



Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan Nr. 01/24

Erweiterung der Fachhochschule für Finanzen Campus Schillerstraße

Planunterlagen Vorentwurf



Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan Nr. 01/24

Erweiterung der Fachhochschule für Finanzen - Campus Schillerstraße

Vorentwurf - Fassung vom 31.07.2024 -

Planungsträger: Stadt Königs Wusterhausen
Schlosstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Vorhabenträger: Brandenburgischer Landesbetrieb
für Liegenschaften und Bauen (BLB)
Sophie-Alberti-Straße 4-6
14478 Potsdam

Planverfasser: GRAS
Gruppe Architektur & Stadtplanung
Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden

Inhalt: Begründung
Anlagen zur Begründung:
Anlage 1 Luftbild mit Darstellung der Bauvorhaben
Anlage 2 Lageplan Gesamtcampus - Bestand
Anlage 3 Lageplan Gesamtcampus - Planung

Textliche Festsetzungen

Rechtsplan M 1 : 1000

Artenschutzfachbeiträge:

MYOTIS-BERLIN GmbH (Flora und Fauna)
Berlin, November 2022

Natur+Text GmbH (Myrmekologie)
Rangsdorf, März 2023

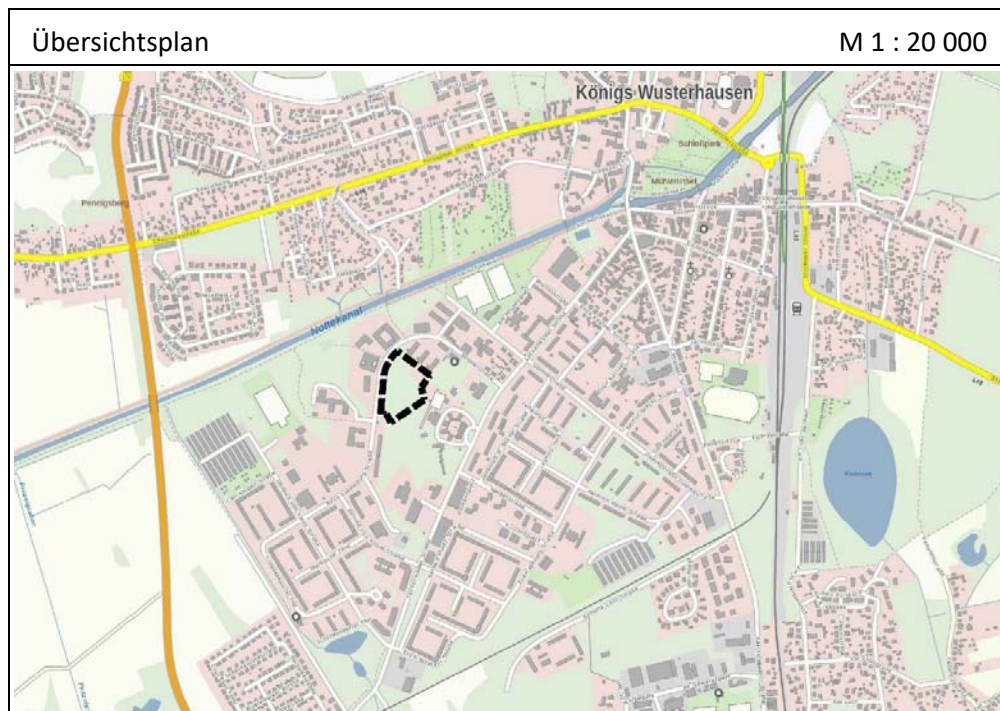
Begründung

zur
Satzung der Stadt Königs Wusterhausen
über den

Bebauungsplan Nr. 01/24 Erweiterung der Fachhochschule für Finanzen Campus Schillerstraße

- Vorentwurf -

Fassung vom Juli 2024



Gruppe Architektur & Stadtplanung
Unterer Kreuzweg 6, 01097 Dresden

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	3
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	3
1.2. Örtliche Situation	3
1.3. Historische Entwicklung	4
1.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	6
2.2. Zielsetzung der Planung	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1. Raumordnung und Landesplanung	7
3.2. Flächennutzungsplanung	7
4. Umweltbelange	8
5. Erschließung	9
5.1. Verkehrserschließung	9
5.2. Mediierschließung	10
6. Planinhalte	10
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7. Plandurchführung	12
8. Gutachten	12
9. Anlagen zur Begründung	13

Vorbemerkung

Die Stadt Königs Wusterhausen beabsichtigt auf Antrag des Brandenburgischen Landesbetriebes für Liegenschaften und Bauen (BLB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/24 „Fachhochschule für Finanzen - Campus Schillerstraße“.

Der Bebauungsplan hat die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung der baulichen Anlagen des Aus- und Fortbildungszentrums (AFZ) des Landes Brandenburg in Königs Wusterhausen zum Ziel. Mit dem Neubau weiterer Ausbildungs-, Lehr-, Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude am Campus Schillerstraße sollen die Voraussetzungen für die Erhöhung der Ausbildungskapazität des AFZ geschaffen werden.

Der vorliegende Vorentwurf zeigt die angestrebte bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes auf. Die frühzeitige Beteiligung soll dazu dienen, mögliche Problemstellungen kenntlich zu machen, auf die im weiteren Planverfahren einzugehen ist. Die bereits bekannten Belange sind den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Campus des AFZ am Standort Schillerstraße 6 umfasst die im Eigentum des Landes Brandenburg befindlichen Flurstücke 477 und 16/18 der Gemarkung Königs Wusterhausen mit einer Gesamtfläche von 11 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/24 beträgt ca. 2,5 ha und umfasst Teile des Flurstücks 477 der Gemarkung Königs Wusterhausen. Er ist wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Rosa-Luxemburg-Straße,
- im Nordosten durch die bestehenden Unterkunftsgebäude (Haus 1 - Haus 3),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 32, 155 und 287 der Gemarkung Königs Wusterhausen.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000.

1.2. Örtliche Situation

Der Campus des Aus- und Fortbildungszentrums befindet sich ca. 600 bis 800 m südwestlich des Stadtzentrums von Königs Wusterhausen. Auf dem Campus sind fünf Aus- und Fortbildungseinrichtungen des Landes Brandenburg ansässig:

- Fachhochschule für Finanzen (FHF),
- Landesfinanzschule Brandenburg (LFS),
- Fortbildungszentrum der Finanzverwaltung (FBZ),
- Justizakademie des Landes Brandenburg (JAK),
- Landesakademie für öffentliche Verwaltung (LAKÖV).

Der Gebäudebestand umfasst verschiedene Ausbildungs-, Lehr-, Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude sowie das Mensa- und Hörsaalgebäude, die durch die fünf Aus- und Fortbildungseinrichtungen gemeinsam genutzt werden.

Das Areal wird aus nordöstlicher Richtung erschlossen über die Schillerstraße und weiterführend über die Rosa-Luxemburg-Straße, die den Campus in Nord-Süd-Richtung als Privatstraße erschließt.

Das Campusgelände ist weitgehend eben und verfügt im nordöstlichen, westlichen und südlichen Bereich über einen umfangreichen Baumbestand, der teilweise als Waldfläche i.S. des LWaldG eingestuft ist. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/24 handelt es sich ebenfalls um eine Waldfläche.

1.3. Historische Entwicklung

Auf dem heutigen Gelände des AFZ wurde 1971 das Schülerinternat des Ministeriums für Auswärtige Angelegenheiten (MfAA) der DDR eröffnet. Hier wurden Kinder und Jugendliche betreut, deren Eltern sich beruflich im Ausland aufhielten und deren schulische Ausbildung am Aufenthaltsort der Eltern nicht gewährleistet werden konnte. In den dreigeschossigen Wohnheimen (heute Häuser 1 bis 3) waren bis zu 270 Schüler der Klassen 5 bis 12 untergebracht.

1990 wurden verschiedene Möglichkeiten zur Weiternutzung des Schülerinternats gesucht. So wurde die Landschulheimbetreuung für ökologisch geschädigte Kinder übernommen, die Lehrlinge der Kommunalen Berufsschule und der Funkschule sowie Schüler der Blindenschule fanden auf dem Gelände eine Internatsunterkunft, die Küche öffnete für die Schülerspeisung der Stadt, das Finanzamt Königs Wusterhausen bezog ein leer stehendes Wohnheim.

Durch Erlass des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport wurde das Schülerinternat zum 31. Dezember 1990 abgewickelt. Am 1. April 1991 erfolgte die Übergabe des Objektes an das Ministerium der Finanzen. Im Juni 1991 begannen auf dem Gelände umfangreiche Baumaßnahmen: Umbau der Wohnheime 1 bis 3, Renovierung der Häuser 5 und 6, Bau des provisorischen Lehrsaaltraktes, Umbau des Verwaltungsgebäudes, Neubau der Wohnhäuser 7 und 8.

Mit Wirkung vom 1. Juli 1991 wurden auf dem Gelände die Vorläufereinrichtung der Fachhochschule für Finanzen (FHF), die Landesfinanzschule (LFS) und das Fortbildungszentrum der Finanzverwaltung errichtet. Der Aufgabenbereich der FHF und der LFS wurden durch die Ausbildungscooperationsverträge für den mittleren und gehobenen Dienst mit den Ländern Berlin und Sachsen-Anhalt in den Jahren 1999, 2002 und 2006 erweitert. Die Kabinettsentscheidung vom Juli 2004 war der Grundstein für die Zusammenlegung der Justizakademie (JAK) mit dem Bildungszentrum der Finanzverwaltung an einem Standort in Königs Wusterhausen. Im September 2004 beschloss das Innenministerium den Umzug der Landesakademie für öffentliche Verwaltung (LAKöV) auf das Gelände des Bildungszentrums.

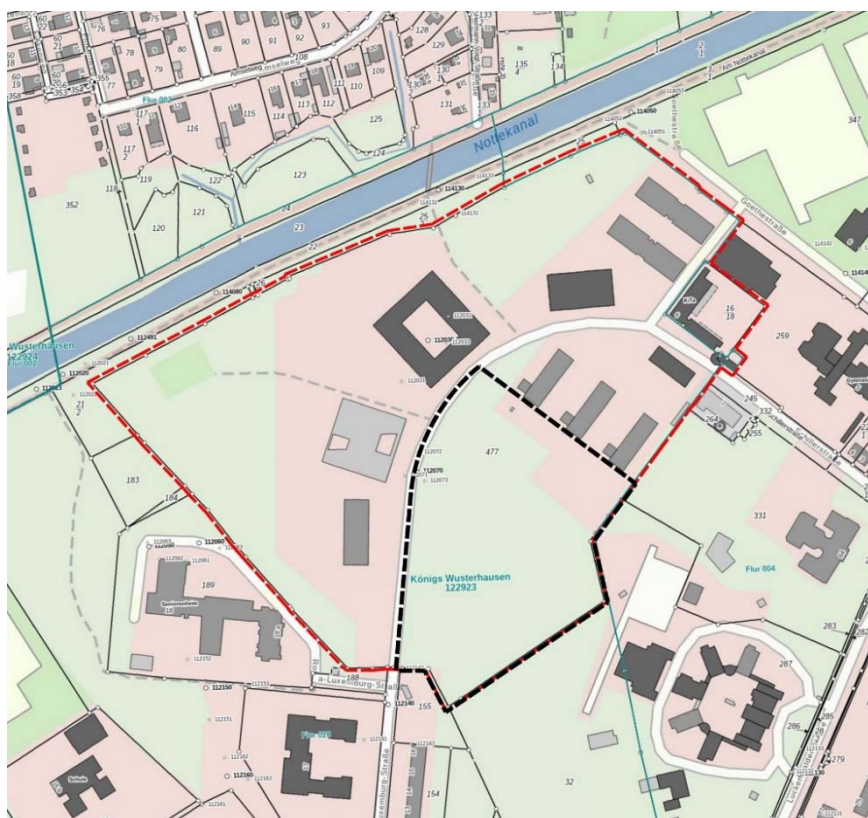
Bereits im Jahr 2002 wurde eine bauliche Entwicklungsplanung für die Gesamtliegenschaft beschlossen und 2005 aufgrund der vorgesehenen Umzüge der JAK und LAKöV fortgeschrieben. Der 1. Bauabschnitt umfasste den Umbau des Apartmentgebäudes (Haus 5), den Neubau des Lehrsaalgebäudes sowie die erforderliche Verkehrs- und Medienserschließung. Mit dem 2. Bauabschnitt entstanden der Neubau des Seminargebäudes für die Fortbildung aller drei Landesinstitutionen und der Umbau des Verwaltungsgebäudes. Im Mai 2008 wurde das zum Teil neu errichtete Aus- und Fortbildungszentrum feierlich eröffnet. Der 3. Bauabschnitt umfasste den Neubau der Mensa und Räumlichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das neue Mensagebäude wurde im Oktober 2011 eröffnet.

1.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Der 2,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/24 umfasst eine ca. 1,8 ha große Waldfläche, welche als Lokaler Klimaschutzwald eingestuft ist. Es handelt sich um einen Kiefernbestand mit Anteilen von Laubbäumen, mit weniger stark ausgeprägten, angrenzenden Saumstrukturen. Die Waldfläche wird durch eine Grünlandschneise geteilt (ehemalige Baustraße). Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Unterkunftsgelände Haus 1 bis Haus 3 befindet sich ein Parkplatz des AFZ mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich, angrenzend an die Erschließungsstraße des AFZ, eine weitere Parkfläche mit ca. 70 Stellplätzen.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch versiegelte Flächen (Straße, Parkplatz) abgegrenzt, im Süden durch weitere Gehölzstrukturen. Nördlich und westlich der Straße befinden sich die bestehenden Bebauungen des AFZ. Nördlich des Campus verläuft der Nottekanal. Nordöstlich des Campus befindet sich das Friedrich-Schiller-Gymnasium. Im Süden grenzen verschiedene Sozial- und Bildungseinrichtungen an (Kita, Grundschule, Förderschule, Seniorenheim). Das weitere Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt.

Grundsätzliche Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01/24 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.



*Gebietsgrenzen:
Campus des AFZ (rot)
und Geltungsbereich
des B-Plans (schwarz)*

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Das Land Brandenburg, vertreten durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB), beabsichtigt die Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem Campus des Aus- und Fortbildungszentrums (AFZ) am Standort Schillerstraße 6 in Königs Wusterhausen. Nachdem in den vergangenen Jahren auf dem Campus bereits mehrere Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen realisiert wurden, sind nun der Neubau weiterer Ausbildungs-, Lehr- und Unterkunftsgebäude sowie eines Tagungszentrums und eines Parkhauses geplant.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Bauvorhaben ist für eine Teilfläche des Campus („Baufeld 6“) die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die beabsichtigte Bebauung auf den bestehenden Waldflächen im südöstlichen Bereich des Campus kann mit der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht umgesetzt werden.

Bei der Fläche des Baufeldes 6 handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich, für die auf Grundlage des § 35 BauGB kein Baurecht besteht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hier geplanten Neubauvorhaben hat der BLB daher für das nachfolgend näher bezeichnete Gebiet die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die Bebauung der übrigen Baufelder kann, nach Abstimmung mit dem Fachbereich V der Stadt Königs Wusterhausen, baurechtlich gemäß § 34 BauGB erfolgen.

2.2. Zielsetzung der Planung

Für den wachsenden Bedarf an Ausbildungskapazitäten auf dem Campus des AFZ KW ist die Errichtung weiterer Gebäude erforderlich. Dafür liegen eine Machbarkeitsstudie des Berliner Büros NAK Architekten vom Januar 2020 und eine Fortschreibung (Studie Wohnheime) vom Januar 2023 vor. Es sollen abschnittsweise ein Neubau für die FHF, ein Verwaltungsgebäude, ein Tagungszentrum, mehrere Unterkunftsgebäude sowie zwei Parkhäuser errichtet werden. Zudem sollen das Hörsaal- und Seminargebäude umgebaut werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden aktuell zum Teil als Stellplatzflächen genutzt, teilweise handelt es sich um Waldflächen.

Städtebauliches Ziel ist es, diese erforderlichen Erweiterungen entsprechend der baulichen und funktionellen Anforderungen einzuordnen und den Standort des AFZ KW sinnvoll abzurunden. Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Errichtung von drei Neubauten im „Baufeld 6“ mit den zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- ortsverträgliche Weiterentwicklung des Campus des AFZ KW,
- Schaffung des Baurechts für die Einordnung von Lehr- und Verwaltungsgebäuden,
- Ausweisung von Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen einschließlich der Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Königs Wusterhausen ist nach dem Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 als Mittelzentrum eingestuft.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR: Mittelzentrum im Berliner Umland Königs Wusterhausen,
- Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Gestaltungsraum Siedlung.

Die vorgesehene Erweiterung des AFZ steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen. Derzeit sind keine konkurrierenden regionalplanerischen Ausweisungen bekannt, die dem Planungsanliegen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

3.2. Flächennutzungsplanung

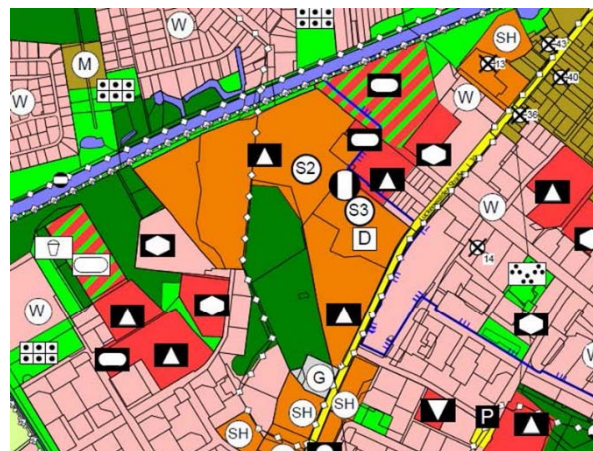
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen (Teilflächennutzungsplan Gemarkung Königs Wusterhausen und Deutsch Wusterhausen, rechtskräftig seit dem 23.10.2003) sind die Teilflächen, die den aktuellen Gebäudebestand des AFZ umfassen, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Bildungszentrum der Finanzverwaltung* dargestellt. Diese Sonderbaufläche beinhaltet auch einen Teil der geplanten Erweiterungsfläche. Die weiteren Bereiche des AFZ einschließlich der geplanten Erweiterungen im südöstlichen Teil der Liegenschaft sind im FNP als Flächen für Wald dargestellt.

Diese Darstellungen sind auch im Vorentwurf des FNP für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen (Stand frühzeitige Beteiligung aus dem Jahr 2015) enthalten.

Die geplanten baulichen Entwicklungen der AFZ sind daher teilweise nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Daher ist in Abstimmung mit der Stadt eine Teilflächenänderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.



Auszug Teilflächennutzungsplan Gemarkung Königs Wusterhausen und Deutsch Wusterhausen, rechtskräftig seit dem 23.10.2003



Auszug FNP Vorentwurf Gesamtstadt Königs Wusterhausen – Bereich Bildungszentrum der Finanzverwaltung, Vorentwurf 2015

4. Umweltbelange

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach BbgNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil mit einer Waldfläche bestockt. In der Waldfunktionenkartierung des Landesbetriebes Forst Brandenburg ist die Fläche als Lokaler Klimaschutzwald (WF 3100) ausgewiesen. Im lokalen Klimaschutzwald steht die Walderhaltung im Vordergrund, eine ordnungsgerechte Bewirtschaftung ist in der Regel funktionengerecht.

Die Nutzungsart Wald wird teilweise überplant. Für den Wegfall der Waldfläche ist im Planverfahren eine Ersatzaufforstungsfläche nachzuweisen. Die Erstaufforstungsfläche sowie das Ausgleichsverhältnis sind mit der Forstbehörde abzustimmen. Eine standortbezogene Vorprüfung nach UVPG und der Antrag auf Waldumwandlungserklärung werden parallel zur Bearbeitung des B-Plan-Entwurfs vorbereitet.

Nach gegenwärtiger Einschätzung sind im Plangebiet insbesondere Fragen des Artenschutzes zu behandeln. Für das Plangebiet liegt bereits zwei artenschutzrechtliche Untersuchungen für das Baufeld 6 vor¹. Die darin aufgezeigten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen und die erforderliche CEF-Maßnahme sind in der Planung berücksichtigt.

Von den 37 während der Erfassungen im Jahr 2022 nachgewiesenen Vogelarten waren 30 Brutvogelarten, vier Arten Durchzügler und drei Arten Nahrungsgäste. Drei der Vogelarten werden in der Roten Liste Deutschland (2021) geführt (Feldsperling, Star, Trauerschnäpper).

Im Rahmen der Untersuchungen wurden mehrere Fledermausarten erfasst, mit einer deutlichen Dominanz der Zwergfledermaus- bzw. Abendsegleraktivität. Reptilien wurden in der Kartiersaison 2022 nicht beobachtet.

Während der Begehungen 2022 wurden drei Kolonien relevanter Ameisen erfasst. Dabei handelt es sich um eine Art der Familie der roten Waldameise. Aus fachlicher Sicht könnte es sich um die besonders geschützte Art der Großen Wiesenameise (*Formica pratensis*) handeln. Das offene bzw. halboffene Gelände eignet sich für diese Art als Lebensraum.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde herausgearbeitet, dass für keine der überprüften Arten nach Festlegung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG verbleiben. Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde gutachterlich bestätigt. Es verbleiben keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

Als Bestandteil des Bebauungsplans werden zum Bebauungsplan-Entwurf ein grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie der Umweltbericht erarbeitet. Das Erfordernis weiterer Fachplanungen und Gutachten (Entwässerung, Baugrund, Schallschutz) wird im Zuge des Planverfahrens mit der Stadt bzw. dem Landratsamt abgestimmt.

¹ Flora und Fauna: Myotis-Berlin GmbH, November 2022
Myrmekologie: Natur+Text GmbH, Rangsdorf, März 2023

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Liegenschaft erfolgt über eine Bestandstraße (Schillerstraße/ Rosa-Luxemburg-Straße), die innerhalb des Campus als Privatstraße in Nord-Süd-Richtung verläuft. Zu beiden Seiten dieser Erschließungsachse ordnen sich die Hauptfunktionen des AFZ KW an.

Insgesamt befinden sich täglich ca. 1.800 bis 1.900 Personen auf dem Campus, davon etwa 800 Studierende, 600 Auszubildende, 300 Fortbildungsteilnehmer und 180 bis 200 Beschäftigte/Dozenten. Die Anzahl der Studierenden, Auszubildenden und Fortbildungsteilnehmer wird sich durch die geplanten Bauvorhaben nicht wesentlich erhöhen, allerdings soll die Anzahl der Übernachtungsmöglichkeiten von ca. 490 Betten auf dann etwa 720 Betten ansteigen.

Obwohl sich auf dem Campus derzeit über 400 Pkw-Stellplätze befinden, wird die aktuelle Stellplatzsituation bereits als prekär eingeschätzt, da ein Großteil der Nutzer mit dem Pkw anreist. Im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben ist auch die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, gleichzeitig wird jedoch durch die Baumaßnahmen eine größere Anzahl vorhandener Stellplätze entfallen. Daher zeigt die im Zuge der Machbarkeitsstudie erstellte Stellplatzbilanz für die gesamte Liegenschaft ein deutliches Defizit auf.

Aus diesem Grunde hat sich der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) gemeinsam mit der Leitung des AFZ entschlossen, die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes zu beauftragen. Von diesem werden, aufbauend auf einer detaillierten Situationsanalyse, Vorschläge für Maßnahmen erwartet, welche zur Förderung der Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbundes beitragen und zu einer Reduzierung der Nutzung des MIV für die Wege zum Campus führen sollen. Das Mobilitätskonzept wird durch das Verkehrsplanungsbüro VCDB (Dresden/Berlin) erarbeitet und soll im 4. Quartal 2024 abgeschlossen werden. Die Ergebnisse werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes Berücksichtigung finden.

In der Machbarkeitsstudie des Büros NAK Architekten wurden auf dem Campusareal zwei Standorte für neue Parkhäuser ausgewiesen. Um den Verkehr auf der Liegenschaft zu reduzieren, ist eine Positionierung des großen Parkhauses an der Zufahrt zur Liegenschaft vorgesehen. Das kleinere der beiden geplanten Parkhäuser soll – unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes - innerhalb des Bebauungsplangebietes errichtet werden.

Vorgesehen ist der Neubau eines maximal dreigeschossigen Parkhauses oder eines zweigeschossigen Parkdecks im nordöstlichen Teil des Plangebietes auf der Fläche des derzeitigen Parkplatzes. Entsprechend dem vorliegenden Testentwurf können in dem Parkhaus ca. 160 Stellplätze untergebracht werden. Zudem kann ein Teil der bestehenden ebenerdigen Stellplätze erhalten werden.

5.2. Mediienschließung

Die medientechnische Erschließung des Standortes kann im Allgemeinen als gesichert angesehen werden. Der Standort ist mit den notwendigen Medien (Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser, ELT, Telekom) erschlossen.

Für die Sicherstellung der Erschließung der geplanten Bauvorhaben sind ausgehend von den vorhandenen Versorgungsleitungen neue Anschlüsse herzustellen und Freiräume für technische Anlagen einzuplanen. Die Erschließungsplanung einschließlich des Entwässerungskonzeptes wird parallel zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

6. Planinhalte

Der Vorentwurf des Rechtsplans zeigt die geplante Bebauungs-, Erschließungs- und Grünstruktur. Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind der Flächenbedarf des Nutzers, die vorliegende Machbarkeitsstudie und die Rahmenbedingungen des Standortes.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der BLB plant die Erweiterung der Ausbildungskapazitäten des AFZ in Königs Wusterhausen und benötigt dafür zusätzliche Gebäude, bauliche Anlagen und Freianlagen. Entsprechend diesem Planungsziel ist der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Aus- und Fortbildungszentrum festgesetzt. Zugelassen sind Büro-, Verwaltungs-, Lehrräume, Einrichtungen zur Unterbringung und Versorgung der Lehrgangsteilnehmer, Räume für zentrale Dienste, Stellplatzanlagen und sonstige Nutzungen, die mit dem AFZ in funktionaler und organisatorischer Verbindung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der höchsten Gebäudehöhen bestimmt. Die für das Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 stellt die Relation zur vorhandenen baulichen Dichte des AFZ her und berücksichtigt sowohl den Umfang der erforderlichen Erschließungsanlagen als auch die artenschutzrechtlichen Aspekte und den Waldabstand.

Für die geplanten Gebäude ist - in Übereinstimmung mit der Höhe der Bestandsbebauung des AFZ und der Höhe der geplanten neuen Unterakunftsgebäude im Baufeld 1 (1. Bauabschnitt) - eine zulässige Zahl von 3 Vollgeschossen im nördlichen Teil des Plangebietes und von 5 Vollgeschossen im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 14 m bzw. 20 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist in dem weitgehend ebenen Gelände die mittlere Geländehöhe von 36,5 m ü. NHN.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Flexibilität bezüglich der Gebäudeeinordnung gewährleistet. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen – entsprechend den Nutzenanforderungen - eine Länge von 50 m überschreiten. Mit diesen Festsetzungen lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die geplanten Bauvorhaben sind im nördlichen Teil des Plangebietes und auf der Westseite entlang der Erschließungsstraße Flächen für Stellplätze und das geplante Parkhaus festgesetzt. Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Gemeinschaftsgarage (GGa) ist ein Parkhaus mit bis zu drei Garagengeschossen zulässig.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes der Außenanlagen sind freistehende oberirdische Einzelgaragen und -carports im Plangebiet nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Bebauungsplan trifft im Vorgriff auf die Erschließungsplanung Festsetzungen zur Niederschlagswasserverbringung. Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung aller Rückhaltungsmöglichkeiten vorrangig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

Die Präzisierung der Festsetzung und ggf. die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Regenrückhalteanlagen erfolgen im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.

Festsetzungen zur Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur Flächenbefestigung, zur Begrünung der Dachflächen, zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zum Umgang mit der zeichnerisch festgesetzten Waldfläche im östlichen Teil des Plangebietes.

Zur Minimierung des Eingriffs ist es vorgesehen, einen ca. 4.000 m² großen Teil der bestehenden Waldfläche zu erhalten. Das Vorhaben führt damit zu einer dauerhaften Umwandlung von ca. 1,4 ha Wald. Für die Umwandlung der Waldfläche mit einer besonderen Waldfunktion (lokaler Klimaschutzwald) wird demzufolge eine Ersatzaufforstung erforderlich. Die Zuordnung der Fläche wird in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erfolgen und im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs festgesetzt.

Zur Bepflanzung innerhalb des Sondergebietes sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrages präzisiert.

Festsetzungen zum Artenschutz

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten und zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen.

Der zu erwartende Verlust überplanter Lebensräume soll durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahme) in Form des Ersatzes bestehender bzw. potentieller Habitate kompensiert werden.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft die wesentlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung. Da die objektkonkrete hochbauliche Planung der Neubauten erst nach Satzungsbeschluss im Anschluss an Vergabeverfahren des Vorhabenträgers erfolgt, können die gestalterischen Festsetzungen auf die Kernaussagen beschränkt werden.

Für die Fassaden der Neubauten sind Putzfassaden, Naturstein, Betonwerkstein, keramische Bekleidungen und Holz-, Metall- oder Kunststofffassaden zulässig. Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Leuchtende Farben sind bei der Fassadengestaltung unzulässig.

7. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich.

Die zur Realisierung der geplanten Neubauten vorgesehenen Grundstücke auf dem jetzigen Gelände des AFZ KW (Flurstücke 477 und 16/18 der Gemarkung Königs Wusterhausen) befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg. Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Zur Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger BLB abgeschlossen. Weitere vertragliche Regelungen sind bezüglich der erforderlichen Waldumwandlung und der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erforderlich.

8. Gutachten

Artenschutzfachbeiträge:

MYOTIS-BERLIN GmbH (Flora und Fauna)
Dr.rer.nat. Mike Emmrich, Et al.
Berlin, November 2022

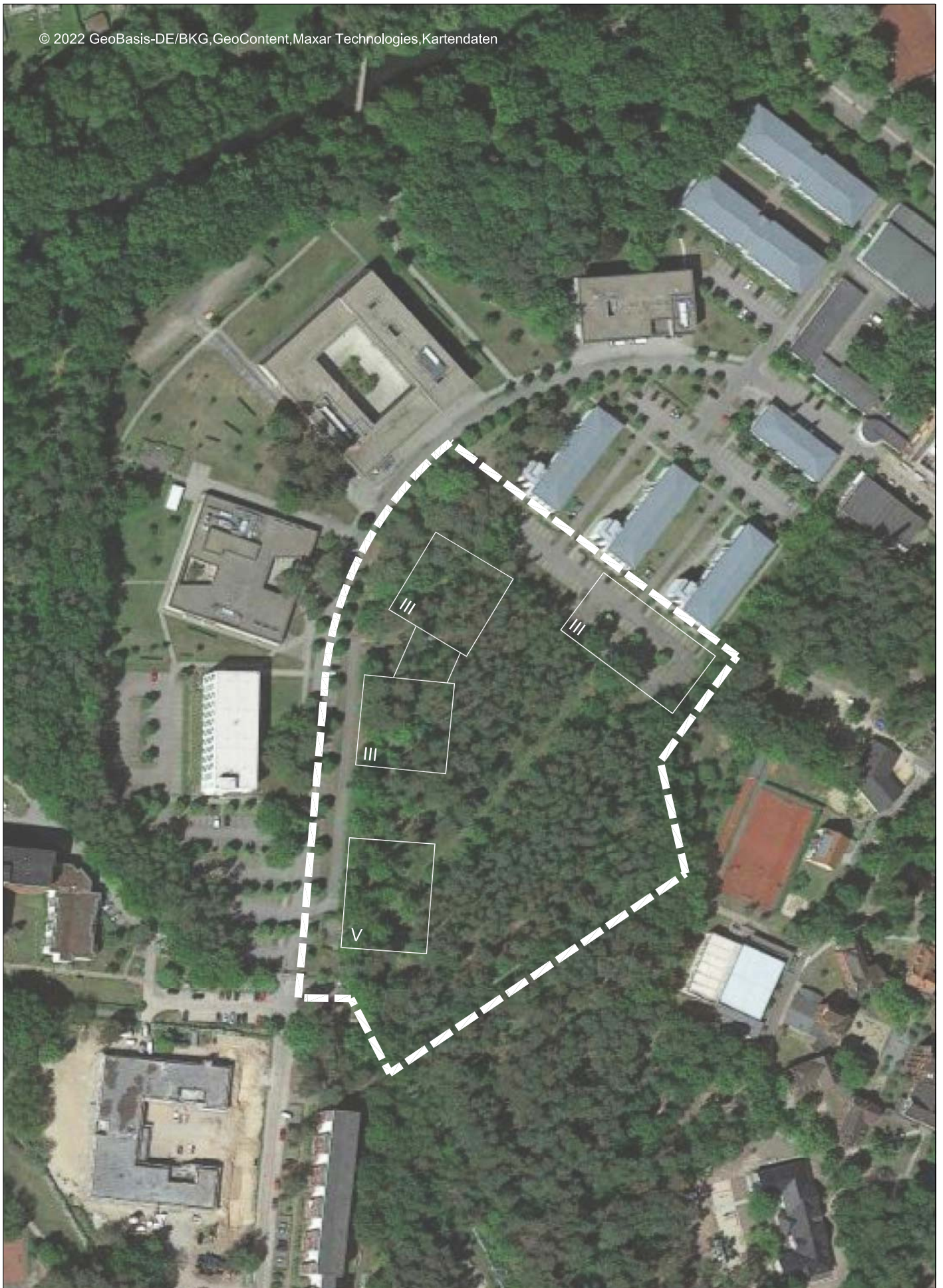
Natur+Text GmbH (Myrmekologie)
B.Sc. Kristian Tost, Et al.
Rangsdorf, März 2023

9. Anlagen zur Begründung

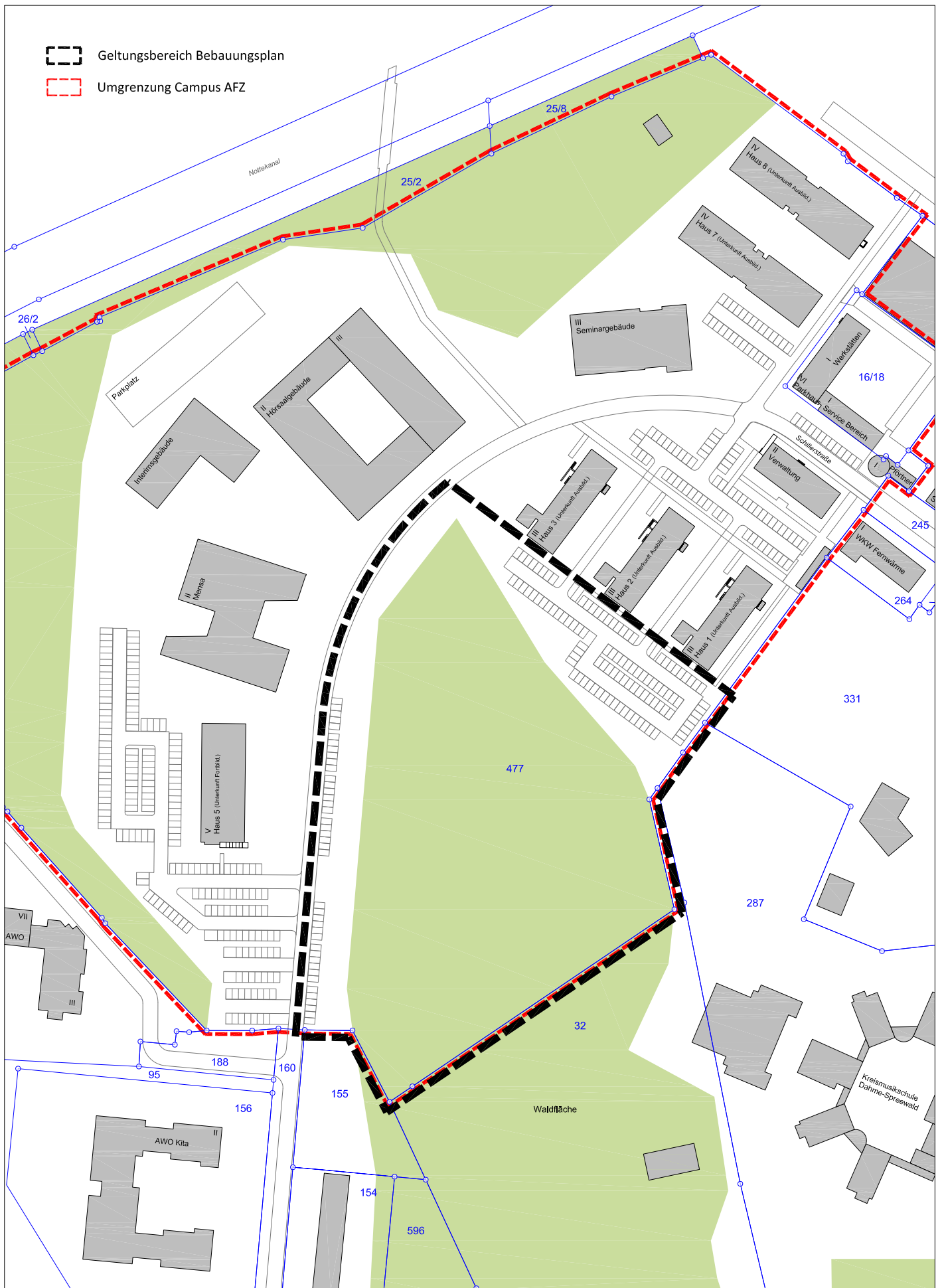
Anlage 1 Luftbild mit Darstellung der Bauvorhaben

Anlage 2 Lageplan Gesamtcampus AFZ - Bestand

Anlage 3 Lageplan Gesamtcampus AFZ - Planung



Luftbild mit Darstellung der geplanten Bauvorhaben



Lageplan Campus AFZ - Bestand



Lageplan Campus AFZ - Planung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind dem Vorentwurf zur besseren Lesbarkeit beigelegt. Maßgeblich sind die textlichen Festsetzungen auf dem Rechtsplan.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Aus- und Fortbildungszentrum (SO AFZ) sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsräume,
- Schulungs- und Unterrichtsräume,
- Konferenz-, Versammlungs-, Vortrags- und Besprechungsräume,
- Einrichtungen zur Unterbringung und Versorgung der Lehrgangsteilnehmer,
- Räume für zentrale Dienste, Handwerksräume und Werkstätten,
- Garagengeschosse für den durch die Nutzung verursachten Bedarf an Pkw- und Fahrradstellplätzen,
- sonstige Nutzungen, die mit dem Aus- und Fortbildungszentrum in funktionaler und organisatorischer Verbindung stehen.

I.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet sind die zulässigen Gebäudehöhen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die geplanten Gebäude zeichnerisch festgesetzt.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Bezugsebene für die zulässige Zahl der Vollgeschosse und für die zulässigen Gebäudehöhen ist die mittlere Geländehöhe (OK Gelände) von 36,5 m ü. NHN.

Die festgesetzten höchsten Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für Funkmasten und Antennen.

I.2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten höchsten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Aufnahme energetischer und haustechnischer Anlagen dienen, ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

I.2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Erschließungs-, Stellplatz- und sonstige versiegelte Freiflächen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

I.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Bebauung darf eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

I.3.2 Ausnahmen von den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Eingangsbereiche, Treppenhäuser und untergeordnete Bauteile um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 20 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

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

I.4.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Gemeinschaftsgarage (GGa) ist ein Garagengebäude mit bis zu drei Garagengeschossen zulässig. Ausnahmsweise kann über dem obersten Garagengeschoss eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zugelassen werden. Freistehende oberirdische Einzelgaragen und -carports sind im Plangebiet nicht zulässig.

I.4.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.5. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung aller Rückhaltungsmöglichkeiten vorrangig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.

I.6. Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

I.6.1 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Waldfläche W1

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche W1 mit der Waldfunktion Lokaler Klimaschutzwald ist eine eingeschränkte Bewirtschaftung des Waldes unter Vermeidung zu starker Auflichtung zulässig.

Das Befahren der Waldfläche mit Baufahrzeugen und das (temporäre) Ablagern von Baumaterialien sind unzulässig.

I.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigung

Die ebenerdigen Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme der erforderlichen Fahrgassen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Ökopflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen) zu befestigen. Eine Vollversiegelung mit Beton oder Asphalt ist unzulässig.

Begrünung der Dachflächen

Auf mindestens 50 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung durchzuführen. Die Schichtdicke des Pflanzsubstrates muss mindestens 14 cm betragen.

I.6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Sondergebietes

Zur Bepflanzung innerhalb des Sondergebietes sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

I.6.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., STU 18-20 cm zu ersetzen.

Die Kronentraufbereiche der Bestandsgehölze (zuzüglich 1,5 m im Umkreis) sind von Störungen durch den Baubetrieb freizuhalten.

1.7 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz

1.7.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Plangebiet folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen umzusetzen:

Bauzeitenbeschränkung

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen im Plangebiet hat außerhalb des Verbotszeitraumes (vom 1. März bis 30. September) zu erfolgen.

Ist eine Baufeldfreimachung in den Sommermonaten unvermeidlich, müssen die betroffenen Strukturen vorher von einem Artenschutzgutachter überprüft werden. Kann der Eingriff freigegeben werden, muss er direkt nach der Überprüfung erfolgen. Ein Eingriff kann nur freigegeben werden, wenn mit Sicherheit keine geschützten Tiere geschädigt/getötet werden.

Eine Gehölzentfernung im Zeitraum des Sommerrodungsverbots ohne eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht gestattet.

Ökologische Baubegleitung

Die Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Fledermausbesatz und Vögel sowie die Kontrolle der Ameisenkolonien auf das Vorkommen der Wiesen-Waldameise (*Formica pratensis*) ist artenschutzfachlich durch einen geeigneten, von der Naturschutzbehörde zu bestätigenden Fachgutachter vorzunehmen.

Die Kontrollen sollen unmittelbar vor Fällarbeiten erfolgen. Wird Besatz festgestellt, sind von der artenschutzfachlichen Baubegleitung geeignete art- und nutzungsspezifische Vermeidungsmaßnahmen zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Zum Schutz der lokalen Insektenpopulationen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung umzusetzen. Hierbei sollen Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen, welche über einen geringen Anteil an ultraviolettem Licht verfügen, verwendet werden.

Zugunsten der Artgruppe der Fledermäuse und Vögel ist bei der Neubepflanzung auf insektenfreundliche, heimische Gebüsche, Gehölze und/oder Stauden zu achten.

1.7.2 CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind zeitlich vorgezogen, d. h. vor Umsetzung des Bauvorhabens, und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Anbringen von Nistkästen

An geeigneten Bäumen und Gebäuden sind mindestens 13 Höhlenbrüter-Nistkästen anzubringen. Die Abstände sollten bei baugleichen Nistkästen 10 m betragen. Kästen für Haussperlinge können geringere Abstände haben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

II.1 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Neubauten sind Putzfassaden, Naturstein, Betonwerkstein, keramische Bekleidungen sowie Holz-, Metall- oder Kunststofffassaden zulässig.

Grelle Farbtöne als Fassadenfarbe und Fassadenbekleidungsmaterialien, von denen eine Blendwirkung ausgeht, sind unzulässig.

II.2 Dachgestaltung

Dachbegrünungen und die Nutzung der Dachflächen für energetische und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Treppenaufgänge/Dachausstiege sind zulässig. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.