, die eine gute Belichtung und Besonnung sichern, sowie durch umfangreiche Regelungen zum Lärmschutz gewährleistet. Ergänzt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung. Die Bebauungsdichte am Standort wird durch die Einbindung in umfangreiche Freiflächen im Umfeld ausgeglichen und führt ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der Ansprüche gesunden Wohnens. Insgesamt wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass trotz der teils erheblichen Belastung des Plangebiets durch Verkehrslärm ausgehend von der südlich gelegenen Autobahn ganz überwiegend attraktive Wohnangebote entstehen, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen.

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt). Es ergeben sich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft; ggf. erforderliche Baumfällungen sind nach der Baumschutzverordnung gesondert zu bewerten und auszugleichen. Artenschutzrelevante Eingriffe können durch Bereitstellung von Nisthilfen und Ersatzlebensräumen vermieden werden. Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da keine bestehenden Freiflächen für die Neubebauung sondern Konversionsflächen in Anspruch genommen werden. Die aus Lärmschutzgründen erforderlichen erhöhten Dämmwerte für Außenbauteile können auch zu einer Verringerung des Energieverbrauchs für Heizzwecke führen. Die Verwirklichung der zugelassenen Hochbauten bleibt ohne wesentliche Auswirkungen auf das Lokalklima.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Für einen Teil des Plangebiets (SO 1 „Gesundheit und Soziales“) ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Erhalt der vorhandenen Bebauung und der ausgeübten Nutzung vorgesehen. Für den Rest der Fläche werden bauliche Veränderungen vorbereitet, die jedoch über die zuvor bebauten und zwischenzeitlich beräumten Flächen nicht hinausgehen. Hier wird es im Zuge der Umgestaltung zwar zu Baumaßnahmen kommen, der grundsätzliche Bau- und Freiraumcharakter und damit der Umweltzustand wird aber weitgehend unverändert bleiben. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden erhebliche Umweltauswirkungen vermieden.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Vorplanung sieht überwiegend die Errichtung neuer Wohnbebauung und interner Erschließungen auf einer Fläche von insgesamt 17.415 m² vor. Geplant sind dreigeschossige – tlw. mit zurückgesetzten Staffelgeschoss versehene – Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der Bebauungsplan sieht hier allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bis 0,35 vor. Zusätzlich werden ein 3.129 m² großes Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Soziales“ und ein 3.451 m² großes Sondergebiet SO 2 „Kita“ jeweils mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Neuversiegelung von Boden sind noch die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen (bis 0,5 im WA 1 und WA 2 sowie bis 0,6 im WA 3 und im SO 2 „Kita“). Dabei werden außerhalb der schon heute versiegelten Flächen überwiegend Gras- und Staudenfluren mit geringem naturschutzfachlichem Wert und einer kurzen Wiederherstellungsdauer überplant. Die nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete werden voraussichtlich als Hausgärten angelegt werden, die Außenflächen der Kita werden teilweise als Spielplatzfläche genutzt werden. Das südliche Drittel des heute mit Betonplatten befestigten zentralen Platzes soll neu gestaltet werden. Hier soll eine Freifläche entstehen, die zukünftig das Zentrum des Gebietes bildet und Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für die Nutzer und Bewohner der umliegenden Bebauung schafft. Die Anlage soll überwiegend entsiegelt und gärtnerisch angelegt werden. Der übrige Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes wird dem künftigen Wohngebiet zugeordnet. Hier werden neben der künftigen Wohnbebauung voraussichtlich zum Teil entsiegelte Wohngärten entstehen. Für die übrigen Verkehrsflächen sowie das Sondergebiet SO 2 „Gesundheit und Soziales“ ist hinsichtlich der Versiegelung von einem Fortbestand der Bestandsituation auszugehen.

In der Gesamtbilanz ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der Planungen die Versiegelung im Plangebiet (ausgehend von der Versiegelung zur Zeit der Kasernennutzung) in etwa gleichbleiben wird.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Es müssen in den künftigen Wohngebieten voraussichtlich bis zu 35 nicht in die Planungen integrierbare Einzelbäume gefällt werden, dabei handelt es sich im Wesentlichen um einzeln stehenden Jungaufwuchs auf brachliegenden Freiflächen (Kiefer, Kastanie, Robinie, Birke, Ahorn) sowie um den größten Teil der Baumpflanzungen um den ehemaligen Exerzierplatz (Ahorn). Die einzigen Nadelbäume am Quartiersplatz (3x Kiefer) sind bei einem Sturm im Jahr 2022 umgestürzt. Große und alte Bäume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Ein Teil der Bäume unterliegt aufgrund des geringen Stammumfangs nicht der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming. Die Tabelle im Anhang (siehe Abschnitt 9.3 Baumbestand im Plangebiet) gibt eine Übersicht über die Bäume, die bei Umsetzung der Planung ggf. gefällt werden müssen und die sich daraus ergebende maximale

Zahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume gemäß BaumSchVO TF 2013. Im Ergebnis ist bei Fällung von 35 Bäumen unterschiedlicher Stammumfänge mit einer Ausgleichspflanzung von bis zu 102 Bäumen zu rechnen. Da die Vitalitätsstufe im Rahmen der Vermessung nicht erfasst wurde, wurde bei allen Bäumen (bis auf die drei Sturmschäden) die beste Schadstufe 0 angenommen, so dass die tatsächliche Anzahl der Ausgleichspflanzungen voraussichtlich geringer sein wird. Zudem wird im Rahmen der Baugenehmigung der Erhalt von Bäumen – insbesondere im Bereich der geplanten Kita – geprüft, so dass auch dadurch die Anzahl der zu fällenden Bäume voraussichtlich reduziert werden kann.

Zur Minderung von negativen Umweltauswirkungen sieht der Bebauungsplan insgesamt 17 Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Quartiersplatzes (das entspricht dem südlichen Drittel des derzeitigen ehemaligen Exerzierplatzes) und 25 Baumpflanzungen entlang der Straßen des Plangebiets vor. Fünf weitere Baumpflanzungen wurden bereits im östlich gelegenen Wohngebiet an der Neißestraße gepflanzt. Im Rahmen der festgesetzten Pflanzbindung für den künftigen zentralen Platz können erhaltenswerte Bäume an diesem Standort auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Darüber hinaus wird eine Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke (je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, das entspricht insgesamt etwa 40 Bäumen) festgesetzt.

Belange des besonderen Artenschutzes

§ 44 BNatSchG regelt die Vorschriften für besonders geschützte Arten. Danach ist es im Rahmen der Zugriffsverbote nicht erlaubt, besonders geschützte Tierarten zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG beschränkt für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen die Schutzvorschriften auf europäische Vogelarten und andere nach EU-Recht streng geschützte Tierarten. Verstöße gegen das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit im Zusammenhang stehende Verstöße gegen das Tötungsverbot liegen bei solchen Vorhaben nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zur Sicherstellung können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sie müssen umgesetzt werden, bevor der Eingriff erfolgt.

Wenn keine zumutbaren Alternativen bestehen, können aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses nach § 45 BNatSchG Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden. Der Erhaltungszustand der Population darf sich dabei aber nicht verschlechtern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ wurden artenschutzfachliche Untersuchungen zur Fauna durchgeführt („Ludwigsfelde Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ - Artenschutzfachliche Untersuchungen“, Natur+Text, Rangsdorf 10/2010). Dabei wurden Zauneidechsen, Fledermäuse und gebäudebrütende europäische Vogelarten als untersuchungsrelevante Arten(gruppen) identifiziert.

In einem ergänzenden Gutachten wurde der Baumbestand im Plangebiet auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. geeigneten Strukturen sowie auf Käfer untersucht („Gutachten zur faunistischen Untersuchung von Bäumen im Gebiet des B-Plan 53 Wohnpark an der Neckarstraße“, Jochen Brehm, Sachverständigenbüro für Baum-, Arten- und Umweltschutz – Sachverständiger und Gutachter & Partner mbH, Königs Wusterhausen August 2024).

Zauneidechsen

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung 2010 wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet bestätigt. Es gelangen fünf Sichtnachweise der Art in verschiedenen Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes. Weite Bereiche der Freiflächen eignen sich aufgrund der vorhandenen Strukturen sehr gut als Lebensraum für die Zauneidechse.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 21 wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, durch die im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Zauneidechsen weitgehend vermieden werden sollten. Dazu wurden im Bebauungsplan Nr. 21 Maßnahmenflächen mit einer Größe von 22.700 m² festgesetzt, auf denen der potenzielle Lebensraum der Zauneidechse dauerhaft geschützt werden soll. Dabei handelte es sich um Bereiche, die nach Einschätzung des artenschutzfachlichen Gutachtens noch keine hohe Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen aufweisen und aufgewertet werden sollten. Dort sollten Ersatzlebensräume geschaffen werden für die Habitate, die für bauliche Nutzungen überplant wurden. Die Größe und Lage der Maßnahmenflächen wurden so gewählt, dass künftig entfallende Lebensräume durch neu entstehende Ersatzlebensräume im Verhältnis von ca. 1:1 ersetzt werden. Die Übersiedlung der Tiere sollte durch Absammeln und Verbringen in die neuen Flächen und / oder durch Vergrümpungsmaßnahmen unterstützt werden.

Die Flächen wurden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzt und befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53. In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB verpflichtete sich der Vorhabenträger im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21, die mit der UNB abgestimmten notwendigen vorgezogenen Maßnahmen umzusetzen. Die Gestaltung der Flächen im Einzelnen und die notwendigen Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Verpflichtungen sind mit Veräußerung des Grundstücks auf den neuen Grundstückseigentümer übergegangen.

Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen wurde im Jahr 2019 ein Artenschutzkonzept mit erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigungen aufgestellt („BV Ludwigsfelde, Neckarstraße 50, Maßnahmekonzept Artenschutz, Zauneidechse (*Lacerta agilis*)“, Natur+Text, Rangsdorf 01/2019). Dieses sah die Herstellung, Aufwertung und Pflege von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse (durch Auflichtung und Strukturherrichtung auf den Maßnahmenflächen im Süden des B-Planes Nr. 21), die Stellung von Reptilienzäunen, den Fang und die Umsetzung von Reptilien sowie eine ökologische Baubegleitung und ein Erfolgsmonitoring vor.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen für den ersten Bauabschnitt, d.h. für den Bereich östlich des B-Planes Nr. 53, erfolgte im Anschluss und wurde dokumentiert („BV Ludwigsfelde, Neckarstraße 50, Dokumentation Zauneidechsenabfang und Ausgleichsmaßnahmen“, Natur+Text, Rangsdorf 09/2021).

Für den zweiten Bauabschnitt, d.h. für den Bereich innerhalb des B-Planes Nr. 53, und für den Ausbau der Straße Zu den Neckargärten wurden im August 2021 weitere Teilflächen südlich und nordwestlich des B-Planes Nr. 53 auf den im B-Plan Nr. 21 festgesetzten Maßnahmenflächen im Umfang von 3.300 m² als Ersatzhabitate für Zauneidechsen optimiert. Anschließend wurden bis April 2022 auf den geplanten Wohnbauflächen westlich und nördlich der Platzfläche sowie im Bereich südlich der Wünsdorfer Werkstätten die Zauneidechsen eingesammelt und in die Ersatzhabitate verbracht. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde ebenfalls dokumentiert („Wohngebiet Ludwigsfelde ‚Zu den Neckargärten‘ und ‚Spreestraße‘ Bauabschnitt II, Umsiedlung Zauneidechsen“, Jochen Brehm Sachverständigenbüro für Garten und Landschaft, Königs Wusterhausen 08/2021 mit Ergänzungen 05/2022).

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Im Ergebnis des ergänzenden Gutachtens zur faunistischen Untersuchung von Bäumen von 2024 wurden im Rahmen einer Ortsbegehung am 23.08.2024 alle Bäume im Plangebiet auf das Vorkommen von Nestern, Höhlungen, Spalten und Ritzen untersucht. Im Ergebnis wurden keine besetzten Freibrüternester oder Höhlen und andere, geeignete Strukturen für Vögel und Fledermäuse vorgefunden. Charakteristische Bohrlöcher geschützter, holzbewohnender Käferarten sind nicht ersichtlich. Aus gutachterlicher Sicht zeigen die Bäume derzeit wenig Potential als Lebensraum für geschützte Tiere. Lediglich das vereinzelte Vorkommen von Freibrüternestern in der Brutsaison zwischen 01.03. und 30.09. wäre aktuell denkbar. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Fällung der Bäume kann daher derzeit ausgeschlossen werden. Die Fällung der Bäume ist zwischen dem 01.10. und 28.02. ohne Einschränkungen bzgl. des Artenschutzes und ohne Durchführung von Kompensationsmaßnahmen möglich.

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, sind daher grundsätzlich alle Abriss- und Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Mangels bodenrechtlichem Bezug lässt sich die Beschränkung von Bauzeiten nicht im Bebauungsplan regeln. Deshalb sollte im Zusammenhang mit Abrissanzeigen, Bau- und Fällgenehmigungen zur Auflage gemacht werden, dass Baumfällungen und Abrissarbeiten nur außerhalb der Brut-, Aufzucht-, und Winterruhezeiten der betroffenen Arten durchgeführt werden. Betroffene Gebäude können alternativ unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und Brutvögel untersucht werden. Bei für Fledermäuse geeigneten Strukturen an Gebäuden oder Bäumen ist ganzjährig eine Untersuchung auf Besiedlung erforderlich.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist unter Einhaltung der o.g. Bauzeitenbeschränkung bei Vorhabenverwirklichung nicht zu erwarten. Die Biotopstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung lassen keine weitere besonders seltene oder gefährdete Arten erwarten.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Niststätten kann bei freibrütenden Vogelarten ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung vermieden werden. Die Freimachung des Baufeldes hat daher außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September zu erfolgen.

Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unbeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung übernommen.

Der Vorhabenträger hat sich vor Bau- bzw. Abrissbeginn auf Grund der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.05.2015 zum Bebauungsplan Nr. 21 Wohnpark an der Neckarstraße“ zur Anbringung von Ersatzniststätten für folgende Tiere und/oder -fassadensteine als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes verpflichtet:

- a) 15 Ersatzniststätten für Vögel, davon fünf handelsübliche Halbhöhlen für Nischenbrüter und zehn Mauerseglernistkästen
- b) 10 Fledermausflachkästen und/oder Fassadensteine als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes.

Die Forderung wurde erfüllt und die vollzogenen Maßnahmen dokumentiert (Fotodokumentation Ludwigsdorfer Park GmbH (BB Neckarstraße 50, 14974 Ludwigsfelde) vom 11.04.2018).

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies liegt vor allem darin begründet, dass sich der Bebauungsplan für den weitaus größten Teil der geplanten Bauflächen und Verkehrsflächen auf bereits bebaute oder versiegelte Flächen und im Übrigen überwiegend auf Flächen geringer ökologischer Wertigkeit beschränkt.

In der Bilanz der Ver- und Entsiegelungsflächen ist insgesamt nicht mit einer Zunahme der Bodenversiegelung zu rechnen. Auch aufgrund der festgesetzten Minderungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser daher nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Biotope sind teilträumlich leichte Verschlechterungen zu erwarten. Andererseits werden in den Baugebieten neue Biotopstrukturen (Hausgärten, Baumreihen) geschaffen, die vor allem den Bereich um den ehemaligen Exerzierplatz ökologisch aufwerten. Auch die bereits umgesetzte Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 53 hat die Entstehung naturschutzfachlich wertvoller Vegetationsstrukturen gefördert.

Durch Umsetzung der im B-Plan Nr. 21 festgesetzten und überwiegend bereits umgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gebietsfauna im Bereich des B-Planes Nr. 53 nicht mehr zu erwarten. Im Hinblick auf geschützte Tierarten können bzw. konnten durch Bauzeitenbeschränkungen und Anlage von Ersatzlebensräumen Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden.

Da die Verbote nach § 44 BNatSchG generell gelten, ist der Artenschutz auch auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden.

7.2 Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen

Wünsdorfer Werkstätten

Die Nutzungen gemäß Angaben der Wünsdorfer Werkstätten (siehe Kapitel 2.2) sind im Plangebiet weiterhin zulässig. In dem Gebäude südlich des ehemaligen Exerzierplatzes werden ca. 50 Menschen im Arbeitsbereich und mehrere weitere in der beruflichen Bildung von Gruppenleitern betreut. Die hier vorhandenen Werkstätten sind im Bereich Montage, Verpackung, Konfektionierung, Papierverarbeitung tätig. Das Gebäude befindet sich im Sondergebiet SO 2 „Gesundheit und Soziales“, Werkstätten für Behinderte sind hier gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 ausdrücklich zulässig.

Die Nutzung als Pausenplatz sowie die Anlage von Stellplätzen ist sowohl im Sondergebiet SO 2 „Gesundheit und Soziales“ als auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Abgrenzungen der Baugebiete und die Abstände zwischen den Baugrenzen lassen ausreichend Platz für solche Nutzungen und für dahin führende Wege zu. Es muss auch nicht bis an die Baugrenzen heran gebaut werden. Einzelne Stellplätze können ggf. auch auf der privaten Verkehrsfläche angeordnet werden.

Im Bereich der bestehenden Nutzungen der Wünsdorfer Werkstätten haben vorhandene Gebäude, Nebenanlagen, Pausenplätze und Wege Bestandsschutz und können weiterhin wie bisher genutzt werden. Voraussetzung ist, dass die jetzige Nutzung legal ist und die künftig angrenzende Wohnnutzung nicht stört. Darüber hinaus gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen somit nicht der bisherigen Nutzung als Werkstatt für Behinderte, sondern bereiten langfristig eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Plangebietes vor.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen / Verkehrslärm

Durch die geplante im Plangebiet Wohnbebauung wird zusätzlicher Verkehr im angrenzenden Straßennetz entstehen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung („Wohnpark an der Neckarstraße, 2. Bauabschnitt“ SVU Dresden, Dresden 12/2022, künftig: Verkehrsuntersuchung 12/2022) wurde für die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 die vorgesehene Erschließung verkehrsplanerisch bewertet. Hierbei wurden die durch die geplante Nutzung zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommen auf Grundlage von verkehrsplanerischen Kenn- und Erfahrungswerten sowie auf Basis von Informationen zum Mobilitätsverhalten der Ludwigsfelder Bevölkerung abgeschätzt. In der Verkehrsuntersuchung 12/2022 wird im Ergebnis festgestellt, dass in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.009 Fahrzeugen zu rechnen ist. Diese sind über die Neckarstraße abzuwickeln, welche als Anbindung des Wohnstandortes an das übergeordnete Hauptnetz fungiert. Für den Anschlussknotenpunkt zur Potsdamer Straße (L 79) wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Diese haben gezeigt, dass die zusätzlich durch das Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden können. Auch prognostisch sind weitere Leistungsfähigkeitsreserven vorhanden. Bauliche Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung des Neubaustandortes sind im Bereich der Verknüpfung mit der Landesstraße somit voraussichtlich nicht erforderlich.

In einem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 53 wird geregelt, dass nach der Errichtung bzw. Bezug einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten (voraussichtlich 135 WE) eine weitere Verkehrszählung für den Knotenpunkt Neckar-/Potsdamer Straße durchgeführt werden wird. Sollte sich im Ergebnis erweisen, dass zur Gewährleistung eines flüssigen Verkehrsablaufs weitergehende Maßnahmen erforderlich sind (z.B. Aufweitung der Neckarstraße oder Errichtung einer Ampel am Knotenpunkt Neckar-/Potsdamer Straße), werden diese mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt und umgesetzt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 12/2022 wurden in einem Schallgutachten („Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrslärmuntersuchung Neckarstraße in Ludwigsfelde“, cdf, Dresden 01/2023, künftig: Schallgutachten Neckarstraße cdf 03/2024) auch die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die bestehende Bebauung in der Neckarstraße untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18 005 an der als Allgemeines Wohngebiet eingestuftten Bebauung entlang der Neckarstraße von 55 dB(A) tags im Bestand, d.h. ohne die Bebauung im Rahmen des B-Planes Nr. 53, überwiegend eingehalten werden. Überschreitungen des Orientierungswertes treten nur an einigen wenigen Immissionsorten auf, die Überschreitungen liegen bei maximal ca. 1 dB. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im Bestand durchgängig eingehalten.

Die durch das geplante Wohngebiet (einschließlich Kita) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 verursachte Verkehrszunahme auf der Neckarstraße um ca. 100 % und darüber führt an den Immissionsorten zu einer Geräuschpegelerhöhung von 3 - 5 dB. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18 005 werden in der Prognose an mehreren Gebäuden sowohl tags als auch nachts um 1 - 4 dB überschritten. Eine „wesentliche Änderung“ gemäß 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung liegt bei dem Vorliegen nur eines einzelnen Kriteriums – hier der Pegelerhöhung um gerundet 3 dB – allerdings noch nicht vor.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung des Wohngebietes von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durchgängig an allen Immissionsorten - bis auf die Ausnahme Immissionsort Rheinstraße 43 mit Beurteilungspegel tags 59,4 dB(A), aufgerundet nach der 16. BImSchV = 60 dB(A) und damit geringer Überschreitung tags von 1 dB - eingehalten.

Ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags führt bei üblicher Raumgeometrie nach der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV bei Ansatz eines Wohnraumes an einer stark befahrenen Straße auf die Schallschutzklasse 1 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß des eingebauten Fensters von $R'w$ von 25 - 29 dB. Da selbst einfache Isolierglasfenster mit einem Scheibenaufbau Glasdicke – Scheibenzwischenraum - Glasdicke von 4 - 16 - 4 mm ein bewertetes Schalldämm-Maß des eingebauten Fensters von mindestens $R'w = 32$ dB besitzen, wird der nach 24. BImSchV zulässige Innenraumpegel eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen (weder aktiv noch passiv) sind somit im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht erforderlich.

7.4 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Durch die Sicherung des Standortes der Behindertenwerkstatt werden Arbeits- und die Betreuungsangebote für behinderte Menschen erhalten. Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenen Gruppen ist nicht erkennbar.

7.5 Sonstige Auswirkungen

Das Plangebiet weist keine besonderen natürlichen Merkmale auf und hat keine besondere Bedeutung im Hinblick auf das kulturelle Erbe. Eine (landwirtschaftliche) Bodennutzung findet nicht statt. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu befürchten.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Vorhabenträgerin übernimmt als Grundstückseigentümerin die Kosten der Vermessung, der Planung sowie ggf. erforderlicher Gutachten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Grundstücks und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind ebenfalls durch diese Gesellschaft zu tragen bzw. über städtebauliche Verträge im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 verbindlich geregelt. Der Stadt Ludwigsfelde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans damit keine Kosten.

8 VERFAHREN

8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.03.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ aufzustellen.

8.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist u. a. dann zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis unter 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. Pläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Darüber hinaus dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig gemacht werden, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten oder für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor: Der Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ der Stadt Ludwigsfelde ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“, d.h. für die Flächen besteht bereits Baurecht und einzelne Grundstücke wurden bereits bebaut.

Dass im Rahmen der Innenentwicklung auch die Überplanung von Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplans möglich ist, wird im Rahmen der Kommentierung und durch verschiedene Urteile gestützt. Im aktuellen BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (§ 13a Randnummer 27 von 2019) heißt es dazu:

„Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden [...] insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer neuen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“

Weiterhin wird auch ausgeführt (Randnummer 21 von 2022), dass sich die Maßnahme der Innenentwicklung auch auf jene Teilbereiche eines bestehenden Bebauungsplans beschränken kann, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht und deshalb geändert oder durch einen neuen Plan ersetzt werden soll.

Die betrifft den zentralen Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 21, der überplant werden soll, um die Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Bedarfe (Errichtung von Geschosswohnungen statt Einfamilienhäuser, Schaffung eines Standortes für eine Kita) anzupassen.

Sowohl der Ursprungs- als auch der Änderungs-Bebauungsplan dienen der Wiedernutzbarmachung vormals baulich genutzter Flächen (Kasernengelände) zu Wohnzwecken und der Ergänzung der bereits errichteten Bebauung im angrenzenden „Wohnpark an den Neckargärten, 1. Bauabschnitt“. Der zu ändernde Planbereich ist in die vorhandene Struktur eingebettet, liegt

weitgehend im Siedlungszusammenhang und die Teilflächen sind an mehreren Seiten von Bebauung umgeben bzw. abschnittsweise bereits selbst baulich genutzt (SO 1 „Gesundheit und Soziales“). Auf den östlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen entlang der neu gebauten Straße „Neißeweg“ wurde mittlerweile durchgehend eine Bebauung mit zweigeschossigen Stadtvillen auf in der Umgebung typischen großen Grundstücken realisiert.

Auch das bestehende Planungsrecht für die Realisierung einer Wohnbebauung (festgesetzte allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“) und die bereits erfolgte Erneuerung der Neckarstraße bis zur Zufahrt zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten) – 2. Bauabschnitt“ bekräftigt die durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung der Flächen zum Siedlungsbereich und damit zum Bereich der Innenentwicklung.

Zudem wird der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ auf der Festlegungskarte des LEP HR als Teil der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Ludwigsfelde darstellt. Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde stellt die Flächen bereits als Wohnbauflächen dar.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die ergänzende Wohnbebauung und die Errichtung einer neuen Kita, die Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 53 sind, eindeutig der Fortentwicklung des Ortes dienen und den gesetzgeberischen Grundgedanken des § 13a BauGB unterstützen, die gemeindliche Siedlungsentwicklung in Richtung einer Innen- statt einer Außenentwicklung zu lenken. Die mit der Neubebauung angestrebte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ebenfalls erklärtes Ziel von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 7.769 m² festgesetzt. Der Schwellenwert aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird damit deutlich unterschritten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ wurde zudem bereits eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Demnach konnten erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ausgeschlossen werden, da

- der Bebauungsplan Nr. 21 für zwei Drittel des Geltungsbereichs die bestehenden Nutzungen lediglich planungsrechtlich fortschreibt und sichert bzw. eine Renaturierung festsetzt,
- teilräumliche Verschlechterungen der Umweltsituation in den übrigen Bereichen, vor allem durch die Zunahme der Bodenversiegelung, durch Verbesserungen in anderen Teilbereichen, z.B. durch den Abriss von Gebäuden weitgehend kompensiert werden können, so dass in der Gesamtbetrachtung von einer ausgeglichenen Bilanz ausgegangen werden kann,
- durch die vorsorgliche Entfernung von Altlastenverdachtsobjekten Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen werden und
- durch die Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen wurden teilweise bereits erfüllt, teilweise wird deren Umsetzung durch die Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Die Altlastenverdachtsobjekte wurden bereits entfernt und fachgerecht entsorgt.
- Art und Umfang der festgesetzten zusätzlichen Bebauung entsprechen in etwa dem zur Vorprüfung des Einzelfalls zu Grunde gelegten Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 (Abgrenzung der Baugebiete bleibt weitgehend gleich, die GR wird im Bebauungsplan Nr. 53 nur in begrenztem Umfang erhöht),
- die zur Renaturierung vorgesehen Bereiche (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21) wurden bzw. werden vollständig entsiegelt (teilweise bereits geschehen, teilweise Regelung im städtebaulichen Vertrag),
- der ehemalige Exerzierplatz wird entweder durch Erhalt bestehender Bäume oder geeignete Neupflanzungen weiterhin begrünt,
- Baumpflanzungen an den Straßen des Plangebiets werden durchgeführt,
- die Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse wurden bereits realisiert (Festsetzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21, Regelung im städtebaulichen Vertrag) und
- die Renaturierungsbereiche wurden mit dem Ziel des Aufbaus eines natürlichen Waldrandes aufgeforstet (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Es werden somit keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen demnach vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist § 4c BauGB (Überwachung wesentlicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

8.3 Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 21.12.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Zusendung einer Ausfertigung des Entwurfes mit Begründung über die Planung informiert und um ihre Stellungnahme gebeten. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden durch Änderungen und Ergänzung der textlichen Festsetzungen sowie durch Anpassung und Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan zum Teil berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wurden die denkmalgeschützte Mauer als Baudenkmal nachrichtlich übernommen. Zudem wurden zwei Hinweise ergänzt (Fällzeitenregelung, Baudenkmal).

Insbesondere wurden aktuelle Schallgutachten zu den Auswirkungen des Verkehrslärms ausgehend von der Autobahn auf das Plangebiet und ausgehend von der geplanten Bebauung auf die bestehende Wohnbebauung in der Neckarstraße erstellt. Aufgrund der darin enthaltenen Ergebnisse wurden im Plangebiet die passiven Schallschutzmaßnahmen angepasst. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert. Darüber hinaus wurden die Ausführungen zum Artenschutz hinsichtlich der Ergebnisse einer Untersuchung des Baumbestandes ergänzt.

8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 13.11.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Zusendung einer Ausfertigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Stand September 2024 mit Begründung erneut über die Planung informiert und um ihre Stellungnahme gebeten.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden durch redaktionelle Änderungen und Ergänzung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Teil berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wurde zur Klarstellung die Festsetzung zu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als umlaufende Umgrenzung statt als einfache Abgrenzung angepasst. Ebenfalls zur Klarstellung wurde die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Tiefgarageneinfahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche redaktionell ergänzt. Zudem wurden die Rechtsgrundlagen ergänzt und aktualisiert und es wurde ein Hinweis ergänzt (Bodenbelastung).

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand September 2024 mit Begründung erfolgte zwischen dem 14.11.2024 bis einschließlich 15.12.2024 öffentlich ausgelegt. Insgesamt gingen 15 schriftliche Stellungnahmen (per Brief oder E-Mail) von 27 Bürgern ein, teilweise von inhaltlich gleichen oder weitgehend gleichen Schreiben mehrerer Bürger.

Die Inhalte der Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen der Planung, jedoch zu einer Ergänzung der Planbegründung.

9 ANHANG

9.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

9.2 Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Baumart	Stamm / Krone	Lage	Max. Ersatz bei Fällung*	Anmerkung
1	Ahorn	1,2 / 8	Südl. Platz / priv. Grün	6	voraussichtlich Erhalt
2	Ahorn	0,4 / 4	Südl. Platz / priv. Grün	-	voraussichtlich Erhalt
3	Ahorn	0,9 / 6	Südl. Platz / priv. Grün	4	voraussichtlich Erhalt
4	Ahorn	0,8 / 6	Südl. Platz / priv. Grün	3	voraussichtlich Erhalt
5	Ahorn	0,9 / 8	Südl. Platz / priv. Grün	4	voraussichtlich Erhalt
6	Ahorn	0,2 / 2	Südl. Platz / priv. Grün	-	voraussichtlich Erhalt
7	Ahorn	0,2 / 2	Südl. Platz / priv. Grün	-	voraussichtlich Abgang***
8	Ahorn	0,8 / 6	Südl. Platz / priv. Grün	3	voraussichtlich Abgang***
9	Ahorn	0,9 / 10	Südl. Platz / priv. Grün	4	voraussichtlich Abgang***
10	Ahorn	0,9 / 8	Südl. Platz / priv. Grün	4	voraussichtlich Abgang***
11	Ahorn	0,9 / 8	Südl. Platz / priv. Grün	4	voraussichtlich Abgang***
12	Ahorn	0,2 / 2	Südl. Platz / priv. Grün	-	voraussichtlich Erhalt
13	Ahorn	0,7 / 6	Südl. Platz / priv. Grün	2	voraussichtlich Erhalt
14	Ahorn	0,4 / 4	Südl. Platz / priv. Grün	-	voraussichtlich Erhalt
15	Ahorn	0,8 / 6	Südl. Platz / priv. Grün	3	voraussichtlich Erhalt
16	Ahorn	0,7 / 6	Südl. Platz / priv. Grün	2	voraussichtlich Erhalt
17	Ahorn	0,9 / 8	Südl. Platz / priv. Grün	4	voraussichtlich Erhalt
18	<i>Kiefer</i>	0,5 / 6	<i>Südl. Platz / priv. Grün</i>	-**	<i>Abgang durch Sturm 2022**</i>
19	<i>Kiefer</i>	0,7 / 6	<i>Südl. Platz / priv. Grün</i>	-**	<i>Abgang durch Sturm 2022**</i>
20	<i>Kiefer</i>	0,7 / 6	<i>Südl. Platz / priv. Grün</i>	-**	<i>Abgang durch Sturm 2022**</i>
21	Ahorn	0,9 / 8	Nördl. Platz / WA 3	4	voraussichtlich Abgang****
22	Ahorn	0,9 / 6	Nördl. Platz / WA 3	4	voraussichtlich Abgang****
23	Ahorn	0,7 / 6	Nördl. Platz / WA 3	2	voraussichtlich Abgang****
24	Ahorn	1,0 / 8	Nördl. Platz / WA 3	4	voraussichtlich Abgang****
25	Ahorn	0,7 / 6	Nördl. Platz / WA 3	2	voraussichtlich Abgang****
26	Ahorn	0,8 / 6	Nördl. Platz / WA 3	3	voraussichtlich Abgang****
27	Ahorn	0,6 / 6	Nördl. Platz / WA 3	2	voraussichtlich Abgang****
28	Ahorn	1,0 / 8	Nördl. Platz / WA 3	4	voraussichtlich Abgang****
29	Ahorn	1,2 / 8	Nördl. Platz / WA 3	6	voraussichtlich Abgang****
30	Ahorn	0,6 / 6	Nördl. Platz / WA 3	2	voraussichtlich Abgang****
31	Ahorn	0,6 / 6	Nördl. Platz / WA 3	2	voraussichtlich Abgang****
32	Ahorn	0,8 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	3	voraussichtlich Abgang****
33	Ahorn	0,6 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	2	voraussichtlich Abgang****
34	Ahorn	0,7 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	2	voraussichtlich Abgang****
35	Ahorn	0,6 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	2	voraussichtlich Abgang****
36	Ahorn	0,8 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	3	voraussichtlich Abgang****
37	Ahorn	0,7 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	2	voraussichtlich Abgang****
38	Ahorn	0,9 / 6	Nördl. Platz / Privatstr.	4	voraussichtlich Abgang****
39	Ahorn	1,1 / 8	Nördl. Platz / Privatstr.	5	voraussichtlich Abgang****
40	Ahorn	1,0 / 8	Nördl. Platz / Privatstr.	4	voraussichtlich Abgang****
41	Kastanie	1,1 / 8	WA 3	5	voraussichtlich Abgang****
42	Kastanie	0,8 / 6	WA 3	3	voraussichtlich Abgang****
43	Kastanie	0,7 / 6	WA 3	2	voraussichtlich Abgang****
44	Kastanie	0,8 / 6	WA 1	3	voraussichtlich Abgang****
45	Kiefer	0,8 / 8	SO 2 „Kita“	2	voraussichtlich Abgang****
46	Kiefer	0,6 / 6	SO 2 „Kita“	1	voraussichtlich Abgang****
47	Kiefer	0,6 / 6	SO 2 „Kita“	1	voraussichtlich Abgang****
48	Robinie	1,1+0,7+0,6 / 8	SO 2 „Kita“	5	voraussichtlich Abgang****
49	Robinie	0,8 / 6	SO 2 „Kita“	3	voraussichtlich Abgang****
50	Kastanie	0,8 / 8	SO 2 „Kita“	3	voraussichtlich Abgang****
51	Kastanie	0,8 / 8	SO 2 „Kita“	3	voraussichtlich Abgang****
52	Kiefer	0,7 / 6	SO 2 „Kita“	1	voraussichtlich Abgang****
53	Kiefer	0,7 / 6	SO 2 „Kita“	1	voraussichtlich Abgang****
54	Kiefer	0,7 / 6	SO 2 „Kita“	1	voraussichtlich Abgang****
55	Kiefer	0,6 / 6	SO 2 „Kita“	1	voraussichtlich Abgang****
56	Robinie	0,7 / 8	SO 2 „Kita“	2	voraussichtlich Abgang****
57	Ahorn	1,1 / 8	SO 2 „Kita“	5	voraussichtlich Abgang****

58	Ahorn	0,6+0,5 / 6	SO 2 „Kita“	2	voraussichtlich Abgang****
59	Birke	1,2 / 8	SO 2 „Kita“	5	voraussichtlich Abgang****
60	Kiefer	1,0 / 8	SO 2 „Kita“	4	voraussichtlich Abgang****
61	Robinie	0,7+0,6+0,6+0,6 / 10	SO 2 „Kita“	2	voraussichtlich Abgang****
62	Eschenahorn	1,0 / 10	SO 2 „Kita“	4	voraussichtlich Abgang****
63	Kiefer	1,5 / 10	SO 2 „Kita“	6	voraussichtlich Abgang****
Summe der voraussichtliche Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume				142	

* max. Zahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume gemäß BaumSchVO TF 2013; Vitalitätsstufe nicht erfasst, daher i.d.R. Annahme: Schadstufe 0 (Ausnahme siehe **)

** Bäume sind bei einem Sturm im Jahr 2022 vollständig umgestürzt, Schadstufe 4 wird angenommen

*** Abgang wegen Verschiebung der südlichen Platzgrenze / Platzumfahrung

**** Abgang wegen Lage im Baugebiet bzw. innerhalb der privaten Straße, ggf. Erhalt einzelner Bäume möglich