

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"O R T S M I T T E"

Gemeinde Bergfelde
Landkreis Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 01

Inhalt:

1. Voraussetzungen und Grundlagen
2. Anlaß und Zielsetzung der Planung
3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf
4. Integration des Grünordnungsplanes
5. Verkehrskonzept
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
7. Bodenordnung
8. Erschließung und Kostentragung

März 1992

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH, Bad Homburg v.d.H.
- Geschäftsstelle Hohen Neuendorf -

1. VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Mittelpunkt der parzellierten Siedlungsgebiete der Gemeinde Bergfelde. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das alte Dorf Bergfelde mit angrenzenden, teilweise ungenutzten Brachflächen sowie der S-Bahnhof Bergfelde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte wird im wesentlichen durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- Im Norden durch den Straßenzug Am langen Berg.
- Im Osten durch die Lehnitzer Straße.
- Im Süden durch die Wilhelmstraße.
- Im Westen durch den Straßenverlauf Schulstraße / Uhlandstraße bis zur Einmündung Lessingstraße.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 45 ha.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertreter-Versammlung am beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung veröffentlicht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 17.12.91 beteiligt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.91 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sind darauf hingewiesen worden und haben eine Ausfertigung des Bebauungsplan-Entwurfes erhalten.

Der Bauausschuß der Gemeinde Bergfelde sowie die Gemeindevertreter-Versammlung hat im Laufe des Jahres 1991 in verschiedenen Sitzungen Grundsatzfragen und Teilkonzepte zur städtebaulichen Neuordnung der Ortsmitte von Bergfelde beraten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.9.91 durchgeführt.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 6.1.92 wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit den Inhalten der integrierten Grünordnungsplanung beraten und mit einigen Änderungen der Gemeindevertreter-Versammlung zur Offenlegung empfohlen.

In der Sitzung der Gemeindevertreter-Versammlung vom 15.1.92 wurden die Inhalte und städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan öffentlich beraten und zur Offenlage beschlossen.

Im Hinblick auf die unmittelbar anstehenden umfangreichen Investitionsmaßnahmen und die daraus resultierende Eilbedürftigkeit bei der Verfahrensabwicklung wurde die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer ortsüblich durch Aushang vorab durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit integrierter Grünordnungsplanung erfolgte vom 16.1.92 bis einschließlich 17.2.92.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung am 25.3.1992

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 in Verbindung mit den Überleitungsbestimmungen des § 246 a aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990,

- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 und
- das Bundesnaturschutzgesetz in Stellvertretung für ein noch zu verabschiedendes Brandenburgisches Naturschutzgesetz.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Aufgrund der tiefgreifenden politischen und strukturellen Veränderungen steht die Gemeindevertreter-Versammlung Bergfelde in der Verantwortung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für anstehende Investitionsprojekte zu schaffen und gleichzeitig eine optimale städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortes sicherzustellen.

Die Entwicklung im Umland von Berlin war für einen Zeitraum von 40 Jahren durch die politischen Rahmenbedingungen derartig einseitig geprägt, daß jetzt ein enormer Nachholbedarf besteht. Gerade im Hinblick auf die wachsende Nachfrage und den deutlichen Investitionsdruck besteht die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der zukünftigen Entwicklung und Neugestaltung des Ortsmittelpunktes durch den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan "Ortsmitte" sollen wichtige Vorentscheidungen für die zukünftige Attraktivität des gesamten Gemeinwesens Bergfelde getroffen werden.

Mit dem Planungsrecht des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für einen kurzfristigen Baubeginn umfangreicher Investitionsvorhaben geschaffen, die Infrastrukturausstattung verbessert und die Wirtschaftskraft des Ortes durch Arbeitsplatzsicherung bzw. -herstellung gestärkt werden. Wohnungsbau im Nahbereich des S-Bahnhofes Bergfelde hat dabei einen besonderen städtebaulichen und regionalplanerischen Vorrang.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Bergfelde befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der vorliegende Vorentwurf sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte eine Auffüllung der vorhandenen Freiflächen mit Wohnungsbau sowie öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen vor.

Da sich der Flächennutzungsplan ebenfalls noch in der Aufstellung befindet, handelt es sich um ein sogenanntes Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im übrigen werden die besonderen Regelungen aus den Überleitungsbestimmungen des § 246 a BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 geltend gemacht, nach denen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt und aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Die Stärkung der Ortsmitte von Bergfelde, wie sie in dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan Ortsmitte konkretisiert wurde, ist wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanung.

4. INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Situation sind die folgenden vorrangigen landespflegerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen:

1. Die Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes.
2. Die Sicherung und Erhaltung wertvoller Landschaftsstrukturelemente.
3. Die Minimierung erkennbarer Beeinträchtigungen vorhandener Biotopstrukturen.
4. Eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung in das umgebende Landschaftsbild.

Um die oben genannten Zielsetzungen und Forderungen zu erfüllen, wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der in den Bebauungsplan integriert wurde. Somit ist sichergestellt, daß die Belange des Naturschutzes und der Landespflege planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Bebauungsplan integrierten landespflegerischen Festsetzungen gehen von folgenden Grundlagen und Bewertungen einzelner Landschaftselemente aus.

4.1 Naturräumliche Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in einer der zahllosen kleinen glazialen Abflußrinnen des Westbarnim, eines Teilabschnittes der sogenannten Barnimhochfläche, die als Folge der Weichselkaltzeit entstand und aus geomorphologischer Sicht ein Plateau bildet. Dieses besteht größtenteils aus Geschiebemergel, der am Westrand teilweise bereits stark erodiert ist und von zahllosen Abflußrinnen zumeist in südwestlicher Richtung durchzogen wird. Die Abflußrinnen sind teilweise durch Talsande wieder verfüllt und werden stellenweise auch durch Dünen sands unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt.

Infolge des kleinflächigen Wechsels von an die Oberfläche tretendem Geschiebelehm sowie Tal- und Dünen sands ergibt sich ein vielfältiges Mosaik von Bodenstandorten. Dieses wird weiter modifiziert durch die unterschiedlichen Feuchtebedingungen im Bereich der unmittelbaren Abflußrinnen sowie der angrenzenden höher liegenden Tal- und Hochflächensands. Örtlich tritt ständig Schichtenwasser an die Oberfläche, das zu lokalen Feuchtstandorten führt. Infolge unsachgemäßer Meliorationsmaßnahmen sowie Grabenführungen sind die natürlichen

hydrologischen Verhältnisse zu einem erheblichen Teil gestört. In Feucht- und Trockenjahren kommt es überdies zu unterschiedlichen Abflußverhältnissen und Abflußrichtungen im Bereich des oberen Grundwasserleiters, der durch Geschiebemergel von einer Mächtigkeit bis 20 m den zweiten Grundwasserleiter abgedeckt ist.

4.2 Geologie und Boden

Bei den vorstehenden Flächen handelt es sich in dem tieferen Bereich um flachgründige Hochflächensande, unterlagert von Geschiebemergel von erheblicher Mächtigkeit. Die Stärke der Sandauflage beträgt zwischen 30 cm und etwa 1,20 m. Der humose Oberbereich beträgt außerhalb des Quellbereichs etwa 10 bis 15 cm, im Quellbereich 30 bis 40 cm. Im Hangbereich des Langen Berges tritt Geschiebelehm teilweise bis an die Oberfläche, so daß sich hieraus günstige Standortbedingungen für Mischwald ergeben.

Die kleinräumige Differenzierung der Bodensubstrat- und Bodenwasserverhältnisse führt zu sehr unterschiedlichen Bodenarten. Im bewaldeten Teil des Langen Berges ist der Geschiebemergel in unterschiedlichem Maße zu Geschiebelehm verwittert und es ist ein relativ starker Auflagehumus in Form von Rohhumus (bis zu 15 cm) festzustellen. Ursache sind die im Hangbereich relativ geringen Niederschläge.

Im Quellbereich unterhalb des Langen Berges sind geringmächtige Sandgleye ausgebildet, wobei die mächtige humose Oberschicht zum Teil anmoorigen Charakter trägt. Die übrigen Wiesen- und Siedlungsbereiche befinden sich auf sandigen Böden mit Übergang zu lehmigen Sanden, je nach dem, wie hoch jeweils der Geschiebemergel ansteht und in Verwitterung übergegangen ist.

Weite Bereiche sind durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzungen und die bisherige Bautätigkeit stark überprägt.

4.3 Hydrologische Verhältnisse

Der mittlere jährliche Gebietsniederschlag beträgt etwa 600 mm.

Bis vor etwa 20 Jahren war der durch das Untersuchungsgebiet führende Bach ständig wasserführend, wobei der Zufluß über ein oberliegendes Niedermoor im Bereich der Autobahn gesichert war. Durch unsachgemäße Melioration fiel der Oberlauf in den letzten Jahren bis etwa in Höhe der Quellbereiche trocken, so daß der geringe Abfluß im Bereich des Petz-

keackers nur aus dem Quellbereich und zeitweise aus Starkniederschlägen gespeist wird. Im Bereich des Langen Berges haben nur die tiefwurzelnden Baumarten die Möglichkeit, Wasser aus tieferliegenden Schichten zu nutzen. Die übrigen sind auf die temporären Niederschläge angewiesen.

4.4 Potentielle natürliche Vegetation

Potentielle natürliche Vegetation ist jene, die sich bei ungestörten Boden- und Wasserverhältnissen im Rahmen einer längerjährigen Sukzession ohne menschliche Eingriffe einstellen würde.

Am nächsten kommt diese Vegetationsform jener im Bereich des Langen Berges. Hier findet sich ein Mischwald von Kiefer, Buche, Hainbuche, Traubeneiche und Birke. Auch die Heckenstreifen im Umfeld des Langen Berges zeigen die für das Klimagebiet und diese Bodenform vorherrschenden Gesellschaften mit Birke, Haselnuß, Vogelkirsche und Feldahorn.

4.5 Realnutzung und Biotoppotential

- Bebaute Bereiche

Umfangreiche Abschnitte des Planungsgebietes sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Entlang der Dorfstraße, der Mühlenbecker Straße sowie Schönfließer Straße bestehen Wohnnutzungen mit zum Teil älterem wertvollem Baumbestand, nur selten sind jedoch noch umfangreichere Obstgärten mit entsprechendem Baumbestand vorhanden (siehe Bestandskarte). Vermehrt finden sich nicht heimische Nadel- und Ziergehölze von geringer ökologischer Bedeutung.

Wohngebiete mit sehr geringer Bebauungsdichte finden sich hingegen zu beiden Seiten der Sommer- und der Umlandstraße. Die dort vorhandenen Wohngebäude (zumeist aus den letzten drei Jahrzehnten) sind, bezogen auf ihre Grundfläche, von großen Grundstücken umgeben und weisen einen entsprechend entwickelten Gehölzbestand auf. Auch hier dominieren vermehrt nicht standortgerechte Zier- und Nadelgehölze.

Die zuletzt beschriebenen Gebiete haben sich wahrscheinlich aus einer ursprünglichen Nutzung als Klein- und Freizeitgärten entwickelt. In einem Zwischenstadium mit einem zu erwartenden ähnlichen Endzustand befinden sich die Wochenendgrundstücke und Freizeitgärten Am langen Berg. Neben Gartenlauben und kleinen, nur in der Freizeit an den Wochenen-

den genutzten Gebäuden, sind augenscheinlich für den dauernden Aufenthalt geeignete Wohnhäuser entstanden.

Der gesamte Bereich Am langen Berg weist jedoch einen dichten, gut entwickelten und ökologisch wertvollen Baumbestand auf, in dem standortgerechte Birken und Kiefern bestandsprägend sind.

- Öffentliche Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Siedlungsraum bedeutend sind die vorhandenen Grünflächen.

Der vorhandene Friedhof übernimmt mit seinem Gehölzbestand (Birken, Kiefern ...) eine wichtige Funktion als landschaftsökologischer Rückzugsraum und bildet mit östlich und südöstlichen angrenzenden Kleinwaldresten ein wichtiges landschaftsgliederndes Element.

Innerhalb des Friedhofes ist auf eine schützenswerte, sehr alte Eiche mit gleichmäßiger Krone (Durchmesser ca. 33 m) hinzuweisen.

Zwischen Schulstraße und Schönfließer Straße ist ein für den Siedlungsraum ebenfalls bedeutender Baumbestand vorhanden (kleiner Kiefernwald, zahlreiche großkronige Laubbäume).

- Brachflächen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen umfangreiche Brachflächen, die nördlich und südlich der Eisenbahntrasse liegen.

Der Bewuchs ist deutlich durch die vorhergehenden und angrenzenden Nutzungen gekennzeichnet.

Sogenannte "Gartenflüchtlinge" (zum Beispiel Goldrute u.a. Stauden) und an nährstoffarmut und ungünstige Wasserversorgung angepasste Gräser (Rotes Straußgras, Honiggras, Landreitgras) und Trockenis ertragende Kräuter (Ferkelkraut, Habichtskrautarten) charakterisieren die Bestände. In weiten Abschnitten haben sich in den offen gelassenen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen Folgenutzungen durch Kleingartenanlagen gebildet.

Die Brachen stellen, dort wo sie frei sind von Folgenutzungen und sonstigen Eingriffen (Ab lagerungen), für Siedlungsbereiche erwähnenswerte Rückzugsräume für besonders angepasste Tiergruppen dar. Eine weitere wichtige Funktion übernehmen sie für das Siedlungsklima

als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete.

- **Verkehrswege**

Die Straßen des Planungsgebietes sind, wie in der Bestandskarte dargestellt, entweder mit einer versickerungsfähigen Pflasterung aus Naturstein versehen oder ohne eine Befestigung.

Diese Ausbauweise stellt sich unter den Gesichtspunkten des Landschaftswasserhaushaltes positiv dar, da es so zu keiner wesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildung kommt.

Die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Eisenbahnlinie durchzieht als erheblicher Einschnitt das Planungsgebiet. Sie kann jedoch hinsichtlich ihrer ungenutzten und nur extensiv gepflegten Böschungsflächen eingeschränkt als Vernetzungselement betrachtet werden.

- **Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Zwischen den Hausgärten an der nördlichen Dorfstraße und südlich der Straße Am langen Berg sind letzte landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Entlang der Birkenwerder Straße besteht eine intensiv genutzte Ackerfläche. Dieser schließen sich ebenfalls intensiv genutzte Gründlandflächen und das Gelände einer Baumschule an. Alle genannten Flächen sind als artenarm bzw. nahezu frei von spontanem Bewuchs (Acker, Baumschule) zu bezeichnen und durch häufige Pflegeeingriffe geprägt.

In Verbindung mit der an der nördlichen Grenze verlaufenden eiszeitlichen Düne, dem Bachlauf und dem Gehölzbestand ist der genannte Landschaftsraum, insbesondere die Grünlandflächen, als landschaftsökologisch sehr hochwertiger Gesamtkomplex zu bezeichnen. Sowohl unter den Aspekten des Landschafts-, Biotop- und Artenschutzes als auch unter den Gesichtspunkten des Siedlungsklimas und der Naherholung ist dieser Raum weitgehend zu erhalten und entsprechend der vorhandenen Naturraumpotentiale weiter zu entwickeln.

- **Gehölzbestand**

Der bedeutendste Gehölzbestand stockt auf der bereits erwähnten eiszeitlichen Düne parallel zur Straße Am langen Berg.

Ein sehr alter, gut entwickelter Bestand aus Kiefer, Traubeneiche und Hängebirke charakterisiert den im Planungsgebiet wertvollsten Bestand.

Daneben sind zusammenhängende Baumbestände (vornehmlich Kiefer) an der Lenitzstraße und an der Schönflößer Straße zu nennen, die bei der geplanten Bebauung zu beachten sind.

Weiterhin ist der umfangreiche und sehr wertvolle Bestand an Straßenbäumen zu nennen, der als landschaftstypisches Element zu erhalten und weiter zu entwickeln ist.

Die markantesten Bestände (zumeist Linden) sind entlang folgender Straßen zu finden:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| . Birkenwerder Straße | . Mühlenbecker Straße |
| . Sommerstraße | . Schulstraße |
| . Dorfstraße | . Friedensplatz. |

Maßnahmen

Entsprechend der vorhandenen Potentiale des Naturhaushaltes und der angestrebten Entwicklungsziele gemäß § 1 BNatSchG werden folgende landespflegerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert.

1. Erhaltung aller entsprechend dargestellten Einzelbäume, Gehölze und Gehölzgruppen.
2. Zur landschaftsgerechten Gestaltung geplanter Siedlungsgebiete und zum Aufbau einer inneren Grünstruktur ist in den Wohngebieten je Grundstück je 1 Laubbaum gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen und zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Einfriedungen zum Straßenraum, soweit erforderlich, sind als lebende Hecken gemäß Artenauswahlliste anzulegen.

3. Für die Bepflanzung sind folgende Laubbäume zu verwenden: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, dazu auf privaten Grundstücksflächen Eberesche und Hochstammobstbäume (Apfel, Birne oder Kirsche) sowie die Großsträucher und Sträucher: Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Flieder, Forsythie, Pfeifenstrauch, Liguster, Traubenkirsche, Gemeiner Goldregen). Mindeststammumfang der Bäume entlang der Mischverkehrsflächen und innerhalb der Parkplatzflächen: 16 - 18 cm.

04. Entlang der Verkehrsflächen sind vorhandene Bäume wie dargestellt zu erhalten; Lücken sind durch Anpflanzungen gemäß Auswahlliste zu schließen.

Alle Pkw-Parkplatzflächen mit mehr als 10 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gemäß Artenauswahlliste zu bepflanzen.

Im Rahmen der Ausbauplanung ist je 30 lfdm Mischverkehrsfläche 1 Laubbaum gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Auswahlliste weitere landschaftsgerechte Gehölzarten angepflanzt werden (Kastanie, Stieleiche, Blutbuche, Esche, Birke, Kiefer).

5. Um den Landschaftswasserhaushalt nur im unabdingbar notwendigem Maß zu beeinträchtigen, wird zusätzlich zur Gebäudegrundfläche die maximal versiegelte Fläche pro Grundstück beschränkt auf

- . 8 % Innerhalb der Wohngebiete
- . 75 % Innerhalb der Mischgebiete.

Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenen Regenwasser vorzusehen.

Die Mischverkehrsflächen und Fußgängerflächen sind ausschließlich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (wassergebundene Decke oder breutfugige unversiegelte Pflasterung).

6. Zur Sicherung des natürlichen Potentials, des Landschaftsbildes, der Klimafunktion und der Nutzungseignung für die Erholung wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20) im Bereich des vorhandenen Bachlaufes ausgewiesen. Mit der Flächenausweisung werden folgende Ziele und Maßnahmen umgesetzt:

- Erhalt der eiszeitlichen Dünenfläche mit dem gesamten Baumbestand.

- Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Gewässerlaufes mit dem begleitenden Ufergehölzsaum.
- Anpflanzung von Schwarzerlen, Bruchweiden, Stieleichen und Eschen (im Verhältnis 90 : 8 : 1 : 1) entlang des Gewässerlaufes, um vorhandene Bestandslücken zu schließen.
- Erhalt des vorhandenen Grünlandbestandes, insbesondere der Seggen- und Binsenbestände innerhalb der Vernässungsbereiche.
- Extensivierung der Grünlandnutzung (keine Düngung), maximal zweimaliger Schnitt (nach dem 15.6. und Anfang Oktober), Abtransport des Mähgutes.
- Beseitigung standortfremder und nicht landschaftsgerechter Nutzungen (Wochenendgrundstücke, Baumschule, Einzäunungen).
- Anlage einer zeitweise mit Wasser bespannten Fläche. Initialpflanzung von Großrohrarten.
- Anlage eines Spazierwegenetzes (Wege ausschließlich mit wassergebundener Decke, Breite maximal 1,50 m).

5. VERKEHRSKONZEPT

Die LIO 21 in ihrem Straßenverlauf Birkenwerder Straße - Mittelstraße - Schönfließer Straße durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Dieser Straßenzug bietet gleichzeitig die einzige Überbrückung der im Einschnitt liegenden Bahntrasse und hat aus diesem Grunde für die Gemeinde Bergfelde eine wichtige Funktion als Haupteerschließungsstraße.

Im Hinblick auf die vorhandenen und sich noch verstärkenden funktionalen Beziehungen zwischen den Siedlungsgebieten nördlich und südlich der Reichsbahntrasse wäre eine zweite Straßenüberbrückung der Bahntrasse sicher sinnvoll. In diesem Zusammenhang war auch eine Überquerung im Bereich der unterbrochenen Wilhelmstraße diskutiert worden.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Siedlungsentwicklung auf der Gemarkung Schönfließ und der damit in Verbindung stehenden Verkehrsplanung bietet es sich an, die zweite Überbrückung der Bahntrasse südöstlich des S-Bahnhofes Bergfelde auf Gemarkung Schönfließ als leistungsfähige Nord-Süd-Erschließung vorzusehen.

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte geplante neue Straßenanbindung an die LIO 21 zur Erschließung des Zentrumsbereichs am S-Bahnhof Bergfelde könnte somit die Funktion einer wichtigen Verbindungsspanne zwischen der LIO 21 und der neuen Nord-Süd-Trasse auf Schönfließer Gemarkung übernehmen. Gleichzeitig wäre der S-Bahn-Bereich mit angelagertem Ortszentrum optimal in das innerörtliche Haupteerschließungssystem des Siedlungsgefüges Bergfelde/Schönfließ eingebunden.

Als Konsequenz dieses Verkehrskonzeptes ist ein Neubau der Fußgängerbrücke am S-Bahnhof Bergfelde unverzichtbar. Die neue Fußgängerbrücke müßte zusätzlich zu der Bahntrasse auch die parallel verlaufende Haupteerschließungsstraße, die im jetzigen Bebauungsplan festgesetzt ist, mit überbrücken. Gleichzeitig wird es notwendig sein, im Hinblick auf die städtebauliche Aufwertung des zukünftigen Ortszentrums von Bergfelde auch eine deutliche Gestaltverbesserung des Fußgänger-Brückenbaus vorzunehmen.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes sind im Verlauf der LIO 21 die folgenden vorrangigen Verknüpfungspunkte vorgesehen:

- Birkenwerder Straße / Wiegandstraße / Birkenstraße
- Mittelstraße / neue Erschließungsstraße für das Ortszentrum mit Anschluß an die Wilhelmstraße
- Schönfließer Straße / August-Müller-Straße.

Die bisherigen Einmündungen der Uhlandstraße und der Herthastraße in die LIO 21 werden aufgehoben.

Die Anbindung der Sommerstraße und der Dorfstraße an die LIO 21 sollen durch den zukünftigen Ausbaugrad deutlich machen, daß es sich hierbei um untergeordnete Straßenanbindungen handelt.

Die Dorfstraße wird im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Durch einen entsprechenden Ausbau sollte sichergestellt werden, daß Durchgangsverkehr abgewiesen wird. Diese Zielsetzung wird auch durch den östlich des alten Dorfes ausgewiesenen Dorfplatz unterstützt.

Die wichtige Ost-West-Beziehung im Siedlungsgefüge von Bergfelde wird durch eine neue Straßentrasse parallel und nördlich der Bahnlinie zwischen Mittelstraße und Wilhelmstraße hergestellt. Auf die Bedeutung dieser Straße wurde bereits hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof sind unter Mitbenutzung der Böschungsflächen öffentliche Parkplätze als "Park-and-ride-Angebot" vorgesehen.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 9 Gebietskategorien vorgesehen, die eine abgestufte Palette von Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten und reinen Wohngebieten umfaßt.

Die intensivsten Nutzungsformen stellen die Mischgebiete mit 2-3-geschossiger Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhof dar. Die extensivste Nutzung ist das reine Wohngebiet im Bereich der Düne Am langen Berg, in dem nur 1-geschossige Einzelhäuser zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung, das heißt die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl, liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes über den zur Zeit im Bergfelder Siedlungsgefüge vorhandenen Durchschnittswerten. Diese Festsetzungen entsprechen den vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzungen, nach denen in der Ortsmitte von Bergfelde unter Beibehaltung ortstypischer Baugestaltelemente verdichtete Bauformen realisiert werden sollen.

Diese, im Verhältnis zu den angrenzenden Quartieren angestrebte städtebauliche Verdichtung in der Ortsmitte, soll insbesondere mit dazu beitragen, für die noch aufzubauende private und öffentliche Infrastruktur im Kernbereich eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit zu schaffen. Gleichzeitig soll durch sparsamen Umgang mit Bauland und der damit verbundenen sparsamen Erschließung ein Beitrag zum kostengünstigen und sozialverträglichen Wohnungsbau geleistet werden.

Der Charakter des alten Dorfes wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten bzw. in seiner typischen Siedlungsform wieder erkennbar und erlebbar gemacht. Durch rückwärtige Baulinien im Verlauf des alten Scheunenkranzes mit vorgelagerter Grünfläche spiegelt sich die historische Ortslage in den Bebauungsplan-Festsetzungen.

Zwischen dem S-Bahnhof und dem neu geschaffenen Dorfplatz am östlichen Ortseingang ist eine zusätzliche Fußwegverbindung vorgesehen, an der vorrangig öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen errichtet werden sollten.

Unmittelbar am zukünftigen Dorfplatz ist der Standort für ein Dorfgemeinschaftshaus und östlich angrenzend ein Kindergartenstandort vorgesehen.

Für die notwendige Erweiterung des Friedhofes sind geeignete Flächen im unmittelbaren funktionalen Verbund ausgewiesen.

7. BODENORDNUNG

Die vorhandene Eigentumsstruktur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bietet die Möglichkeit, daß größere Baumaßnahmen ohne die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens realisiert werden können. In einigen Quartieren sind jedoch Bodenordnungsverfahren in Form von Baulandumlegung oder Grenzregelung notwendig, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklichen zu können.

Die Gemeinde Bergfelde hat zu diesem Zweck einen treuhänderischen Erschließungsträgervertrag mit der Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH abgeschlossen. In diesem Vertrag ist die Durchführung freiwilliger Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen. Nur für den Fall, daß eine freiwillige Vereinbarung mit den beteiligten Grundstückseigentümern nicht zustande kommt, wird das gesetzliche Baulandumlegungsverfahren nach BBauG herangezogen.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Brutto-Baulandflächen werden die notwendigen Grundstücksanteile für Erschließungsanlagen (das sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches maximal 30 %) herausgemessen und kostenlos an die Gemeinde übertragen.

8. ERSCHLIESSUNG UND KOSTENTRAGUNG

Nach erfolgreicher Durchführung des freiwilligen Bodenordnungsverfahrens und der damit verbundenen Verfügbarkeit der erforderlichen Erschließungsflächen wird die Erschließung des Baugebietes in Teilabschnitten durch den beauftragten treuhänderischen Erschließungsträger, die Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH, zügig durchgeführt.

Die ersten größeren Erschließungsabschnitte werden gemäß § 246a BauGB realisiert und durch Ablösevereinbarungen mit Ihren Kosten zu 100 % von den beteiligten Grundstückseigentümern bzw. Investoren übernommen.

Auf der Grundlage dieser genannten gesetzlichen Bestimmungen werden auch die städtebaulichen Planungskosten durch entsprechende Vereinbarungen von den Hauptinvestoren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getragen.

Für spätere Erschließungsabschnitte, bei denen es teilweise nur noch um den Endausbau bereits vorhandener Erschließungsanlagen geht, werden die Bestimmungen des Baugesetzbuches anzuhalten sein, nach denen die Gemeinde Bergfelde 10 % der Erschließungsaufwendungen zu tragen hat, während 90 % von den Anliegern aufgrund von Erschließungsbeitragsbescheiden bzw. im Rahmen pauschaler Ablösevereinbarungen zu übernehmen sind.

Die Gemeinde Bergfelde beabsichtigt, die neu geplante innerörtliche Haupterschließungsstraße zwischen LIO 21 / Mittelstraße und Wilhelmstraße aus dem Förderprogramm des Gemeindeverkehrs-Finanzierungsgesetzes (GVFG) zu finanzieren.

März 1992

Planbearbeitung

**Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Bad Homburg v.d.H.
Geschäftsstelle Hohen Neuendorf
Karl-Marx-Straße 24**

