

GEMEINDE EICHE (POTSDAM)

BEGRÜNDUNG ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN NR.

**EICHE 1 "ALTES RAD"
EICHE 2 "MÖRTELWERK"
EICHE 5 "KAHLENBERGSTRASSE"**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. 8. 1990 (BGBl. II S. 889, 1122), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31. 8. 1990, BGBl. II S. 889, 1122) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 68) und des § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), sowie des § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25.6. 1992.

BEGRÜNDUNG ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN NR.

**EICHE 1 "ALTES RAD"
EICHE 2 "MÖRTELWERK"
EICHE 5 "KAHLENBERGSTRASSE"**

- 0. VORBEMERKUNG**
- 1. SITUATION / BESTAND**
- 2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**
- 3. KONZEPTE**
- 4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG**
- 5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN, DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG
SOWIE 5 ANLAGEN**

VERFASSER:

**FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN GMBH
KURFÜRSTENDAMM 62
10707 BERLIN**

BEARBEITER:

**GERHARD SCHNEIDER
PETER SCHWEDLER
MICHAEL USCHNER
INES WICKERT**

BERLIN, MAI 1993

0. VORBEMERKUNG

0.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Eiche hat in seiner Sitzung vom 11.12.1991 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. Eiche 1 "Altes Rad", Eiche 2 "Mörtelwerk" und in seiner Sitzung am 09.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Eiche 5 "Kahlenbergstraße" beschlossen.

0.2 Lage und Abgrenzung

Die drei genannten Planungsgebiete grenzen direkt aneinander und werden, da es auch weitgehende inhaltliche Zusammenhänge gibt, für die anstehenden Verfahrensschritte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zusammen in einer Begründung betrachtet.

Planungsgebiet "Altes Rad"

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von etwa 27 ha. Es schließt nördlich an die vorhandene Bebauung nördlich der Hauptstraße an und erstreckt sich beiderseits des Baumschulenweges.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich.

Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurstücke 362, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373/1, 373/2, 374, 375, 376, 377 tw., 378, 379, 380, 381.

Planungsgebiet "Mörtelwerk"

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von etwa 8 ha und grenzt mit seiner Nordgrenze an das Planungsgebiet "Altes Rad". Es erstreckt sich von der Hauptstraße im Süden bis zum Planungsgebiet "Altes Rad" im Norden.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich.

Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurstücke 382/1, 382/2, 383/1, 383/3, 383/4, 384/1, 384/2, 385, 386, 387, 392, 393, 430/3, 430/4, 431/5, 431/6.

Planungsgebiet "Kahlenbergstraße"

Das Planungsgebiet liegt an der Ecke Baumschulenweg und Kahlenbergstraße. Es grenzt mit seiner Ostgrenze an das Planungsgebiet "Mörtelwerk". Es umfaßt eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich.

Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurstücke 388, 389, 390, 393 (tw.)

0.3 Vorbereitende Planungen

Die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe sind aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan abgeleitet.

Im Flächennutzungsplanentwurf sind die Bebauungsplangebiete als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Auftrag des Investors, der die Grundstücke im Planungsgebiet "Altes Rad" erworben hat, wurde vom Büro Prof. Krier und Partner, Wien, ein städtebaulicher Entwurf für eine Siedlungserweiterung von ca. 475 Wohneinheiten erarbeitet. Dieser Entwurf wurde durch Beschluß des Gemeinderates Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

Für das Planungsgebiet Kahlenbergstraße hat ein weiterer Investor durch die Architekten Ferdinand & Gerth, Berlin, ein städtebauliches Konzept für ca 34 Einfamilienhäuser als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeiten lassen.

Die Planungen im Bereich des "Mörtelwerkes" wurden zur Sicherung der Anbindung des Planungsgebietes "Altes Rad" an die Haupteinfahrtsstraße (Hauptstraße) erforderlich. Für die Trassenführung in diesem topographisch sehr bewegten Gelände wurden von der Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH, Potsdam, die technischen Untersuchungen durchgeführt. Der ausgearbeitete Trassierungsentwurf ist Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan.

0.4 Planungsablauf

Herbst 1991

Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes für das Gebiet des "Alten Rades" durch das Büro Prof. Rob Krier und Partner, Wien

11.12.1991

Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne Eiche 1 "Altes Rad" und Eiche 2 "Mörtelwerk"

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Planungsanzeige an das Ministerium für Umwelt-, Naturschutz und Raumordnung (MUNR)

09.04.1992

Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. Eiche 5 "Kahlenbergstraße"

Diskussion der städtebaulichen Entwürfe im Bauausschuß, Entscheidung zur Durchführung des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens

Planungsanzeige an das Ministerium für Umwelt-, Naturschutz und Raumordnung (MUNR)

12.04.1992

Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in einer Diskussionsveranstaltung in der Schule in Eiche

Sommer / Herbst 92

Ausarbeitung der Bebauungsplanentwürfe und eines Grünordnungsplanes für das Gebiet des "Alten Rades"

zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Planung der Verkehrserschließung für das "Alte Rad" und das "Mörtelwerk"

Gleichzeitig Grunderwerbsverhandlungen für die erforderlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet "Mörtelwerk"

2.11.1992

Beschluß des Rates der Gemeinde Eiche über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

16.11.1992 - 31.01.1993

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

16.11.1992 - 17.12.1992

Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Gemeindeverwaltung Eiche, Hauptstraße 99

1. SITUATION / BESTAND

Altes Rad

Das Gebiet ist unbebaut und wurde zum Obstanbau genutzt. Die Obstbäume wurden aber bereits 1991 gerodet. Das Gelände bildet eine sanfte Talmulde, die sich nach Westen zur Gemeindegrenze nach Golm öffnet.

Die im Süden angrenzende Ortslage von Eiche ist durch eine offene, in der Regel 1-, teilweise 2-geschossige Bebauung, die zum Teil nur Wohnlaubencharakter hat, geprägt. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude und Wochenendhäuser / Lauben.

Mörtelwerk

Der südliche Teil des Gebietes wurde ursprünglich zur Sandgewinnung genutzt. In den letzten Jahren bis heute wurde in dem abgeräumten Bereich ein Mörtelwerk betrieben. Dieser Betrieb soll stillgelegt werden. Im nördlichen Teil oberhalb des Sandabbaugebietes befinden sich verstreut einige wenige Wohnhäuser und Schuppen, die aber keinen Siedlungszusammenhang im eigentlichen Sinne bilden, sondern eher den Eindruck einer Streulage machen.

Das südliche Gelände bildet eine Talmulde mit steilen Rändern nach Norden, Osten und Westen. Nach Süden zur Hauptstraße hin ist die Talmulde geöffnet. Der Höhenunterschied zwischen dem Anschluß an die Hauptstraße und dem nördlichen Rand der Abbaumulde beträgt zum Teil mehr als 11 m.

Die im Süden, Osten und Westen angrenzende Ortslage von Eiche ist durch eine offene, in der Regel 1- bis 2-geschossige Bebauung geprägt. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld die Schule (im Westen) und die Post (östlicher Eingangsbereich).

Kahlenbergstraße

Das Gelände ist bis auf ein Wohngebäude unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die angespannte Versorgungslage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt erfordert die Ausweisung von Gebieten für den Wohnungsneubau. Der Gemeinde Eiche kommt hierbei eine wichtige Bedeutung zu, da sie auf drei Seiten vom Stadtgebiet Potsdams umschlossen wird und die Wege in die Innenstadt relativ kurz sind. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand können im Gebiet des "Alten Rades" ca. 475 Wohnungen in verschiedenen Finanzierungs- und Förderungsformen entstehen.

Die Anbindung an Potsdam durch den öffentlichen Personennahverkehr ist zur Zeit eher unzureichend. Dies hat seine Ursache in der bisher noch sehr geringen Siedlungsdichte. Dies gilt auch unter Einbeziehung der Nachbargemeinden.

Auch die Situation für den Individualverkehr ist noch unzureichend; da es bisher nicht gelungen ist, den schon seit geraumer Zeit geplanten Ausbau der Hauptstraße, die Eiche mit Potsdam verbindet, in die Tat umzusetzen. Es ist aber davon auszugehen, daß dieser Ausbau in den nächsten Monaten aufgenommen wird.

In der beabsichtigten Siedlungsplanung, die im Endausbau zu einer Verdoppelung der heutigen Einwohnerzahl Eiches führen wird, liegt eine erhebliche Chance sowohl für eine Entwicklung in der Gemeinde Eiche als auch für eine Verbesserung der Wohnraumversorgung der Stadt Potsdam.

Bereits heute besteht ein zusätzlicher Bedarf an Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde Eiche. Die bisher geringe Einwohnerzahl läßt aber kaum das Entstehen neuer Einrichtungen zu. Soweit kommunale Einrichtungen fehlen oder unzureichend sind, ist außerdem die Finanzkraft der Gemeinde überfordert. Die Gemeinde hat aus dieser Situation die entsprechenden Schlüsse gezogen. Seit Mitte des Jahres 1992 besteht eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Potsdam. Außerdem wird die Gemeinde durch Gesetz des Landes Brandenburg mit der nächsten Kommunalwahl im Dezember 1993 Teil der Stadt Potsdam.

Durch die Realisierung der mit den drei Bebauungsplänen verbundenen Planungsabsichten wird das Defizit an Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen weiter zunehmen. Dieser erweiterte Bedarf soll teilweise im "Alten Rad" (Kindertagesstätte), zum anderen im zukünftigen "Ortszentrum Eiche" gedeckt werden. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Eiche 6 "Zentrum" ist am 22. 3. 1993 erfolgt.

Dieses Ortszentrum soll südlich der Hauptstraße, gegenüber der Einmündung des Baum-schulenweges im alten Ortskern von Eiche entstehen. Die wichtigsten dazu erforderlichen, heute noch unbebauten Grundstücke neben der Gemeindeverwaltung wurden bereits im Einvernehmen mit der Gemeinde durch einen Investor erworben. Der Standort des zukünftigen Ortszentrums ist mit dem Neubaugebiet des "Alten Rades" über den Baum-schulenweg fußläufig verbunden.

Für den wichtigen Aspekt einer ausreichenden Schulversorgung gibt es im Prinzip ausreichende Kapazitäten, wenn die vorhandene Schule, die sich ebenfalls in fußläufiger Beziehung zum Planungsgebiet des "Alten Rades" befindet, zur Zeit nicht von den Schülern aus der Nachbargemeinde Golm mitbenutzt würde. Darüber hinaus gibt es auf dem heutigen Schulgrundstück und in seinem Umfeld Erweiterungskapazitäten.

Die Planungsgebiete "Altes Rad" wie auch "Kahlenbergstraße" sind heute nur unzureichend an die Haupteinfahrstraße Eiches - die Hauptstraße - angebunden. Zwar sind zwei Straßenverbindungen vorhanden (Ehrenpfortenbergstraße und Baum-schulenweg), jedoch ist aufgrund der heutigen Straßenbreiten eine ausreichende Anbindung an den Ort nicht gewährleistet. Eine Verbreiterung dieser Straßen ist wegen der vielen betroffenen Anlieger, deren Gebäude zum Teil unmittelbar an der Straße stehen,

nicht möglich. Außerdem würde eine solche Anbindung für den Individualverkehr den Ortskern nur unnötig belasten. Daher soll über das Gebiet des "Mörtelwerkes" eine neue Sammelstraße zur Erschließung der neuen Wohngebiete gebaut werden. Gleichzeitig mit dem Bau einer solchen Straße kann die Neuordnung der unmittelbar angrenzenden Bereiche erfolgen.

3. KONZEPTE

3.1 Nutzungskonzept

Der Bereich "Altes Rad" soll zu einem Wohngebiet mit ca. 475 Wohneinheiten entwickelt werden. Dies entspricht voraussichtlich einer Zahl von ca. 1.300 Einwohnern, die zu der heutigen Einwohnerzahl Eiches von ca. 980 Einwohnern hinzugerechnet werden müssen.

Ein Einwohnerzuwachs in dieser Größenordnung macht den Neubau einer Kindertagesstätte mit 120 bis 150 Plätzen erforderlich. Daher wird im Süden des Planungsgebietes "Altes Rad" mit kurzer Anbindung an die vorhandenen Wohngebiete Eiches ein Standort von ca. 3.300 m² vorgesehen, der auch einen Kinderspielplatz aufnehmen kann.

Für die Grundschulversorgung wäre die Einrichtung von zusätzlich 3 bis 4 Klassen erforderlich. Dies erscheint in der vorhandenen Schule prinzipiell möglich, jedoch wird die Schule zur Zeit von den Golmer Schülern mitbenutzt. Für die Zukunft ist hier eine Änderung anzustreben, da einerseits Eiche nicht mehr zum Landkreis Potsdam, sondern in Zukunft zur Stadt Potsdam gehören wird, andererseits machen die in Golm geplanten Entwicklungen von neuen Wohngebieten dort ohnehin den Neubau einer oder mehrerer Schulen erforderlich.

Das Planungsgebiet "Altes Rad" soll als eine Mischung Reiner und Allgemeiner Wohngebiete festgesetzt werden. Dabei sind die Reinen Wohngebiete am ruhigen Siedlungsrand, die Allgemeinen Wohngebiete im zentralen Bereich um einen "Dorf- und Marktplatz" mit "Dorfteich" vorgesehen. Ebenso werden Allgemeine Wohngebiete an den Haupterschließungsstraßen, dem Verbindungsweg nach Bornim (Baumschulenweg) und im Umfeld der Kindertagesstätte festgesetzt. In diesen Bereichen besteht damit die Chance, auch andere als Wohnnutzungen in die Siedlung integrieren zu können.

Ein eigenes Versorgungszentrum innerhalb des Planungsgebietes ist nicht vorgesehen und wäre auch bei der erreichbaren Einwohnerzahl nicht entwicklungsfähig. Stattdessen soll im zentralen Siedlungsgebiet der heutigen Gemeinde Eiche ein Versorgungszentrum angesiedelt werden, das in der Lage ist, den gesamten Siedlungsbereich zu versorgen.

Im Planungsgebiet "Kahlenbergstraße" sollen weitere Wohnungen (Allgemeines Wohngebiet) entstehen. Sie sind aber in Anbetracht ihrer nur kleinen Anzahl von ca. 34 Wohneinheiten für die Gesamtentwicklung ohne größere Bedeutung. Die Wohnbebauung wird durch einen kleinen Kinderspielplatz ergänzt, dessen Grünbereich evtl. Funktionen im Rahmen der Versickerung von Oberflächenwässern übernehmen kann.

Weitere Wohnungen (Allgemeine Wohngebiete) können im Bereich des Bebauungsplanes "Mörtelwerk" entstehen. Ihre Gesamtzahl bleibt gering und hat gegenüber dem "Alten Rad" nur untergeordnete Bedeutung.

Am nördlichen Siedlungsrand des "Alten Rades" ist im Zusammenhang mit einem vorhandenen Pappelwäldchen eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz im Übergangsbereich zum Landschaftsraum des Großen Herzberges vorgesehen. Die Fläche beträgt ca. 7.500 m².

3.2 Verkehrskonzept

Die Anbindung des "Alten Rades" an die Hauptstraße erfolgt für den Fahrzeugverkehr über eine neu zu bauende Sammelstraße durch das Gelände des Mörtelwerkes. Hier soll zukünftig eine Buslinie geführt werden, die über das "Alte Rad" nach Golm - evtl. mit Anschluß an einen zukünftigen S-Bahnhof - geführt werden könnte. Die direkte Verbindung

ist innerhalb des zentralen Bereichs der neuen Siedlung für den Individualverkehr unterbrochen, um unerwünschte und unnötige Durchgangsverkehre zu verhindern.

Die innere Erschließung des Baugebietes "Altes Rad" erfolgt über zwei Ringe und sie verknüpfende "Speichen". Innerhalb der Baublöcke wird dieses System durch private Wohnstraßen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) und öffentliche Fußwege, die auch in den umgebenden Natur- und Erholungsraum führen, ergänzt.

3.3 Stadtbild - Bauweise, Raumbildung

Die Baukörperausformung und Dimensionierung der Neubauten soll entsprechend den heute in Eiche noch ortsbildprägenden Elementen gestaltet werden.

Dies bedeutet eine Beschränkung der Bauhöhe auf zwei Vollgeschosse, die in den Randbereichen durch Beschränkung der Traufhöhe optisch auf ein Vollgeschoß reduziert werden soll. Mit Ausnahme des zentralen Bereiches, für den eine geschlossene Bebauung vorgesehen ist, soll das Siedlungsbild durch Einzelbaukörper in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt werden. Außer der Traufhöhenbeschränkung in den Randbereichen wird in allen drei Planungsgebieten die zulässige Sockelhöhe auf im Mittel 0,50 m über dem natürlich anstehenden Gelände beschränkt. Damit soll insbesondere in den Hanglagen verhindert werden, daß einzelne Gebäude bei voller Ausnutzung des bauordnungsrechtlich zulässigen Maßes für Sockelgeschosse ohne Anrechnung auf die Geschosßzahl, die Maßstäblichkeit sprengen.

Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist eine Bepflanzung der Straßen mit Bäumen vorgesehen. Die erste Ringstraße soll überwiegend beidseitig mit Bäumen bestanden sein.

(Zur Thematik des vorgesehenen Umganges mit den anfallenden Oberflächenwässern und dessen Auswirkungen auf die Gestaltung des Außenraumes vgl. Grundlagen der Grünordnung.)

4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planungsgebiete gliedern sich in Reine und Allgemeine Wohngebiete. Dabei sind immer dann, wenn von einer "Störungssituation" ausgegangen werden muß, Allgemeine Wohngebiete und nur in den "ruhigen Zonen" der Siedlungsråder Reine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend dieser besonderen Eigenart der Gebiete und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß es sich insgesamt um ein Wohngebiet handelt, werden die Gebiete gem. § 1 (5) BauNVO ihrem besonderen Charakter gemäß weiter gegliedert.

Reine Wohngebiete

In den Reinen Wohngebieten können neben den zulässigen Wohngebäuden ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die sonst im Regelfall ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Allgemeine Wohngebiete

Die im Regelfall zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Vermeidung von städtebaulich nicht erwünschten Entwicklungen ausgeschlossen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus den gleichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Für die drei Planungsgebiete wird entsprechend dem zu erhaltenden dörflichen Erscheinungsbild Eiches die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Eine Besonderheit stellen die Reinen Wohngebiete am Siedlungsrand des "Alten Rades" dar. Hier wird zusätzlich die Traufhöhe der Gebäude so beschränkt, daß die Gebäude hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes nur eingeschossig wirken. Diese Gestaltungsabsicht wird zusätzlich durch die Beschränkung der Geschoßflächenzahl auf 0,2 unterstrichen.

Grundflächenzahl

Die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen in den Bebauungsplanentwürfen vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der gewünschten dörflichen Siedlungsstruktur und lassen eine verträgliche Entwicklung zu.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit von der maximal möglichen Zahl der Vollgeschosse und den gewünschten unterschiedlichen städtebaulichen Dichtevorstellungen

lungen auf 0,2 bei GFZ-Werten von 0,2 bzw. 0,4 und auf 0,3 bei GFZ-Werten von 0,6 bzw. 0,8 begrenzt.

Der Grundstücksfläche sind die Flächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze anteilig hinzuzurechnen (gem. § 21 a (2) BauNVO).

Geschoßflächenzahl

Als mittlere Bebauungsdichte ist ein Maß von 0,4 GFZ angestrebt. Aber so wie die Dichte zum Siedlungsrand hin abnimmt (GFZ 0,2), soll sie zum zentralen Bereich des "Alten Rades" und im Bereich "Mörtelwerk" zur Hauptstraße hin zunehmen. Daher wird hier eine Geschoßflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt.

4.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Baulinien sind nur in Einzelfällen im Planungsgebiet "Altes Rad" in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an die Stadtraumgestaltung festgesetzt worden - Ecksituationen um die beiden Plätze.

Für den überwiegenden Teil der Planungsgebiete sind im Rahmen der offenen Bauweise die Einschränkungen der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Gesamtbreite von Einzel- und Doppelhäusern wird auf 25 m begrenzt. Lediglich an einigen Stellen, wo aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ohnehin kaum längere Baukörper entstehen können, oder wo im Einzelfall ein solcher Baukörper erwünscht ist (Planungsgebiet Kahlenbergstraße), wurde die offene Bauweise ohne Beschränkungen gewählt.

Im Kernbereich des "Alten Rades" ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem hier gewünschten Charakter der städtebaulichen Verdichtung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.

4.4 Stellplätze und Garagen

Gemeinschaftsgaragen / -stellplätze

Für den Baublock südlich des "Dorfteiches" im Planungsgebiet "Altes Rad" werden zur Sicherung der erforderlichen Einstellplätze in Abweichung von der Regel der Vermeidung von solchen Anlagen in den Innenbereichen Gemeinschaftsgaragen / -stellplätze festgesetzt. Damit kann trotz der Inanspruchnahme des Blockinnenbereiches für solche Nutzungen erreicht werden, daß sich die Störungen in engen Grenzen halten.

Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind zur Sicherung des Wohnfriedens und zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes in den Blockinnenbereichen Stellplätze und Garagen, außer in den Allgemeinen Wohngebieten, nur auf den hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist im Bereich des Bebauungsplanes "Altes Rad" eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Der Standort dient in erster Linie der Sicherung der Versorgungsansprüche der Neubaugebiete, er soll aber auch Versorgungsdefizite, die heute schon vorhanden sind und die sich bei einer verstärkten Bautätigkeit in den Bestandsgebieten noch verstärken werden, abdecken.

4.6 Verkehrsflächen

Bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich des Bebauungsplanes "Altes Rad" entsprechend der beabsichtigten Funktionszuweisung in Straßenverkehrsfläche, Mischfläche und Fußwege unterschieden. In den beiden anderen Bebauungsplänen ist eine solche Differenzierung nicht erforderlich.

Mischflächen sind für Wohnwege ohne Durchgangsfunktion vorgesehen, aber auch für eine kleine "Fußgängerzone" im zentralen Bereich des Planungsgebietes.

Fußwege sind am Siedlungsrand als Verbindungselemente zur umgebenden Landschaft / Wald festgesetzt.

Neben den eigentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich des Bebauungsplangebietes "Mörtelwerk" Verkehrsgrünflächen zur Sicherung der Einbindung der neuen Sammelstraße in die örtlichen Gegebenheiten festgesetzt. Sie sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Zusätzlich wird ein Radweg am Hang der Sammelstraße im Mörtelberg in die Verkehrsfläche eingeordnet.

4.7 Grünflächen

Zur Versorgung der zukünftigen Bewohner mit wohnungsnahen Grünflächen und den erforderlichen Spielplatzflächen ist am nördlichen Siedlungsrand mit Anbindung an den Erholungsraum des Katharinenholzes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" festgesetzt.

4.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Als ein Element eines komplexen Systems zur Regenwasserrückhaltung im Bereich des Planungsgebietes "Altes Rad" ist im Zentrum des neuen Siedlungsgebietes ein Regenrückhaltebecken in Form eines Dorfteiches vorgesehen.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Einzelne Erschließungselemente, die ausschließlich der Erschließung einer kleinen Anzahl von Wohngebäuden dienen, sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten. In diesen Fällen ist eine Sicherung der Erschließung über eine öffentlich zu widmende Straße nicht erforderlich.

Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen in den Bereichen der geschlossenen Bebauung sind Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten (Laub- oder Dungwege).

4.10 Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Anzupflanzende Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Einbindung in das umgebende Landschaftsbild, der stadtklimatischen Verbesserung und der stadträumlichen Aufwertung der Gebiete. Bei der Neuanpflanzung ist auf standortgerechte Arten zu achten.

Die Standorte sind nur symbolisch. Zum Umfang der erforderlichen Anpflanzungen vgl. Nr. 4.12.

Die im Bebauungsplan "Mörtelwerk" eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Der in den Flächen "Zu erhaltende Obstbäume" vorhandene wertvolle Obstbaumbestand ist zu erhalten. Wenn Bäume wegen Überalterung oder Krankheit gefällt werden müssen, sind Obstbäume nachzupflanzen.

4.11 Gestaltungsvorschriften gem. § 83 BauO

Dachformen

Als Dachformen sind in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30 - 45° zulässig. Abweichend sind bei verbindenden Bauteilen, bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche und bei eingeschossiger Bauweise bei den Hauptgebäuden auf bis zu 15 % der Grundrißfläche Flachdächer zulässig.

Stellplätze

Die privaten Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind begrünt anzulegen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die für Stellplätze genutzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Grundstückseinfriedungen

Zur Wahrung eines ortstypischen Gesamtbildes von Alt- und Neubaubereichen wird für die Grundstückseinfriedungen bezüglich Art, Material und Gestaltung festgelegt:

- Hecken - im "Alten Rad" bis 100 cm
- Holzzäune als Staketenzäune bis zu einer Höhe von max. 100 cm über Oberkante Fußweg einschl. Sockel
- Mauern nur in Naturstein oder Klinker bis zu einer Höhe von 80 cm über Oberkante Fußweg einschl. Sockel - im "Alten Rad" nur in Klinker
- Zum Abfangen von Geländevorsprüngen sind Mauern auch höher als 80 cm zulässig, wobei die zulässigen Materialien den der oben genannten Mauern entsprechen.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

4.12 Festsetzungen gem. § 7 BbgNatSchG

Dachflächenentwässerung

Zur Sicherung der pflanzenverfügbaren Versickerung wesentlicher Teile der anfallenden Dachflächenwässer wird festgelegt, daß die Wässer der zur hinteren Baugrenze entwässernden Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern sind.

Anzupflanzende Bäume

Zur Sicherung des Umfanges der innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume wird bestimmt, daß bei Straßen mit einer Baumreihe je 100 m² und bei Straßen mit zwei Baumreihen je 75 m² Straßenfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen ist.

Stellplätze

Sämtliche offenen Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wenn ein Mindestabstand zum HGW von 2 m vorhanden ist. Sinn dieser Regelung ist eine Minimierung der versiegelten Flächen.

Maximale Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur in beschränktem Maße versiegelt werden (vgl. Grünordnungsplan). Diese Regelung soll den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN, DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Grundstücke des Planungsgebietes "Altes Rad" wurden von einem Investor erworben. Der Investor soll auch die Erschließung durchführen. Dazu wurden bereits entsprechende Erklärungen gegenüber der Gemeinde Eiche abgegeben. Über den Abschluß eines Erschließungsvertrages wird zur Zeit verhandelt.

Auch die Grundstücke im Planungsgebiet "Kahlenbergstraße" sind mit Ausnahme eines Grundstückes in der Hand eines Investors. Hier ist eine analoge Regelung wie für das Gebiet "Altes Rad" vorgesehen.

Die Grundstücke im Bereich des Planungsgebietes "Mörtelwerk" sind in der Hand unterschiedlicher Privatleute und Firmen. Der im Gebiet des "Alten Rades" tätige Investor hat sich um einen freihändigen Erwerb der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke bemüht. Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Die Durchführung der Erschließung will der o.g. Investor übernehmen. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen werden zusammen mit dem Erschließungsvertrag für das Planungsgebiet "Altes Rad" erfolgen.

- Anlage 1. Abwägung "Altes Rad"
- Anlage 2. Abwägung "Mörtelberg"
- Anlage 3. Abwägung "Kahlenbergstraße"
- Anlage 4. Grünordnungsplan "Altes Rad"
- Anlage 5. Grünordnerische Grundlagen für "Mörtelberg" und "Kahlenbergstraße"