
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE SCHÖNEFELD



Landkreis Dahme-Spreewald

VORENTWURF (JUNI 2026) STECKBRIEFE

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



im Auftrag der
Gemeinde Schönefeld
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

betreut durch den
Fachbereich Baurecht und Planung,
Herr Schubert

GRUPPE PLANWERK

GRUPPE PLANWERK (GP Planwerk) GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

Projektleitung: Christin Parz
Fachliche Bearbeitung: Nigora Ishandzhanova, Benedikt Schroeter



FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB
Belziger Straße 25
10823 Berlin

Projektleitung: Ralf Wegner
Fachliche Bearbeitung: Lennart Nesselhut

INHALTSVERZEICHNIS

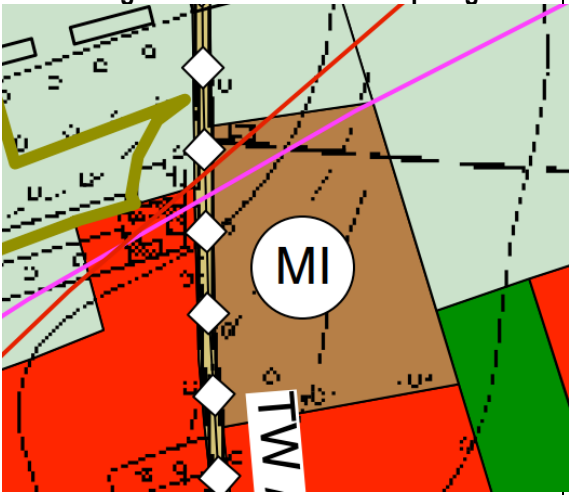
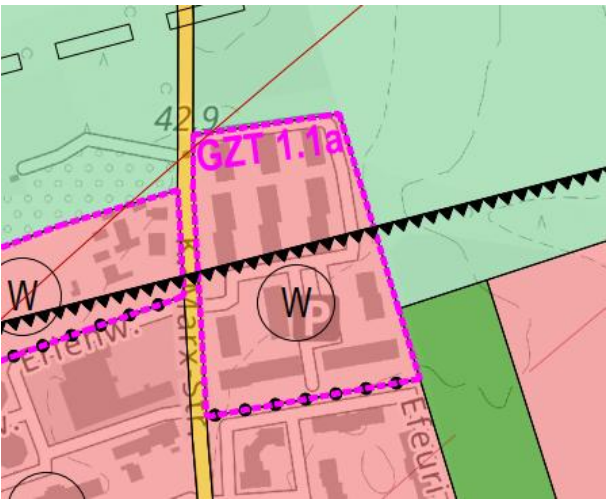
5	Änderungsflächen.....	4
5.1	Ortsteil Großziethen	4
5.2	Ortsteil Waßmannsdorf	37
5.3	Ortsteil Schönefeld	44
5.4	Ortsteil Selchow	69
5.5	Ortsteil Waltersdorf.....	77
5.6	Ortsteil Kiekebusch	106

5 Änderungsflächen

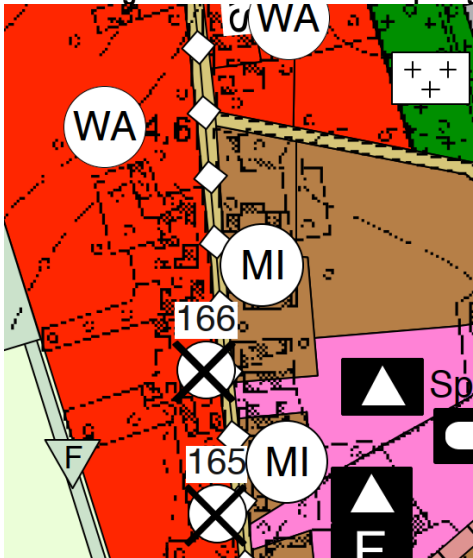
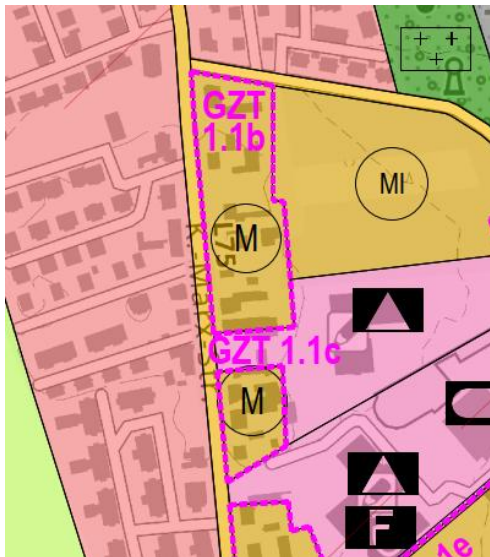
5.1 Ortsteil Großziethen



Übersicht Großziethen | M 1:40.000 | Kartengrundlage: [DTK 10 - schwarz-weiß] @GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Am alten Bahndamm)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1a
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 004
Flächengröße	2,2 ha
Darstellung	Ursprungs-FNP
	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Wohnbauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Flächen liegen zentral im Ortsteil Großziethen an der Karl-Marx-Straße. Der Änderungsbereich weist eine gleichförmige Siedlungsstruktur in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern in offener Bauweise auf. Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Freiflächen bestehen aus privaten Wohngärten und überdachten sowie offenen Parkflächen. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung am Efeuring an. Im Norden befinden sich Grünflächen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)	

- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In dem Änderungsbereich werden Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Gleichzeitig wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen sowie einer Minderung der Lärm- und Verkehrsbelastung angestrebt. Diese Nutzungen werden mit der Wohnbaufläche vorbereitet. Aus Wohnbauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die Wohnbaufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die reale Nutzung des Änderungsbereichs gesichert wird. Eine Nutzungsmischung mit dem Wohnen dienenden Nutzungen kann in nachgeordneten Planungsebenen konkretisiert werden. Die Darstellung entspricht der durch Wohnnutzung geprägten Fläche. Im Änderungsbereich befinden sich keine anderen Mischgebiet-Nutzungen. Gegenüber dem Mischgebiet wird durch die Darstellung der Wohnbaufläche die reale Nutzung des Änderungsbereichs abgebildet und die Wohnfunktion gesichert. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in Wohnbauflächen werden keine immissionsrechtlichen Konflikte ausgelöst.	
Flächenbilanz (ha)	<u>2,2</u>
Wohnbauflächen	2,2

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Friedhofsweg / Karl-Marx-Straße)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1b und 1.1c
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 004
Flächengröße	1,35 ha (GZT 1.1b = 1,0 ha, GZT 1.1c = 0,35 ha)
Darstellung 	Darstellung 5. Änderung FNP 
Bestandsaufnahmen  	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche weisen heterogene, dörfliche Strukturen auf. Baulich zeichnet sich der Bereich durch ein- bis zweigeschossige, offene Bebauung aus. Dazu befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche kleinteilige gewerbliche Nutzungen sowie Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Die Flächen liegen zentral im Ortsteil Großziethen an der Karl-Marx-Straße. Im Süden des Änderungsbereichs GZT 1.1b grenzt die Schulanutzung der Paul-Maar-Grundschule an. Im Norden schließen sich Wohngebiete sowie der Friedhof Großziethen an. Im Osten sind bisher keine baulichen Anlagen vorhanden, dennoch wird dort einen Mischgebiet ausgewiesen. Diese Grenze wird durch die vorhandenen Grünstrukturen geprägt. Der Änderungsbereich GZT 1.1c ist von den Nutzungen der Paul-Maar-Schule umgeben. Innerhalb der Fläche bestehen kleinteilige gewerbliche Nutzungen in den Hofbereichen.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen:	

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

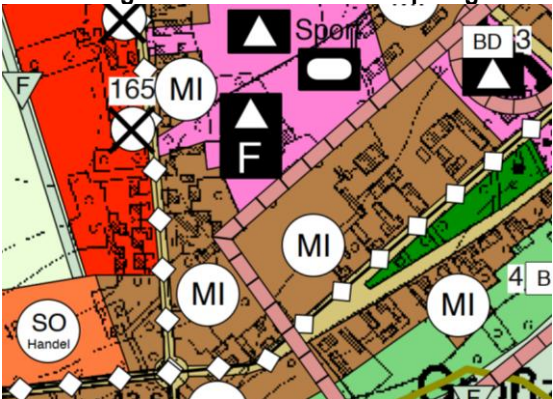
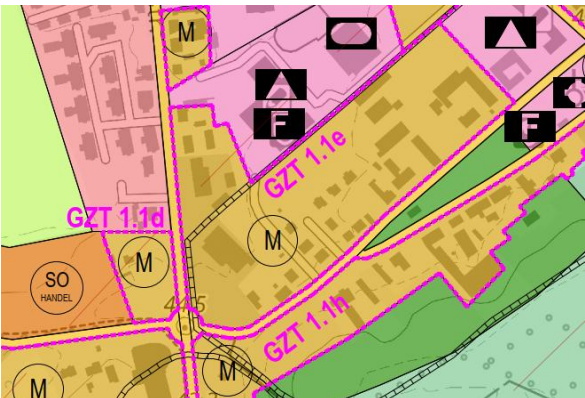
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll und gleichzeitig eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen und einer Minderung der Lärm- und Verkehrsbelastung vorsieht. Dazu sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds den Ausbau Großziethens als Nebenzentrum vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere mit Wohnnutzung verträgliche Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine räumliche Nähe zur Paul-Maar-Schule und der Karl-Marx-Straße ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche und damit einhergehender Mischnutzung. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass kein strikter Anteil der Mischgebietsnutzungen vorliegen muss, der in diesem Änderungsbereich ebenfalls nicht festgestellt werden kann. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird daher die Nutzungsflexibilität erhöht. Die Darstellung sichert dazu die tatsächliche Nutzung und damit neben der Wohnnutzung die Versorgung der Wohnbevölkerung mit wohnortnahen Gewerbe- und Gastronomiebetrieben.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>1,35</u>
Gemischte Bauflächen	1,35

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Am Kreisverkehr Alt Großziethen)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1d und 1.1e
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 004, Flur 005
Flächengröße	5,2 ha (GZT 1.1d = 0,5 ha, GZT 1.1e = 4,7 ha)
Darstellung 	Darstellung 5. Änderung FNP 
Bestandsaufnahmen  	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche befinden sich in einem zentralen Erschließungs- und Versorgungsknotenpunkt Großziethens. Beide Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus gewerblichen und Wohnnutzungen aus. Der Änderungsbereich GZT 1.1d schließt die gewerblich genutzte Fläche eines Autohändlers und einzelne Einfamilienhäuser ein. Im Westen des Änderungsbereichs GZT 1.1d grenzt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an. Im Norden schließen sich weitere Einfamilienhäuser an. Östlich verläuft die Karl-Marx-Straße (L 75), südlich die Lichtenrader Chaussee. Im südöstlichen Teilbereich, unmittelbar am Kreisverkehr, befindet sich ein Autohaus, das über die Lichtenrader Chaussee erschlossen wird. Sowohl im Norden als auch im Westen sind weitere Wohnnutzungen vorhanden. Der Änderungsbereich GZT 1.1e ist durch eine Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzungen geprägt. Der Bereich ist verkehrstechnisch über die Landesstraße L 75 im Westen, die Straße Alt Großziethen im Südosten, den Friedhofsweg im Nordosten sowie den Samariterweg im Nordwesten erschlossen. Am Kreisverkehr sind mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Angrenzend befindet sich ein Beherbergungsgewerbe. Innerhalb der Fläche bestehen weitere gewerbliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Der Städtebau entlang der Straße Alt Großziethen entspricht denen eines charakteristischen märkischen Dorfes – freiräumlich durch eine Baumallee und den angrenzenden Dorfanger und baulich durch die traufständigen eingeschossigen	

Wohngebäude geprägt. Im Nordwesten grenzen an den Änderungsbereich verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen, darunter die Paul-Maar-Grundschule, die Mehrzweckhalle Schönefeld und die Freiwillige Feuerwehr, an. Im Nordosten befinden sich zudem der Hort der Paul-Maar-Grundschule sowie das Evangelische Gemeindezentrum.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen dargestellt.

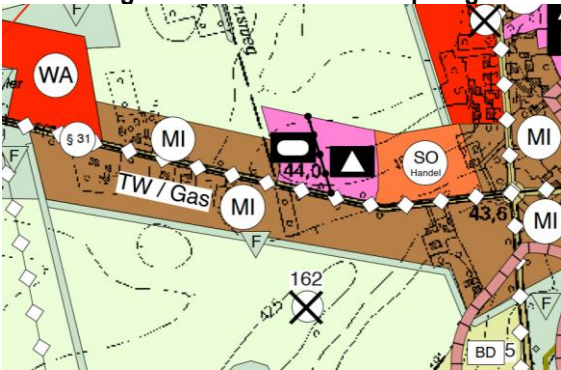
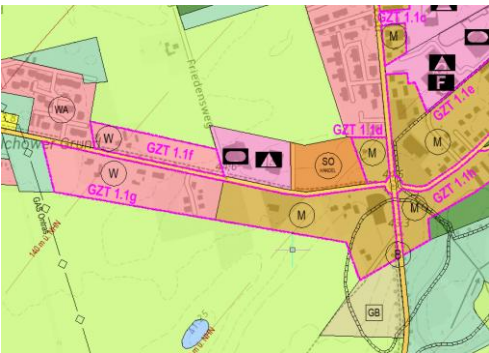
Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Dazu schlägt das INSEK Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds bestärkt die Bedeutung der Nahversorgung für den Ortsteil und sieht für Großziethen den Ausbau als Nebenzentrum der Nahversorgung vor. Dafür sollen Gebiete in geeigneter Lage für die standortnahe Versorgung und andere der Wohnnutzung dienende Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine bestehende Mischnutzung und räumliche Lage an wichtigen Erschließungsstraßen ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden.

Die Darstellung entspricht den durch gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfsnutzungen (Gemeindezentrum, Hort) geprägten Flächen, die auch künftig einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen des Nebenzentrums leistet und damit zur Funktionsfähigkeit des Ortskerns beitragen. Dazu kann durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die heterogene, baulich geprägte dörfliche Struktur entlang des historischen Dorfkerns gesichert werden.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

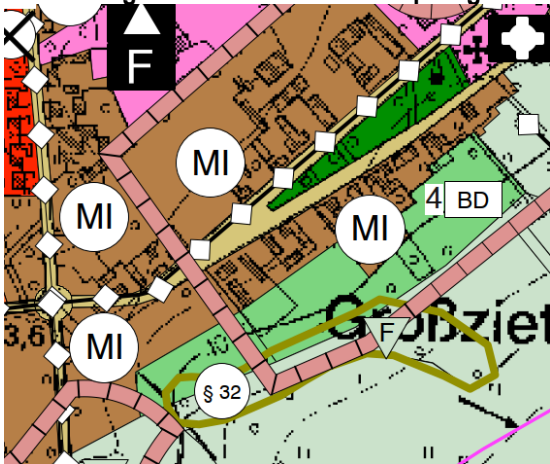
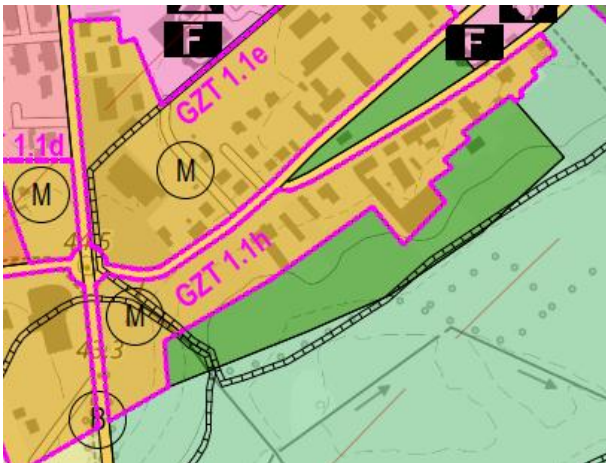
Flächenbilanz (ha)	<u>5,2</u>
Gemischte Bauflächen	5,2

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Lichtenrader Chaussee)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1f und 1.1g
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 001
Flächengröße	7,7 ha (GZT 1.1f = 1,3 ha, GZT 1.1g = 6,4 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP 	Darstellung 5. Änderung FNP 
Bestandsaufnahmen 	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen im Westen des Ortsteils Großziethen und sind über die Lichtenrader Chaussee erschlossen. Derzeit werden die Flächen überwiegend für Wohnzwecke und Landwirtschaft genutzt. Baulich zeichnen sich die Wohngebiete durch eine aufgelockerte, ländlich geprägte Struktur mit einem starken Sichtbezug zu umliegenden Landwirtschaftsflächen mit Ackerbau aus. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an das Wohngebiet „Am Langen Grund“. Im Osten grenzen Gemeinbedarfsnutzungen wie die Sporthalle sowie die Evangelische Schule bzw. das Gymnasium an. Im Osten, am Kreisverkehr, befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstattnutzung. Vereinzelt sind zudem wohnverträgliche Handwerks- und Bürobetriebe vorhanden.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen aus dem wirksamen FNP werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familienfreundlichen Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Das INSEK legt Wert auf eine ortsverträgliche und partizipative Entwicklung des Wohnstandortes. Dazu wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes angestrebt,	

zum Beispiel durch freiraumplanerische Maßnahmen und einer Minderung der Lärm- und Verkehrsbelastung. Dazu sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds den Ausbau Großziethens als Nebenzentrum vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere mit Wohnnutzung verträgliche Betriebe gesichert werden. Diese Nutzungen werden mit der gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche vorbereitet.

Im Westen des Änderungsbereichs befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Die Wohnbaufläche besitzt gegenüber dem derzeit im FNP dargestellten Mischgebiet den Vorteil, dass die reale Nutzung des Änderungsbereichs gesichert wird, insbesondere da die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzung in dem Teilbereich nicht bestätigt werden konnten. Aus Wohnbauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere allgemeine, reine oder besondere Wohngebiete entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung mit dem Wohnen dienende Nutzungen kann in nachgeordneten Planungsebenen konkretisiert werden. Im östlichen Teil der Lichtenrader Chaussee befinden sich neben dem Wohnen vermehrt andere Nutzungen, wie die Schule, der Sportplatz und kleinere Gewerbebetriebe. Somit sollen die östlichen Flächen des Änderungsbereichs entsprechend der benachbarten Nutzungen als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Darstellung der gemischten Baufläche dient in diesem Bereich der Sicherung der tatsächlichen Nutzung und der städtebaulichen Einfügung des Bereichs in die gemischten Bauflächen rund um den östlich liegenden Kreisverkehr. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Änderungsbereiche von einer geplanten Ortsumfahrungsstraße gekreuzt werden (siehe B-Pläne 07/19 und 08/19). Dennoch sind mögliche immissionsrechtliche Konflikte in den nachgeordneten Planungsebenen zu prüfen.

Flächenbilanz (ha)	<u>7,7</u>
Wohnbauflächen (GZT 1.1f)	1,3
Wohnbauflächen (GZT 1.1g)	2,9
Gemischte Bauflächen (GZT 1.1g)	3,5

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Am Gutspark)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1h
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 005
Flächengröße	2,7 ha
Darstellung Ursprungs-FNP 	Darstellung 5. Änderung FNP 
Bestandsaufnahmen 	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt südlich der Straße Alt Großziethen und ist über diese erschlossen. Er erstreckt sich von Westen nach Nordosten und weist teilweise Übergänge zum Umland mit Blick auf landwirtschaftlich geprägte Strukturen auf. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an den historischen Dorfanger, im Westen an die Parkanlage Gutspark Großziethen. Diese Strukturen im Freiraum zeichnen die historische Siedlungsstruktur des Dorfes aus. Im Änderungsbereich befindet sich zudem eine Reitanlage mit Beherbergungsgewerbe und Personenhof. Angrenzend an die zentralen Bereiche der Änderungsfläche liegt ein Campingplatz. Derzeit werden die Flächen überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Vereinzelt treten zudem Bürobetriebe sowie Beherbergungsgewerbe auf. Der Bereich ist städtebaulich heterogen und zeigt bauliche Verdichtungen. Die Siedlungsstruktur in diesem Bereich zeichnet sich durch eingeschossige Wohngebäude, Gehöfte und private Wohngärten aus.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt	

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familienfreundlichen Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Rund um den historischen Dorfanger wird die Herausbildung einer Ortsmitte vorgeschlagen, um die städtebauliche Struktur des Ortsteils zu ordnen. Dazu wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes angestrebt, zum Beispiel durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds sieht den Ausbau Großziethens als Nebenzentrum der Nahversorgung vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere der Wohnnutzung dienende Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine bestehende Mischnutzung und räumliche Lage an wichtigen Erschließungsstraßen und dem zentralen Dorfanger ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

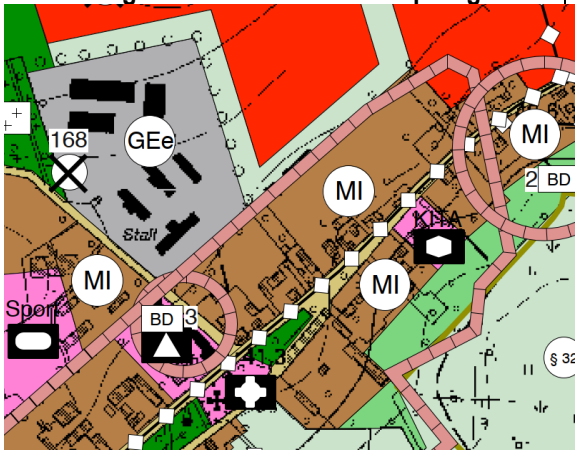
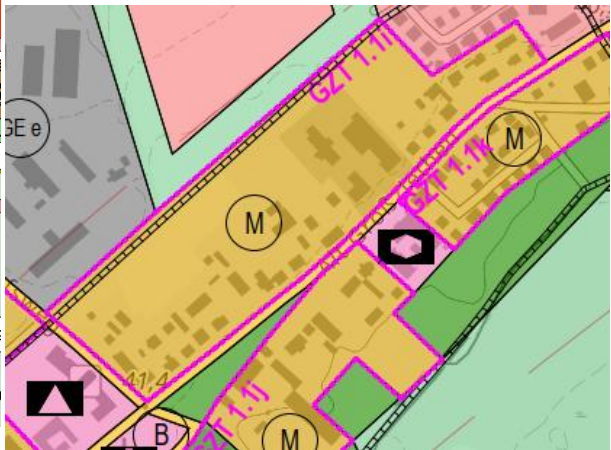
Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden.

Die Darstellung entspricht den durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägter Fläche. Durch seine etwas höhere bauliche Verdichtung kann im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Änderungsbereich GZT 1.1e zur künftigen Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen im Ortszentrum beigetragen und damit die Funktionsfähigkeit des Ortskerns gestärkt werden. Dazu kann durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die heterogene, baulich geprägte dörfliche Struktur entlang des historischen Dorfangers gesichert werden.

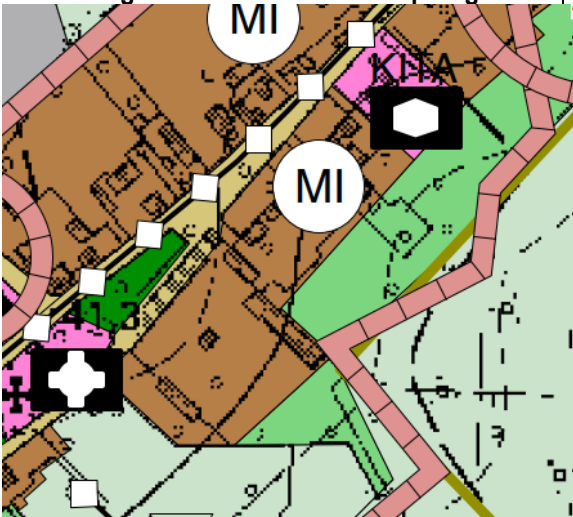
Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>2,7</u>
----------------------------------	-------------------

Gemischte Bauflächen	2,7
----------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Am Friedhofsweg)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1i
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 005
Flächengröße	5,5 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung: Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt nördlich der Straße Alt Großziethen und ist über diese erschlossen. Er erstreckt sich von Westen nach Nordosten und weist teilweise Übergänge zu den landwirtschaftlich geprägten Strukturen auf. Der Bereich ist städtebaulich heterogen, wird jedoch größtenteils durch eingeschossige Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen, geprägt. Ebenfalls prägen die gewerblich genutzten Gehöfte den Gebietscharakter. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Wohnsiedlung an der Rudower Allee. Im Südosten befindet sich der historische Dorfkern mit parkähnlichem Charakter und Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Spielplatz). Südwestlich liegt der Hort der Paul-Maar-Grundschule. Im Bereich befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe. Derzeit werden die Flächen überwiegend für Wohnzwecke genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen:	

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familienfreundlichen Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Rund um den historischen Dorfanger wird die Herausbildung einer Ortsmitte vorgeschlagen, um die städtebauliche Struktur des Ortsteils zu ordnen. Dazu wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen angestrebt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds sieht den Ausbau Großziethens als Nebenzentrum der Nahversorgung vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere der Wohnnutzung dienende Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine bestehende Mischnutzung und räumliche Lage am zentralen Dorfanger ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden. Die Darstellung entspricht der durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägten Fläche. Durch seine etwas höhere bauliche Verdichtung kann im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit den benachbarten Änderungsbereichen GZT 1.1e, 1.1h, 1.1j zur künftigen Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen im Ortszentrum beigetragen und damit die Funktionsfähigkeit des Ortskerns gestärkt werden. Dazu kann durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die heterogene, baulich geprägte dörfliche Struktur entlang des historischen Dorfangers gesichert werden. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.	
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>5,5</u>
Gemischte Bauflächen	5,5

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen (Am Luchwiesen)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1j
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 005
Flächengröße	2,5 ha
Darstellung	Ursprungs-FNP
	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen, Grünflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt südlich der Straße Alt Großziethen und ist über diese erschlossen. Er erstreckt sich von Westen nach Nordosten und weist teilweise Grünstrukturen auf. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Parkanlage Gutspark Großziethen. Im Nordwesten befindet sich der historische Dorfanger mit parkähnlichem Charakter und Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Spielplatz). Im Nordosten ist die Kindertagesstätte angesiedelt. Südöstlich grenzen weitläufige Grünflächen an. Der Bereich ist städtebaulich heterogen durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt, darunter eine Reitschule und ein Reitverein. Unmittelbar angrenzend an die Parkanlage befindet sich der Kinderbauernhof Ilse Reichel auf dem „Gut Großziethen“. Ein weit verbreiteter Gebäudetyp ist die eingeschossige Bebauung. Der Bereich zeigt bauliche Verdichtungen auf.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt	

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich werden eine gemischte Baufläche und Grünflächen dargestellt.

Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familienfreundlichen Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Rund um den historischen Dorfkern wird die Herausbildung einer Ortsmitte vorgeschlagen, um die städtebauliche Struktur des Ortsteils zu ordnen. Dazu wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen angestrebt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds sieht den Ausbau Großziethens als Nebenzentrum der Nahversorgung vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere der Wohnnutzung dienende Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine bestehende Mischnutzung und räumliche Lage am zentralen Dorfkern ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden.

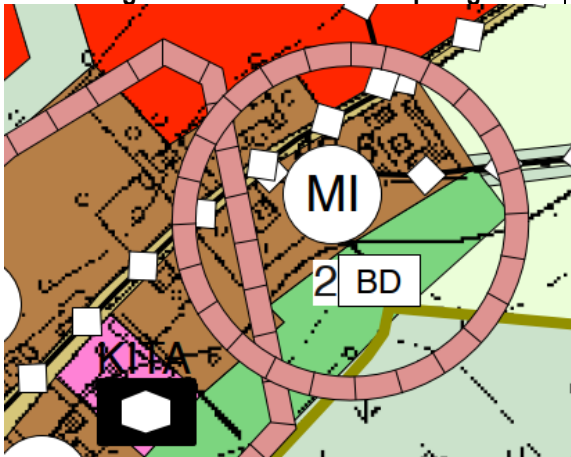
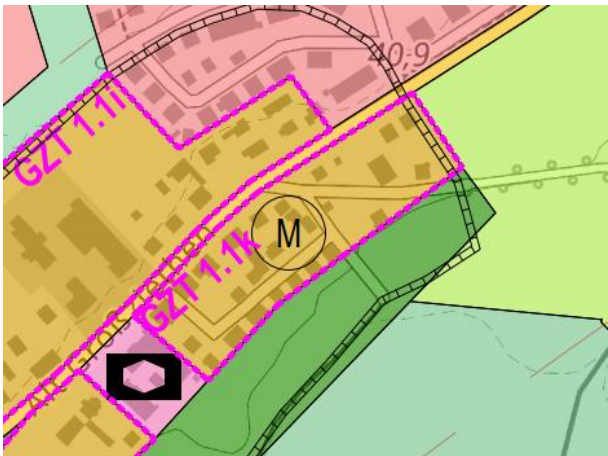
Die Darstellung entspricht der durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägter Fläche. Durch seine etwas höhere bauliche Verdichtung kann im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit den benachbarten Änderungsbereichen GZT 1.1e, 1.1h, 1.1i zur künftigen Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen im Ortszentrum beigetragen und damit die Funktionsfähigkeit des Ortskerns gestärkt werden. Dazu kann durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die heterogene, baulich geprägte dörfliche Struktur entlang des historischen Dorfkerns gesichert werden. Die an die Parkanlage angrenzenden Bereiche des Kinderbauernhofs, die Grünstrukturen aufweisen, sind als Grünflächen dargestellt. Die Rücknahme dieser Baufläche trägt damit zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung bei.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>2,2</u>
----------------------------------	-------------------

Gewerbliche Bauflächen	1,9
------------------------	-----

Grünflächen	0,3
-------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Großziethen Schönefelder Weg
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.1k
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 005
Flächengröße	1,6 ha
Darstellung	Ursprungs-FNP
	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt südlich der Straße Alt Großziethen und ist über diese erschlossen. Er erstreckt sich von Westen nach Nordosten. Der Bereich ist städtebaulich heterogen – neben einzelnen historischen Gebäuden entlang der Erschließungsstraße wurde der Siedlungsbereich in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt. Der Bereich wird zu einem großen Teil durch die Wohnnutzung, aber auch gewerbliche Nutzungen, bspw. Einzelhandelsbetriebe, geprägt. Im Nord- und Südosten grenzt die Fläche an die freie Landschaft in Richtung Siebgraben und Luchwiesen. Im Südwesten ist die Kindertagesstätte angesiedelt. Südöstlich befinden sich wohnungsnah private Gärten.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt.	

Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familienfreundlichen Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Rund um den historischen Dorfkern wird die Herausbildung einer Ortsmitte vorgeschlagen, um die städtebauliche Struktur des Ortsteils zu ordnen. Dazu wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen angestrebt. Dazu sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönefelds den Ausbau Großziethens als Nebenzentrum der Nahversorgung vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere der Wohnnutzung dienende Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine bestehende Mischnutzung und räumliche Lage an einer Erschließungsstraße ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

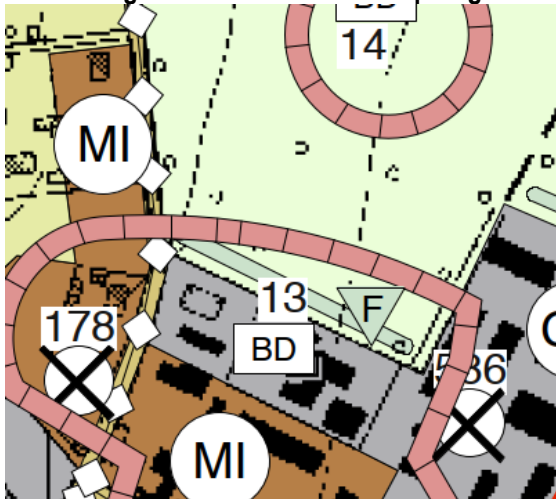
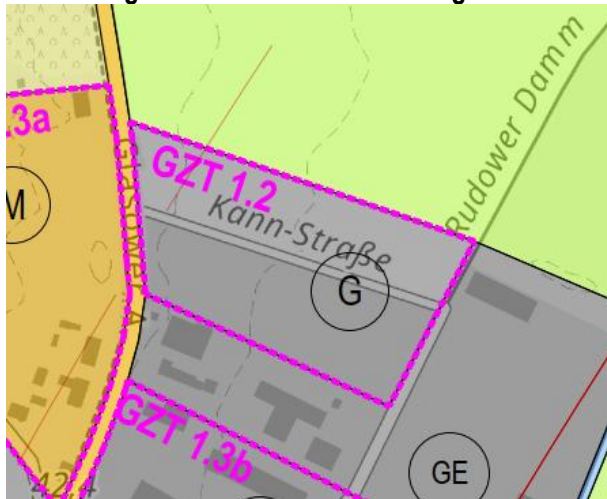
Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden.

Die Darstellung entspricht der durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägter Fläche. Durch seine etwas höhere bauliche Verdichtung kann im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit den benachbarten Änderungsbereichen GZT 1.1e, 1.1h, 1.1i, 1.1j zur künftigen Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen im Ortszentrum beigetragen und damit die Funktionsfähigkeit des Ortskerns gestärkt werden.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Flächenbilanz (ha)	1,6
---------------------------	------------

Gemischte Bauflächen	1,6
----------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Kann-Straße, Kleinziethen		
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.2		
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 007		
Flächengröße	2,2 ha		
Darstellung	Ursprungs-FNP	Darstellung	5. Änderung FNP
			
Bestandsaufnahmen			
			
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Bauflächen			
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen, gewerblich-geprägten Bereich von Kleinziethen. Der Bereich ist über die Glasower Allee (L75) sowie die Kann-Straße erschlossen. Die Kann-Straße verläuft durch den Änderungsbereich und soll die beabsichtigten Baugebiete erschließen. Die derzeitige Nutzung ist überwiegend landwirtschaftlich - Ackerland mit einer Bodenzahl von 30, die auf eine geringe bis mäßige Ertragsfähigkeit hindeutet - geprägt. Auf der Fläche sind zudem kleinteilige Grünstrukturen vorhanden.			
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)			
Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt.			

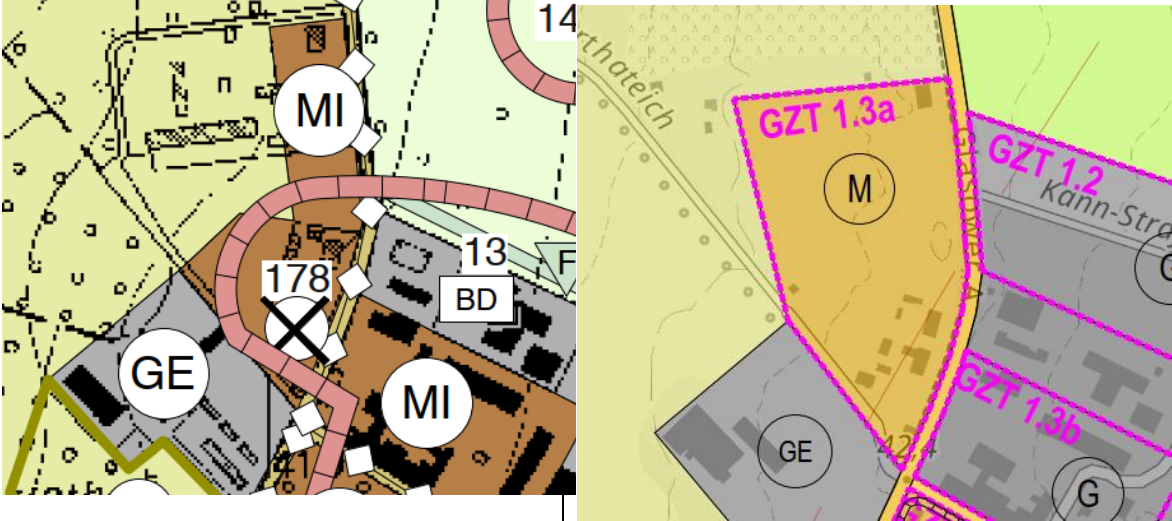
Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK geht auf die historische Prägung Kleinziethens als wichtigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Bereich ein, insbesondere zu DDR-Zeiten. Das GFEK erkennt die Fläche des Änderungsbereichs als Potenzialfläche an. Die bauliche Vorprägung des Gebietes sowie die gewerbliche Nutzung auf Nachbargrundstücken, insbesondere mit lokalen Gewerbe-, Gartenbau- und Handwerksbetrieben, sprechen für eine bauliche Entwicklung des Änderungsbereichs. Dazu spricht die Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung sowie die zu erwartende Lärmbelastung durch benachbarte Gewerbeflächen gegen eine Wohnbebauung auf den Flächen. Die gewerblichen Nutzungen werden mit der gewerblichen Baufläche vorbereitet. Aus der gewerblichen Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelt werden.

Die gewerbliche Baufläche besitzt den Vorteil, dass eine Flexibilität hinsichtlich der Betriebe und ihrer verursachten Emissionen gegeben ist. Dazu kann durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche die Nutzung der Fläche ermöglicht werden und der Gewerbestandort Kleinziethens gestärkt werden.

Die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt unmittelbar angrenzend an Siedlungsbereiche. Südlich der Straße Alt Kleinziethen sowie vereinzelt entlang der Glasower Allee sind kleinteilige Wohnnutzungen erkennbar. Es wird daher empfohlen, die möglichen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen auf nachgelagerte Verfahren zu prüfen und immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Flächenbilanz (ha)	<u>2,2</u>
---------------------------	-------------------

Gewerbliche Bauflächen	2,2
------------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Kleinziethen (Zum Herthateich)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.3a
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 007
Flächengröße	3,0 ha
Darstellung	Ursprungs-FNP
Darstellung 5. Änderung FNP	
	
Bestandsaufnahmen 	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen, gewerblich-geprägten Bereich von Kleinziethen. Der Änderungsbereich ist über die Glasower Allee (L75) sowie die Straße Zum Herthateich und An d. Baumschule erschlossen. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die Flächen der Baumschule, im Südwesten an die bestehende gewerbliche Nutzung. Die derzeitige Nutzung ist überwiegend gewerblich. Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereichs wird durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Der südliche Teilbereich durch einen Autohof und weitere kleinere gewerbliche Nutzungen sowie vereinzelt zum Wohnen. Der südliche Teil des Änderungsbereichs befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schönefeld und gilt damit nach § 34 BauGB als Innenbereich.	

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- außerhalb Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK geht auf die historische Prägung Kleinzithens als wichtigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Bereich ein, insbesondere zu DDR-Zeiten. Das GFEEK sieht im Norden des Änderungsbereichs, der gartenbaulich genutzt wird, eine Bestandspflege vor. Im südlichen Teilbereich, der momentan vereinzelt zum Wohnen genutzt wird, ist langfristig eine Nachverdichtung mit gewerblicher Nutzung vorgesehen. Diese Nutzungen werden mit der gemischten Baufläche gesichert. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Mischgebiete, Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

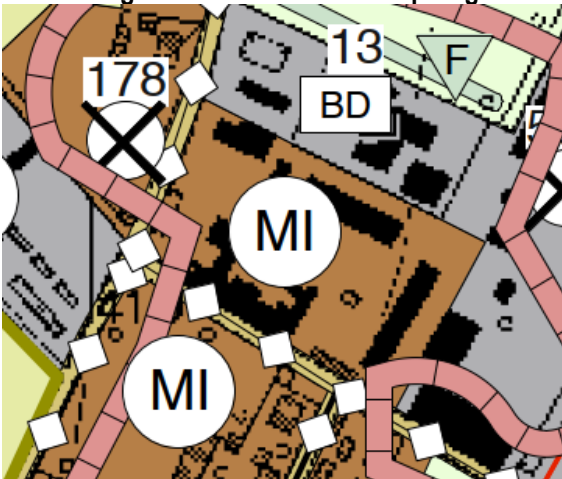
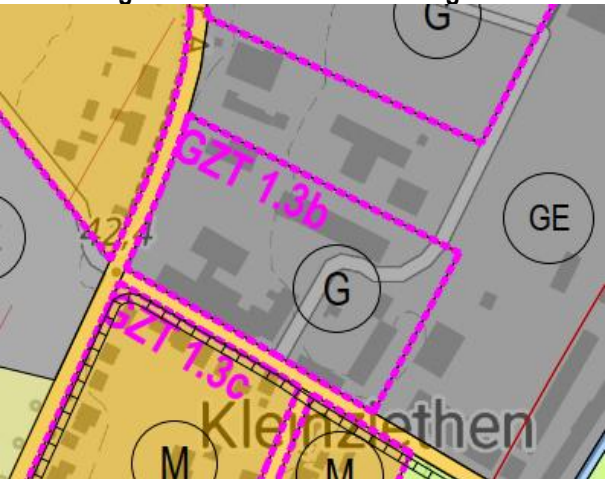
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden durch den Bebauungsplan 02/12 „RINN-Ideengarten“ Mischgebiete und Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ festgesetzt. Eine Ausweitung von Wohnnutzungen wird in Teilen der Mischgebiete eingeschränkt, indem sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Wohnnutzungen am Herthateich 5 und an der Glasower Allee 14 genießen im Rahmen der Planung Bestandsschutz.

Da in diesem Änderungsbereich die Wohnnutzung nicht erweitert wird, sondern lediglich die Planungen des Bebauungsplans 02/12 sowie die tatsächliche Nutzung gesichert werden, besteht kein Konflikt mit der Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß LEP HR. Die Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, mögliche Altlasten sowie die zu erwartende Lärmbelastung durch benachbarte Gewerbeflächen sprechen gegen eine Entwicklung der Flächen mit einer Wohnnutzung.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,0</u>
----------------------------------	-------------------

Gemischte Baufläche	3,0
---------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Kleinziethen (Rudower Damm)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.3b
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 007
Flächengröße	1,7 ha
Darstellung	Ursprungs-FNP
	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen, gewerblich-geprägten Bereich von Kleinziethen. Der Änderungsbereich ist über die Glasower Allee (L75) sowie die Straße Alt Kleinziethen erschlossen. Im Norden und Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen und im Osten an gewerblich genutzte Flächen an. Südlich schließt ein Bereich an, der hauptsächlich zum Wohnen, vereinzelt auch von kleinteiligem Gewerbe und Beherbergungsbetrieben genutzt wird. Der Änderungsbereich selbst wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Momentan sind ein Autohaus, ein KfZ-Betrieb und andere kleinteilige Gewerbebetriebe ansässig. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schönefeld und gilt damit nach § 34 BauGB als Innenbereich.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt	

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung:

Im Änderungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

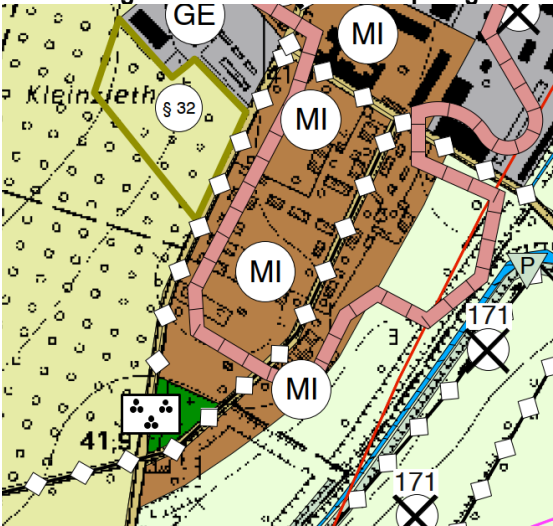
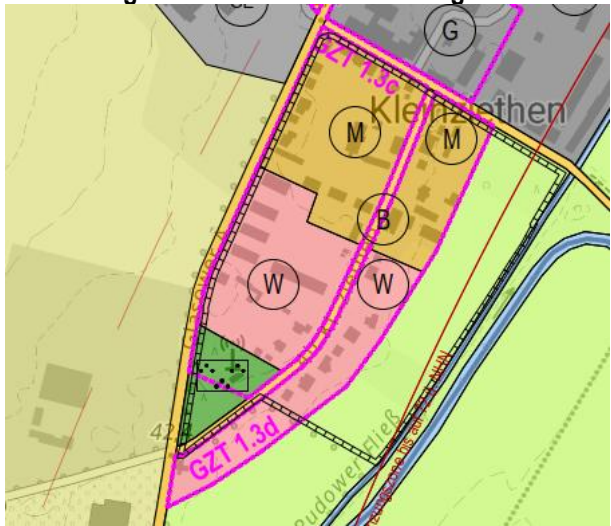
Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK geht auf die historische Prägung Kleinziethens als wichtigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Bereich ein, insbesondere zu DDR-Zeiten. Das GFEK erfasst im Änderungsbereich eine Konzentration von Handwerksbetrieben im Bestand. Mittel- und langfristig sieht das Konzept die Bestandspflege sowie die aktive Sicherung der Flächen für Handwerksbetriebe vor. Im Zusammenhang mit den in der Umgebung bestehenden gewerblichen Nutzungen und Entwicklungen (siehe GZT 1.2 und 1.3a) wird eine Konzentration der gewerblichen Bauflächen im Norden der Ortslage Kleinziethens angestrebt.

Die Darstellung entspricht dem gewerblich genutzten Bereich. Aus der gewerblichen Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelt werden. Bestehende Nutzungen werden durch die Darstellung gesichert. Eine dem GFEK entsprechende Profilierung wird durch gewerbliche Bauflächen ermöglicht.

Bereits im Bestand weist der Änderungsbereich keine Wohnnutzungen auf die typisch für Mischgebiete sind. Die Umgebung weist gewerbliche Nutzungen auf. Somit wird die tatsächliche Nutzung dargestellt und planungsrechtlich langfristig gesichert. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind schutzbedürftige Nutzungen für Wohnzwecke mit dem Störgrad des Gebietstyps nicht vereinbar und werden auch zukünftig nicht vorgesehen. Aufgrund der gewerblichen Entwicklung des Änderungsbereichs besteht kein Konflikt mit der Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß LEP HR.

Die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt innerhalb der Siedlungsflächen. Südlich des Änderungsbereiches sind kleinteilige Wohnnutzungen erkennbar. Es wird daher empfohlen, die möglichen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen auf nachgelagerte Verfahren zu prüfen und immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Hier könnten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung immissionsschutzrechtliche Regelungen festgesetzt werden. Da die Darstellung des Änderungsbereiches die tatsächliche Nutzung widerspiegelt, ist mit keinen neuen immissionsrechtlichen Konflikten zu rechnen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>1,7</u>
Gewerbliche Bauflächen	1,7

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Kleinziethen (Alt Kleinziethen)
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.3c und GZT 1.3d
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 007
Flächengröße	6,6 ha (GZT 1.3c = 4,2 ha, GZT 1.3d = 2,4 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP 	Darstellung 5. Änderung FNP 
Bestandsaufnahmen  	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Parkanlage	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche GZT 1.3c und 1.3d befinden sich in der Ortslage Kleinziethen an der Glasower Allee (L75) sowie an der Straße Alt Kleinziethen. Sie erstrecken sich von Nordosten nach Südwesten und weisen teilweise Übergänge in den landwirtschaftlich geprägten Raum auf. Der Bereich ist städtebaulich weitgehend homogen und überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Vorhanden sind sowohl Mehrfamilienhäuser als auch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Freiräumlich ist der historische Dorfanger, der das Bodendenkmal 12105 überlagert, durch private Wohngärten und Garagen geprägt. Südlich schließt sich ein Freiraum mit parkähnlichem Charakter an die baulichen Nutzungen an. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen befindet sich ein Gewerbebetrieb. Südlich schließen die Baumschule, gartenbauliche Betriebe sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.	

Im Norden der Änderungsbereiche sind verschiedene Hofstrukturen vorhanden, bei denen handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Zudem befindet sich im Nordosten des Bereichs GZT 1.3c ein Beherbergungsgewerbe.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schönefeld und gilt damit nach § 34 BauGB als Innenbereich. Zudem werden auf zwei Teilflächen dieser Satzung Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- außerhalb Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung:

Die Änderungsbereiche stellen gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und eine Parkanlage dar.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK geht auf die Gründungsgeschichte Kleinziethens ein, von der die in dem Änderungsbereich liegende Dorfkirche sowie der umliegende Dorfanger stammt. Der dörfliche Charakter lässt sich an der historischen Bausubstanz einiger Wohn- und Gewerbebauten sowie der Freiraumstruktur ablesen. Das GFEK sieht im Norden des Ortsteils eine Konzentration von Gewerbe und Handwerk vor. Damit Konflikte vorgebeugt werden, sollen schutzwürdige und gewerbliche Nutzungen gebündelt und räumlich getrennt werden. Dies geschieht dadurch, dass die nördlichen Flächen der Änderungsbereiche GZT 1.3c und 1.3d als gemischte Bauflächen dargestellt werden, sodass eine Trennung zwischen der Wohnbaufläche südlich davon und die gewerblichen Bauflächen nördlich davon sichergestellt wird.

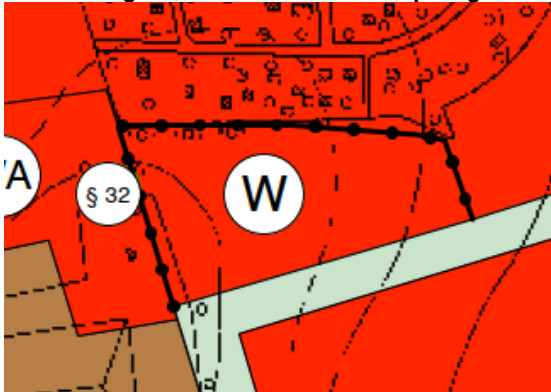
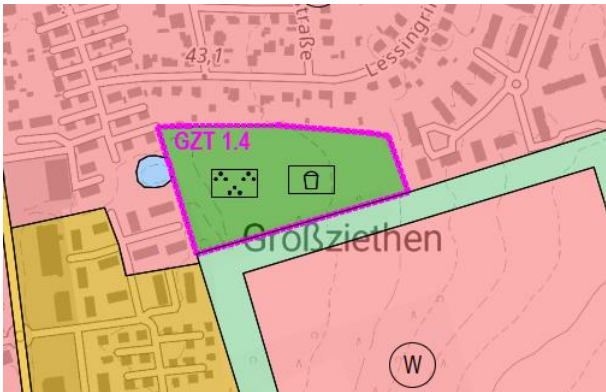
Aus den gemischten Bauflächen lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Mischgebiete, Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln. Da der festgelegte Nutzungsanteil im bisherigen Mischgebiet nicht eindeutig bestätigt werden kann, wird mit der Darstellung als gemischte Baufläche eine höhere Flexibilität erreicht. In den übrigen Teilen der Änderungsbereiche ist eine konzentrierte Entwicklung von Wohnnutzungen vorgesehen, da auf den Flächen weiterhin überwiegend gewohnt werden soll. Aus den dort dargestellten Wohnbauflächen lassen sich insbesondere allgemeine und reine Wohngebiete entwickeln. Die Darstellung als Wohnbauflächen ermöglicht eine flexible Entwicklung.

Die südliche Spitze des Änderungsbereichs GZT 1.3c ist durch Gehölze geprägt und weist einen parkähnlichen Charakter auf. Dieser Bereich wird daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und in Teilen Grünflächen wird einerseits die Entwickelbarkeit flexibilisiert, andererseits entsprechend der vorherrschenden Nutzungen – dem Wohnen – angepasst.

Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht im erheblichen Maße zu erwarten. Dies wird unter anderem mittels gemischter Bauflächen gewährleistet, die zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen i.S.d. Trennungsatzes dargestellt werden. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können allerdings gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Flächenbilanz (ha)	6,6
Gemischte Bauflächen (GZT 1.3c)	2,0
Gemischte Bauflächen (GZT 1.3d)	1,0
Wohnbauflächen (GZT 1.3c)	1,9
Wohnbauflächen (GZT 1.3d)	1,4
Grünfläche	0,3

Bezeichnung Änderungsbereich	Spiel- und Erholungspark, Großziethen
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.4
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 004
Flächengröße	2,6 ha
Darstellung	Ursprungs-FNP
	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Grünflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Großziethen. Die Fläche ist nicht erschlossen. Nördlich, östlich und westlich der Fläche befinden sich Wohngebiete in offener Bauweise, bestehend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit privaten Vorgärten. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft der Lessingring, westlich verläuft die Karl-Marx-Straße. Dazu befinden sich westlich der Fläche ein Einzelhandelsbetrieb sowie ein Spielplatz. Der Änderungsbereich wird momentan als Grünfläche genutzt und ist nicht bebaut.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In dem Änderungsbereich wird eine Grünfläche dargestellt. Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familienfreundlichen Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds	

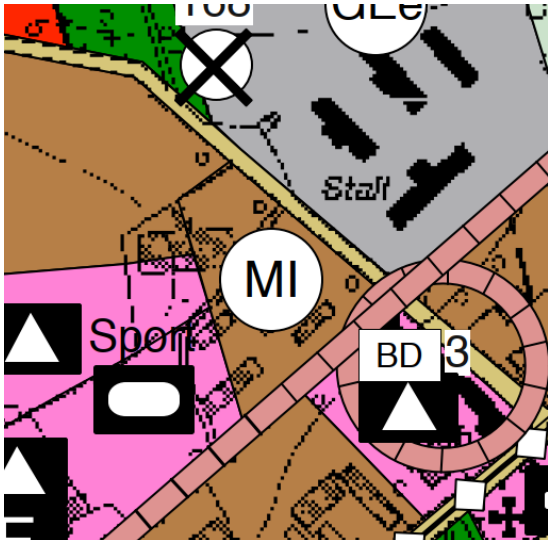
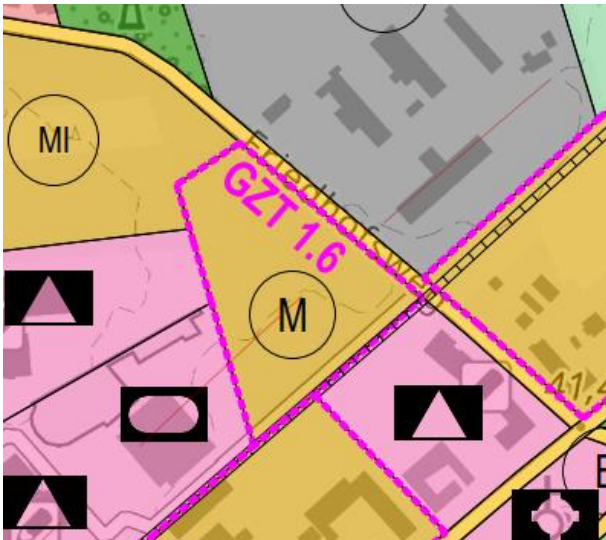
einordnen soll und gleichzeitig eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen vorsieht. Die Darstellung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz bereitet diese Nutzungen vor. Im Sinne des INSEKs werden in dem Änderungsbereich soziale Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten für den familienfreundlichen Ortsteil Großziethen ergänzt.

Die Darstellung leitet sich aus dem Bebauungsplan 02/19 „Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt“ ab. Vorgesehen sind verschiedene Erholungsbereiche wie Liegewiesen und Spiel- und Sportbereiche mit Bereichen für Ballsportarten und Fitnessgeräten. Dazu ist die Pflege und Entwicklung der Grünfläche zum Beispiel durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vorgesehen.

Darüber hinaus trägt die Rücknahme der Siedlungsfläche zum Bodenschutz und der Reduzierung von Versiegelung im Sinne des 30 ha Ziels bei. Das Ziel des Bundesministeriums sieht vor, bis 2030 die tägliche neue Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha pro Tag zu reduzieren.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Flächenbilanz (ha)	<u>2,1</u>
Gewerbliche Bauflächen	1,8
Grünfläche	0,1
Wasserflächen	0,2

Bezeichnung Änderungsbereich	Gemischte Baufläche Friedhofsweg
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.6
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 004
Flächengröße	1,2 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Baufläche	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des historischen Dorfanfangers von Großziethen. Erschlossen ist die Fläche im Süden durch den Samariterweg und im Osten durch den Friedhofsweg. Die Fläche des Änderungsbereichs wird momentan nicht genutzt, sondern ist brachliegend. Westlich grenzen verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen wie die Paul-Maar-Grundschule, die Mehrzweckhalle Schönefeld sowie die Freiwillige Feuerwehr an. Östlich grenzen eine Reitsportanlage sowie verschiedene Gewerbebetriebe an. Südlich schließt der Hort der Paul-Maar-Grundschule an der Änderungsbereich an.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	

Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht die Bebauung der Flächen zwischen Karl-Marx-Str., Friedhofsweg und Samariterweg, zu der der Änderungsbereich gehört, vor. Übergeordnet sieht das INSEK für Großziethen den gemäßigten Ausbau als familien- und kinderfreundlichen Wohnstandort und gleichzeitig eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen vor. Gebiete in geeigneter Lage sollen dazu für die standortnahe Versorgung und andere mit Wohnnutzung verträgliche Betriebe gesichert werden. Der Änderungsbereich ist durch seine räumliche Nähe zur Paul-Maar-Schule, dem historischen Dorfkern und einhergehender Gemeinbedarfsnutzungen ein geeigneter Standort für eine gemischte Baufläche. Perspektivisch wird für diese Fläche die Entwicklung eines Festplatzes angestrebt.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass kein strikter Anteil der Mischgebietsnutzungen vorliegen muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird daher die Nutzungsflexibilität erhöht und verschiedene Planungsszenarien langfristig ermöglicht.

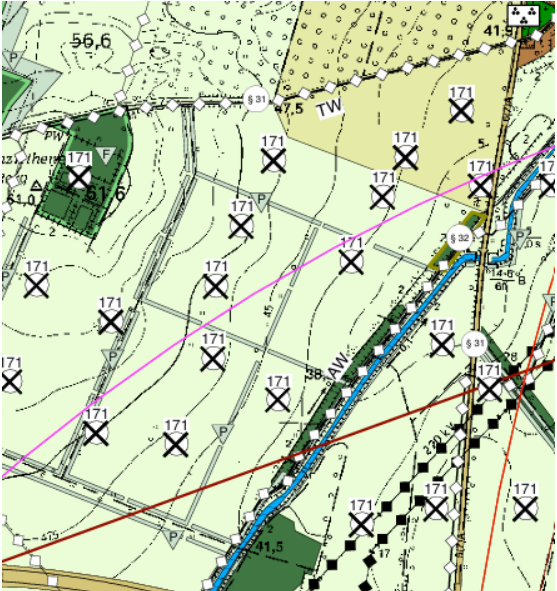
Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Flächenbilanz (ha)	<u>1,2</u>
---------------------------	-------------------

Gemischte Baufläche	1,2
---------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Kfz-Handel Karl-Marx-Straße
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.8
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 004
Flächengröße	1,54 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen 	
Zieldarstellung(en): Wohnbaufläche	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Großziethen. Erschlossen wird die Fläche im Osten durch die Karl-Marx-Straße und im Süden zum Teil durch den Erlenweg. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich das Marktcener Großziethen mit verschiedenen Schank- und Speisewirtschaften, einem Beherbergungsbetrieb sowie anderen Gewerbebetrieben und einem Baumarkt. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich Grünflächen, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Die Fläche des Änderungsbereichs ist im östlichen Teilbereich entlang der Karl-Marx-Straße bebaut und wird vorwiegend zum Wohnen genutzt. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich ein Kfz-Handel. Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist nicht bebaut und wird momentan privat genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)	

- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In dem Änderungsbereich werden Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für Großziethen den gemäßigten Ausbau als Wohnstandort vor, der sich in seiner Größenordnung unter der Schönefelds einordnen soll. Gleichzeitig wird eine Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes durch freizeitbezogene und freiraumplanerische Maßnahmen sowie einer Minderung der Lärm- und Verkehrsbelastung angestrebt. Diese Nutzungen werden mit der Wohnbaufläche vorbereitet. Aus Wohnbauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Der Ortsteil Großziethen befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Daher ist eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Sinne möglich. Der Änderungsbereich befindet sich zudem in einem städtebaulichen Bereich des Ortsteils, indem eine Wohnnutzung überwiegt, weshalb ein Anschluss an diese Siedlungsstrukturen sinnvoll ist. Immissionsrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.	
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>1,54</u>
Wohnbaufläche	1,54

Bezeichnung Änderungsbereich	Am Fuchsberg
Bezeichnung gem. Geodaten	GZT 1.10
Gemarkung- Flurnummer	Großziethen – Flur 007
Flächengröße	28,33 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Sonderbaufläche „Rechenzentrum“	

Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im Westen von Kleinziethen und wird im Norden von der Straße Am Fuchsberg erschlossen. Im Osten ist der Bereich von dem Rudower Fließ sowie der Fläche der 50 Hertz Transmission GmbH begrenzt, auf dem Planungen für den Bau eines Umspannwerks bestehen. Westlich verläuft die B96 und südlich die B96a. Umliegende Flächen des Änderungsbereichs werden landwirtschaftlich im Ackerbau genutzt.

Die Fläche des Änderungsbereichs wird momentan auch landwirtschaftlich genutzt und ist nicht bebaut.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich wird ein Sonderbaufläche „Rechenzentrum“ dargestellt.

Eine gewerbliche Entwicklung der Flächen bietet sich durch die Lage an leistungsfähigen Verkehrswegen wie der B96 und B96a an. Zudem spricht die Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, sowie die Lage abseits der tatsächlichen Siedlungsstrukturen von Kleinziethen, gegen eine Entwicklung mit Wohnnutzung.

Der Änderungsbereich befand sich zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/20 „Am Fuchsberg“, dessen Aufstellungsbeschluss aus dem April 2020 vorliegt. Im Mai 2022 beschloss die Gemeindevertretung die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs, sodass der Geltungsbereich nur noch die 12,6 ha große Fläche der 50 Hertz Transmission GmbH umfasst. Damit einher ging die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung als auch Ablagerung mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Auf dieser Fläche soll gemeinsam mit Stromnetz Berlin ein neues Umspannwerk in Form einer gasisolierten Schaltanlage errichtet werden. Planungen einer größeren Freiluft-Umspannanlage, die die Fläche des Änderungsbereichs benötigt hätten, wurden zurückgezogen. Die förmliche Beteiligung zum Bebauungsplan wurde 2023 durchgeführt.

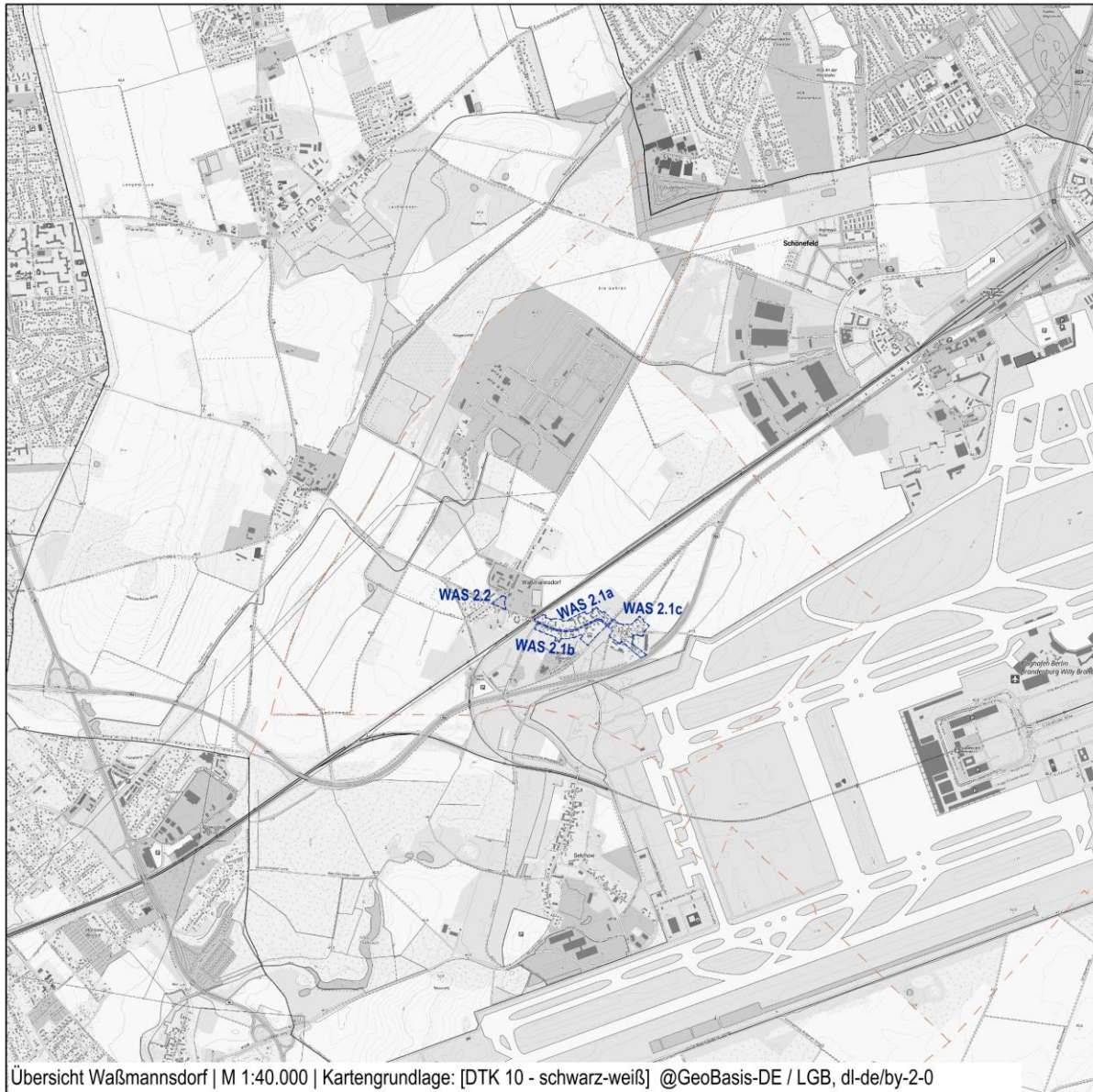
Südlich und westlich des Umspannwerks ist ein Rechenzentrum geplant. Dem gewählten Standort ging eine gemeindeweite Flächenbewertung voraus, bei der geprüft wurde, welche Flächen grundsätzlich für die Ansiedlung eines Rechenzentrums geeignet sind. Der vorliegende Standort erwies sich insbesondere aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Umspannwerk, da hierdurch die für den Betrieb des Rechenzentrums erforderliche Energieversorgung sichergestellt werden kann, als geeignet. Auch wenn derzeit kein konkretes Vorhaben bekannt ist, soll die planungsrechtliche Grundlage für eine entsprechende Nutzung geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die Fläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ dargestellt.

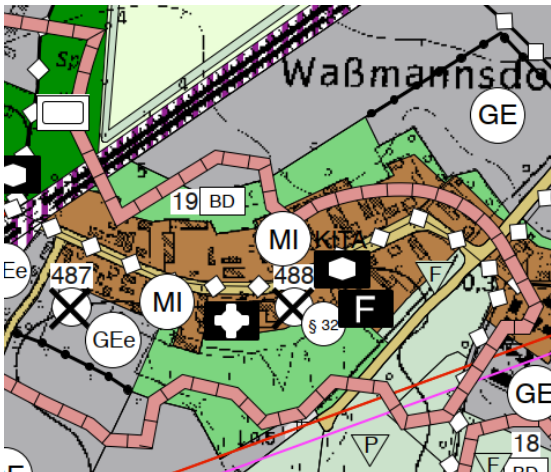
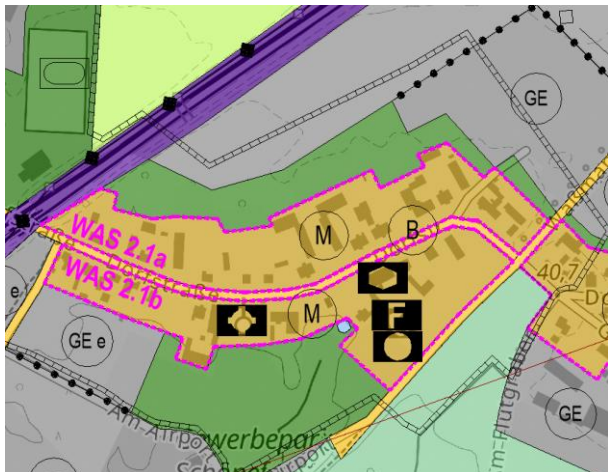
In der räumlichen Lage wird eine Sonderbaufläche einer gewerblichen Baufläche vorgezogen, da gezielt diese Nutzung dort angesiedelt werden soll. Andere gewerbliche Nutzungen, die insbesondere nicht auf die räumliche Nähe zu dem Umspannwerk angewiesen sind, sollen auch weiterhin nicht aus den Flächen entwickelbar sind.

Immissionsrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>28,33</u>
Sonderbaufläche	28,33

5.2 Ortsteil Waßmannsdorf



Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Waßmannsdorf (Dorfstraße)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAS 2.1a und 2.1b
Gemarkung- Flurnummer	Waßmannsdorf – Flur 001
Flächengröße	6,1 ha (WAS 2.1a = 3,2 ha, WAS 2.1b = 2,9 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Flächen werden über die Dorfstraße und den Waßmannsdorfer Grund erschlossen. Im Norden des Änderungsbereichs WAS 2.1a und im Süden des Bereichs WAS 2.1b befinden sich die privaten Gärten der bestehenden baulichen Nutzungen. Im Westen grenzt die Bahntrasse des Berliner Außenrings an, auf der u. a. die S-Bahn-Linien S9 und S85 zwischen dem Flughafen und der Innenstadt Berlins verkehren. Die Änderungsbereiche weisen eine heterogene, dörfliche Struktur auf, insbesondere durch die offene, niedrige Bebauung und der Vielzahl an privaten Grünflächen. Innerhalb der Änderungsbereiche sind sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Vereinzelt befinden sich Gemeinbedarfsnutzungen wie Feuerwehr, Verwaltungsgebäude, kirchliche und soziale Einrichtungen. Zudem sind Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe vorhanden. An dem Knoten Dorfstraße/Waßmannsdorfer Grund ist eine Freifläche mit Grünstrukturen erkennbar.	

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus folgenden städtebaulichen Gründen geändert: Zum einen sehen das INSEK und das GFEEK die behutsame Sicherung der Ortslagen vor; der dörfliche Charakter soll in Waßmannsdorf erhalten bleiben. Aufgrund der Nähe zu Emissionskorridoren wird eine gewerbliche Weiterentwicklung des Ortsteils angestrebt. Zum anderen soll ausreichend Flexibilität ermöglicht werden, sodass auch Wohnnutzungen in den Flächen zugelassen werden können. Diese Nutzungen werden mit den gemischten Bauflächen vorbereitet. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

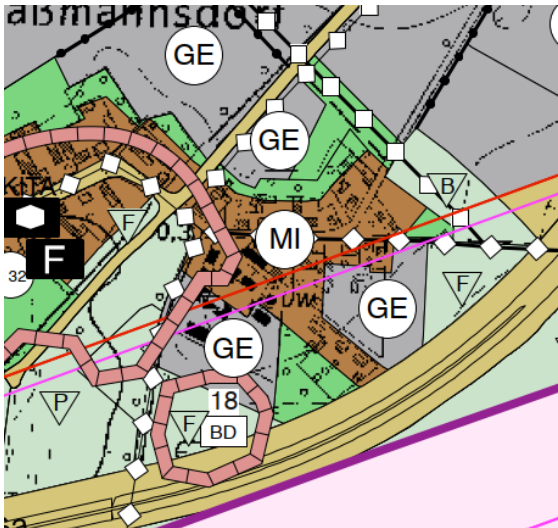
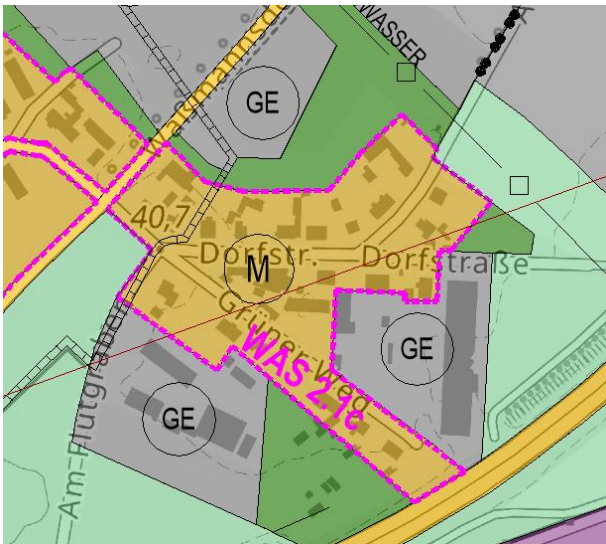
Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird.

Die Darstellung entspricht den durch gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfsnutzungen (Kindertagesstätte, Feuerwehr, Kirche) geprägten Flächen. Die Funktionsfähigkeit der Bauflächen bleibt erhalten.

Zwischen den südlichen Bauflächen (WAS 2.1b) und der östlich davon liegenden Verkehrsfläche „Waßmannsdorfer Grund“ befindet sich die Freifläche mit Grünstrukturen. In der 2. Änderung werden an dem Standort SPE-Flächen dargestellt. An der Stelle (zwischen vormaligen Mischgebiet und Verkehrsfläche) soll die gemischte Baufläche erweitert werden. Mit der Erweiterung der gemischten Baufläche können insbesondere langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Feuerwehr geschaffen werden.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete und SPE-Fläche in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>6,1</u>
Gemischte Bauflächen	6,1

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Waßmannsdorf (Grüner Weg)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAS 2.1c
Gemarkung- Flurnummer	Waßmannsdorf – Flur 002
Flächengröße	3,2 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Flächen werden über die Dorfstraße, die Straße Grüner Weg sowie den Waßmannsdorfer Grund erschlossen. Der Änderungsbereich weist eine heterogene, dörfliche Struktur in Form von offener Bebauung, Gewerbehöfen und privaten Grünflächen auf. Im Norden des Änderungsbereichs WAS 2.1a und im Süden des Änderungsbereichs WAS 2.1b befinden sich die privaten Gärten der bestehenden baulichen Nutzungen. Im Südwesten und Osten grenzen Gewerbegebiete an. Südlich verläuft die übergeordnete Bundesstraße 96a mit den angrenzenden Flächen des Flughafens Berlin Brandenburg (BER).	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.	

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN und +44,73 m ü.NHN (Grüner Weg 1a–6 sowie Dorfstraße 50–53) Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In dem Änderungsbereich werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus folgenden städtebaulichen Gründen geändert: Zum einen sehen das INSEK und das GFEK die behutsame Sicherung der Ortslagen vor; der dörfliche Charakter soll in Waßmannsdorf erhalten bleiben. Aufgrund der Nähe zu Emissionskorridoren und der örtlichen Konzentration von Handwerksbetrieben wird eine gewerbliche Weiterentwicklung des Ortsteils angestrebt. Zum anderen soll ausreichend Flexibilität ermöglicht werden, sodass auch Wohnnutzung in den Flächen geplant werden kann um die Nutzungsmischung des Ortsteils zu fördern. Diese Nutzungen werden mit den gemischten Bauflächen vorbereitet. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

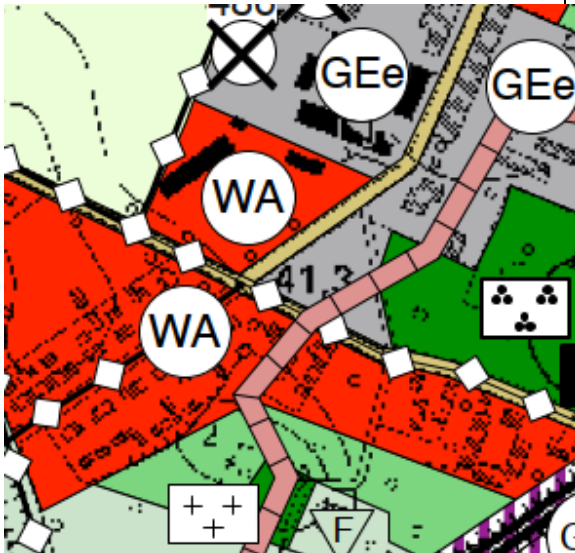
Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird.

Die Darstellung entspricht den durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägten Flächen. Die Funktionsfähigkeit der Bauflächen bleibt erhalten.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,2</u>
----------------------------------	-------------------

Gemischte Bauflächen	3,2
----------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Grünfläche Waßmannsdorf
Bezeichnung gem. Geodaten	WAS 2.2
Gemarkung- Flurnummer	Waßmannsdorf – Flur 003
Flächengröße	0,4 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
 	
Bestandsaufnahmen	
 	
Zieldarstellung(en): Grünflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Waßmannsdorf und wird durch die Rudower Straße sowie die Dorfstraße begrenzt. Im Osten schließt die bestockte Parkanlage „Gutspark Waßmannsdorf“ an. Im Westen und Süden befinden sich Wohnnutzungen in Form von offen bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern, während im Norden gewerbliche Nutzungen im produzierenden Gewerbe angesiedelt sind. Derzeit wird die Fläche als Grünfläche genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS) - Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)	

Bewertung: In dem Änderungsbereich wird eine Grünfläche dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK und GFEK sehen für Waßmannsdorf die behutsame Entwicklung der Ortslage sowie des dörflichen Charakters vor. Das INSEK identifiziert in dem Änderungsbereich das Potenzial für generationsgerechte Spielplätze inmitten der neuen Ortsmitte von Waßmannsdorf. Somit sollen Begegnungsorte für den Wohnstandort geschaffen werden. Diese Nutzungen werden durch die Darstellung der Grünfläche vorbereitet. Die bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene gewerbliche Nutzung wird nicht mehr weiterverfolgt.

Die Grünfläche besitzt gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet den Vorteil, dass Begegnungsorte mit sozialer und gesundheitlicher Nutzung in dieser zentralen Lage des Ortsteils entstehen können. Weitere bauliche Entwicklungen sind in dem Änderungsbereich nicht vorgesehen. Es sind keine und immissionsrechtliche Konflikte zu erwarten.

Dazu trägt die Rücknahme von Siedlungsfläche dem Bodenschutz und der Reduzierung von Versiegelung im Sinne des 30 ha Ziels bei. Das Ziel des Bundesministeriums sieht vor, bis 2030 die tägliche neue Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha pro Tag zu reduzieren.

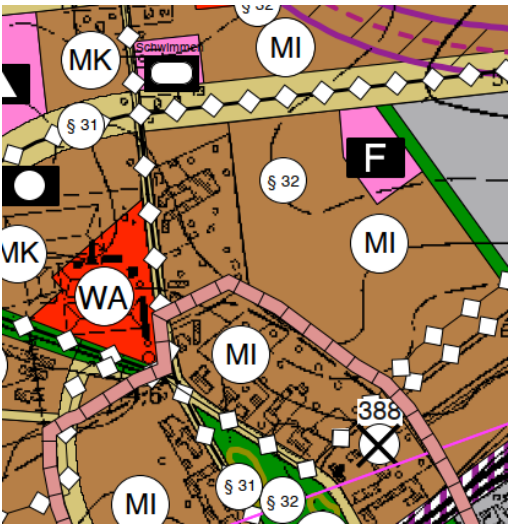
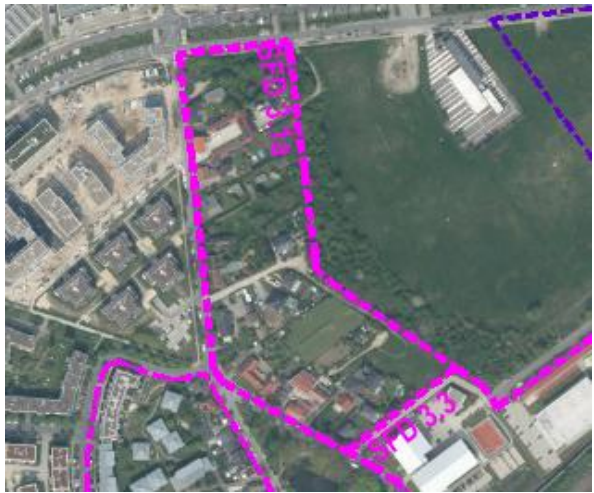
Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	<u>0,4</u>
---------------------------	-------------------

Grünflächen	0,4
-------------	-----

5.3 Ortsteil Schönefeld



Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Schönefeld (Alt Schönefeld)
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.1a
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001, 002
Flächengröße	3,8 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich ist Teil des historischen Dorfkerns des Ortsteils Schönefeld, nördlich des Flughafens sowie der Bundesstraße B 96a. Das Gebiet SFD 3.1a wird über die Straßen Alt-Schönefeld und Hans-Grade-Allee erschlossen. Das Umfeld des Änderungsbereichs ist städtebaulich heterogen. Im Osten bestehen Brachflächen mit Gehölzstrukturen. Südlich grenzen das neu errichtete Gymnasium sowie der historische Dorfanger mit parkähnlichem Charakter und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer urbanen Baustruktur, während im Nordwesten eine kerngebietstypische Bebauung vorliegt.	

Der Änderungsbereich wird vorwiegend gewerblich und zum Wohnen genutzt. Städtebaulich besteht mit den ein- bis zweigeschossigen traufständigen Wohngebäuden und Gewerbehöfen ein dörflicher Charakter. Teilbereiche liegen derzeit brach.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen dargestellt.

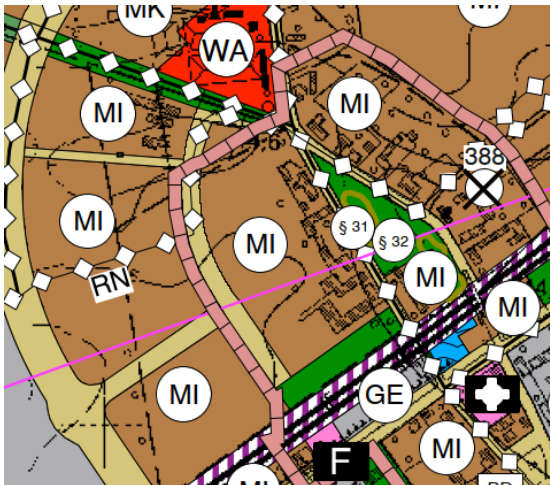
Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK, GFEL und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Der Wohnstandort soll durch Mischnutzungen und wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgung ergänzt werden. Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Umgebung von größeren Entwicklungen von Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Darstellung der gemischten Baufläche soll die bestehenden Nutzungen sichern und gleichzeitig den zukünftigen Bedarf an ortstypischen Nutzungen antizipieren. Aus der gemischten Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden.

Die Darstellung entspricht den durch gewerblichen und Wohnnutzungen geprägten Bereich, der auch künftig einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen des Ortszentrums leistet. Dazu kann durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die heterogene, baulich geprägte dörfliche Struktur entlang des historischen Dorfkerns gesichert werden.

Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,8</u>
Gemischte Bauflächen	3,8

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Schönefeld (Dorfanger)
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.1b und 3.1c
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001, 002
Flächengröße	4,2 ha (SFD 3.1b = 3,8 ha und 3.1c= 0,3 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Wohnbaufläche; gemischte Baufläche	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche befinden sich im historischen Dorfkern des Ortsteils Schönefelds. Das Gebiet SFD 3.1b wird über die Straßen Alt-Schönefeld und Angerstraße erschlossen. Im Osten grenzt der Dorfanger mit parkähnlichem Charakter und Dorfteich an. Südlich schließen sich Bahnanlagen an. Im Westen und Nordwesten sind Mehrfamilienhäuser mit einer dichteren Baustruktur vorhanden. Der Bereich weist eine städtebaulich heterogene Struktur auf. Eine offene, ein- bis dreigeschossige Bebauung prägt den Bereich. Überwiegend sind Wohnnutzungen vorhanden, vereinzelt treten auch gewerbliche Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss der Wohnhäuser auf. Der Änderungsbereich SFD 3.1c befindet sich auf der zentralen Grünfläche südlichen des Dorfteichs. Im Änderungsbereich befindet sich ein auffälliges Gebäude, das zuvor vermutlich gewerblich genutzt wurde.	

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dargestellt.

Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK, GF EK und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Der Änderungsbereich zeichnet sich vorrangig als Wohnstandort mit einer geringen Mischung mit nicht störenden Gewerbebetrieben wie Dienstleistungen und gesundheitsbezogener Infrastruktur aus. Eine weitere gewerbliche Entwicklung des Bereichs ist nicht zu erwarten und wird auch nicht als Ziel verfolgt.

Die bestehenden baulichen Anlagen im Änderungsbereich SFD 3.1b zeigen keine Missstände. Für diesen Bereich liegen keine anderweitigen Planungen oder Entwicklungen vor, die eine gesonderte Durchmischung erforderlich machen würden. Somit wird von einer gemischten Nutzung in dem Bereich Abstand genommen.

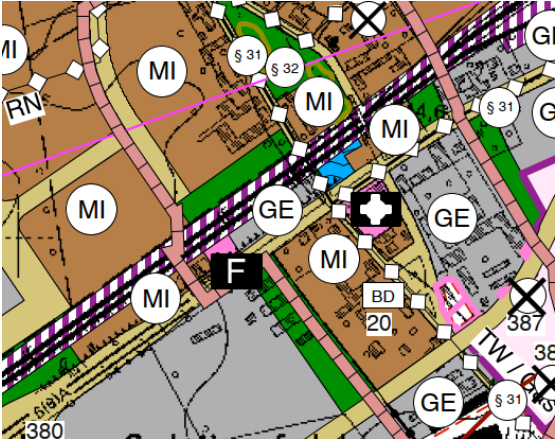
Die Darstellung der Wohnbaufläche sichert die bestehenden Nutzungen. Aus Wohnbauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Das Gebäude (Gasthof) im Änderungsbereich SFD 3.1c befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll perspektivisch wieder genutzt werden. Zu dem derzeitigen Zeitpunkt ist noch kein konkretes Entwicklungsziel bekannt. Derzeit wird für die Fläche ein Mischgebiet dargestellt. Die Widmung soll durch gemischte Bauflächen flexibilisiert werden. Immissionsrechtliche Konflikte sind durch die Umwandlung des Mischgebiets in die Wohnbaufläche und die Grünfläche nicht zu erwarten.

Flächenbilanz (ha)	<u>4,2</u>
---------------------------	-------------------

Wohnbaufläche	3,8
---------------	-----

Gemischte Bauflächen	0,3
----------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Schönefeld (An der Waßmannsdorfer Chaussee)
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.1d
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001
Flächengröße	2,1 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Bauflächen, Grün- und Wasserflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Flächen liegen südlich der Bahnanlagen und erstrecken sich von Südwesten nach Nordosten entlang der Bundesstraße B 96a. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich der Bahnhof Schönefeld. Sie werden überwiegend mit gewerblichen bzw. kerngebietstypischen Anlagen wie Tankstellen und Beherbergungsgewerbe genutzt. Vereinzelt befinden sich auf der Fläche Einfamilienhäuser. Die im Änderungsbereich befindliche Grünanlage mit Teich weist derzeit keine ausgeprägte Erholungsfunktion auf. Die Flächen sind vielmehr Ausgangspunkt, von dem aus das nördliche mit dem südlichen Schönefeld über eine Brücke verbunden wird.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden eine gewerbliche Baufläche und Grün- und Wasserflächen dargestellt.

Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK, GFEK und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Mischnutzungen, wohnortnahe Dienstleistungen und Nahversorgung dienen der Wohnnutzung. Darüber hinaus besteht durch die Nähe zum BER das Potenzial für ein breites Dienstleistungsangebot und wohnungsnahe Arbeitsplätze. Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Umgebung zu größeren Entwicklungen von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche soll die bestehenden gewerblichen Nutzungen sichern und eine weitere Entwicklung mit Wohnnutzung verhindern. Grund für die gewerbliche Nutzung ist die hohe Lärmbelastung durch Berliner Außenring und Bundesstraße. Aus der gewerblichen Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelt werden.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind städtebaulich bereits überprägt. Der Änderungsbereich befindet sich aufgrund der Lage zwischen der Bahnschienen und der B96a in einem Betroffenheitsschwerpunkt der Lärmaktionsplanung. Trotz geplanter Minderungsmaßnahmen der Lärmaktionsplanung kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob eine Wohnnutzung hier zukünftig zulässig ist. Der Vorschlag des INSEKS, südlich der Bahngleise eine Entwicklung von Wohnnutzung voranzutreiben, um ein Wohnumfeld und die Verbindung zur alten Dorfkirche wiederherzustellen, wird daher in diesem Änderungsbereich nicht verfolgt. Eher werden die Ziele des GFEK einer Bestandspflege und vereinzelt der Neuentwicklung verfolgt. Diese Nutzungen werden durch die gewerbliche Baufläche vorbereitet.

Die gewerbliche Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass hierdurch die im GFEK vorgesehene gewerbliche Nutzung vorbereitet werden kann und die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, der ebenfalls in diesem Bereich nicht festgestellt werden konnte.

Die Darstellung entspricht dem bereits überwiegend gewerblich genutzten Bereich. Dazu entstehen in direkter Umgebung des Änderungsbereiches große Gewerbeflächenentwicklungen wie das North Gate West.

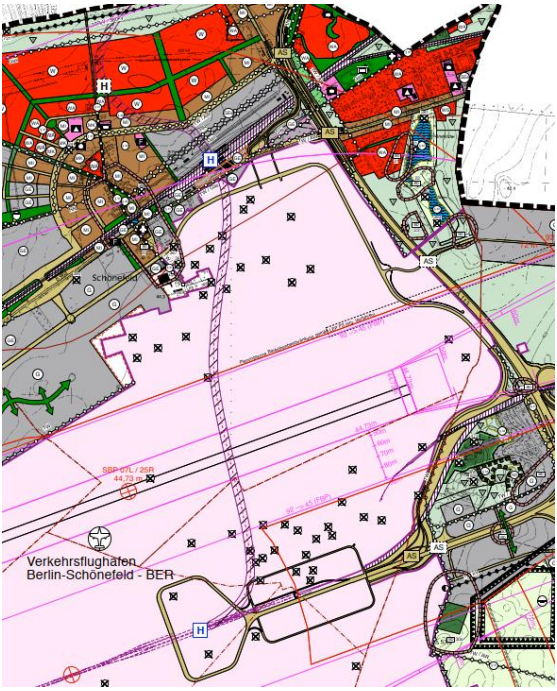
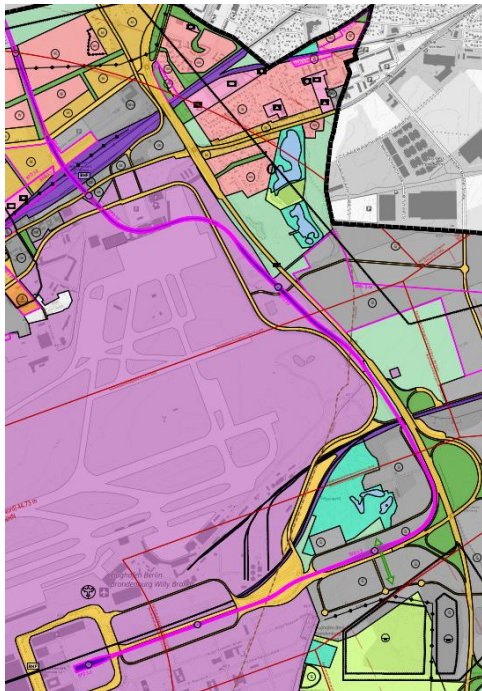
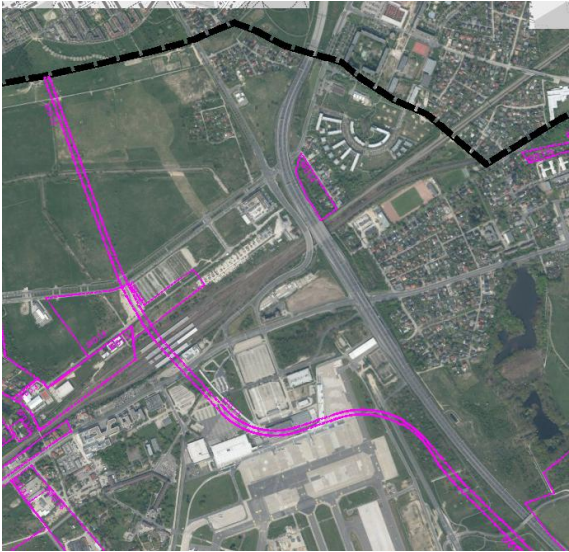
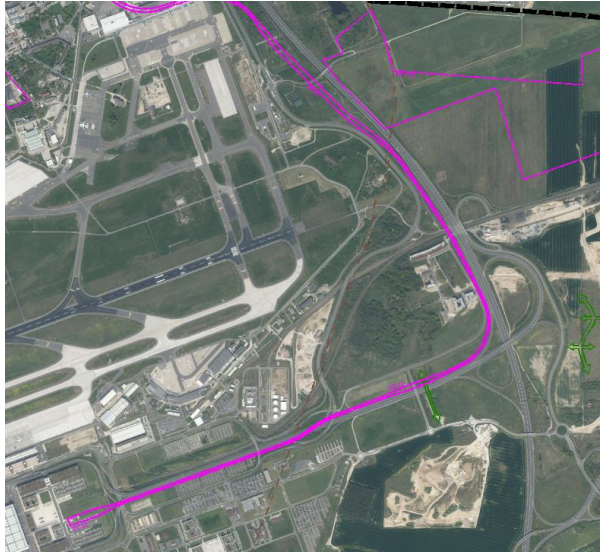
Immissionsrechtliche Konflikte der südlich der Änderungsbereich befindlichen Dorfkirche sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen.

Flächenbilanz (ha)	<u>2,1</u>
---------------------------	-------------------

Gewerbliche Bauflächen	1,8
------------------------	-----

Grünfläche	0,1
------------	-----

Wasserflächen	0,2
---------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Verlängerung U7, Schönefeld
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.2
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 002 – 004 Diepensee – Flur 001, 002 Waltersdorf – Flur 001, 002
Flächengröße	11,3 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Bahnflächen, Bahnanlagen - Haltepunkte	

Gebietsbeschreibung: Die Flächen der Verlängerung der U-Bahnlinie U7 erstrecken sich von Norden aus Berlin über die Ortsteile Schönefeld und Waltersdorf. Die Trasse verläuft unterirdisch unter der Waltersdorfer Chaussee, dem Lieselotte-Berger-Platz, dem Südpark bei Berlin sowie derzeit brachliegenden Flächen der Gemeinde Schönefeld. Sie kreuzt dabei die Hans-Grade-Allee, die Bahntrassen am Bahnhof Schönefeld, die Bundesstraße B 96 sowie die geplante Anbindung der Jürgen-Schumann-Allee. Das Streckenende befindet sich am Bahnhof Flughafen BER Berlin-Brandenburg.

Derzeit werden die Flächen überwiegend für Flughafenfunktionen genutzt. Nach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) sind in Teilbereichen jedoch Bauflächen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe vorgesehen.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Landesplanerisch zu sichernde Flughafenfläche Z 1 (LEP FS)
- Planungszonen Bauhöhenbeschränkung Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)
- Verkehrsanbindung des Flughafens (Verlängerung der U-Bahn-Linie 7) Z 6 (LEP FS)

Bewertung: In dem Änderungsbereichen werden Bahnflächen und Bahnanlagen für Haltepunkte dargestellt.

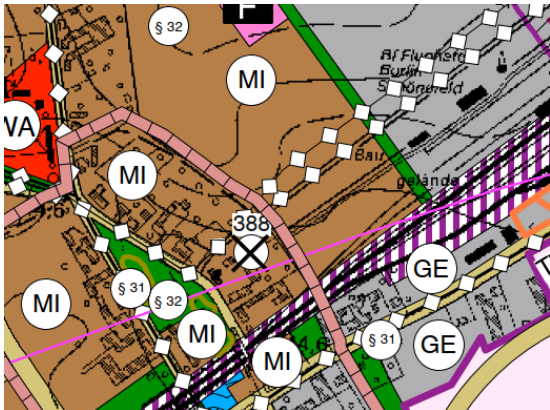
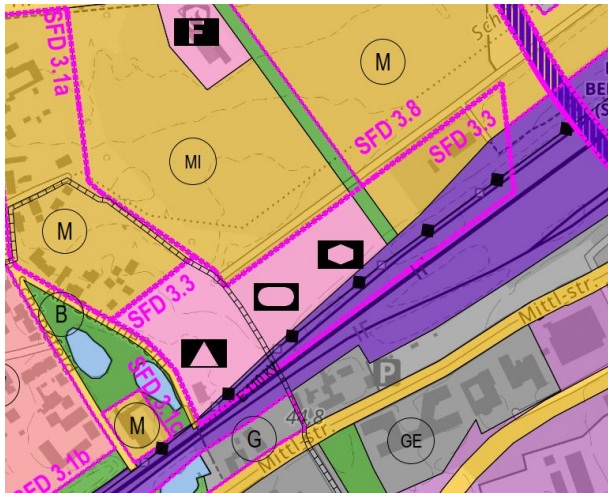
Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK plant einen Anschluss der Gemeinde Schönefeld an das U-Bahn-Netz des Landes Berlins, insbesondere um den durch den Flughafen ausgelösten Verkehr von Passagieren und Arbeitskräften auf emissionsarme Verkehrsträger zu verlagern. Die Darstellung der Bahnflächen und Bahnanlagen bereitet diese Nutzungen vor.

Die Trasse der U-Bahn-Linie verläuft überwiegend unterirdisch. Es sind sechs Haltepunkte vorgesehen, die vorläufig in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um den noch zu entwickelnden Flächen bereits eine übergeordnete städtebauliche Anbindung zu sichern.

Der Haltepunkt H1 ist in diesem Zusammenhang insbesondere für das Quartier Schönefeld-Nord sowie der H3 für das geplante Gewerbegebiet in Waltersdorf-Nord von Bedeutung.

Die Streckenführung hat unter Beachtung der Vorgaben zur Verträglichkeit mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, insbesondere hinsichtlich Lärms und Erschütterungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>11,3</u>
Bahnflächen	11,3

Bezeichnung Änderungsbereich	Gemeinbedarf am Dorfanger Schönefeld
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.3
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001, 002
Flächengröße	5,4 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule, Sport und Kita, gemischte Bauflächen, Grünflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Schönefeld und erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten entlang der Bahntrasse nördlich der Bahnanlagen. Der Bahnhof Schönefeld befindet sich ca. 250 Meter nördlich des Änderungsbereichs. Somit liegt der Änderungsbereich inmitten der geplanten Verdichtung des Ortsteils Schönefelds. Erschlossen sind die Flächen über die Pestalozzistraße und Alt Schönefeld. Die Flächen werden überwiegend für Gemeinbedarfszwecke genutzt und sind größtenteils mit dem Gymnasium Schönefeld und dessen Sporthalle bebaut. Der östliche Teil des Änderungsbereichs liegt derzeit brach. Die ehemals für schulische Zwecke genutzten Container, die auf diesen Flächen liegen, sind nicht mehr in Benutzung. Entlang der südlichen Grenze verläuft die Schallschutzwand, die die Gemeinbedarfsnutzung vor dem Lärm des Bahnbetriebs schützt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt	

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

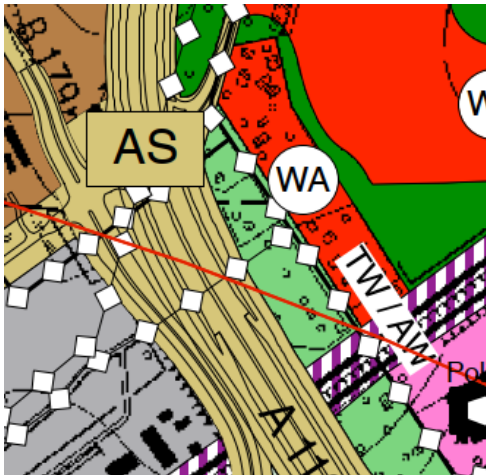
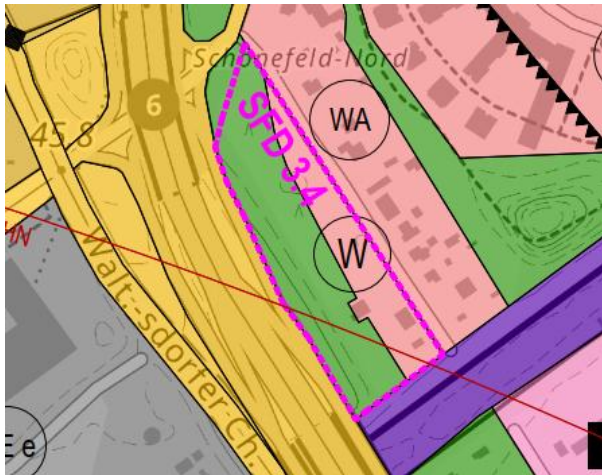
Bewertung: Im Änderungsbereich werden Gemeinbedarfsflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK, GF EK und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Der lebenswerte Wohnstandort soll durch Mischnutzungen und wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgung ergänzt werden. Der Änderungsbereich spielt dabei durch seine zentrale Lage zwischen historischem Dorfanger und dem S-Bahnhof Schönefeld eine bedeutende Funktion für den Gemeinbedarf. Die Lage in einem zukünftig hoch verdichteten Bereich verstärkt weiter die Zentralität der Lage. Der Änderungsbereich trägt eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der aktuellen und zukünftigen Bevölkerung mit Schul-, Sport und Kitaeinrichtungen. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche soll die tatsächliche und zukünftige Nutzung des Bereichs sichern. Im Nordosten sieht der im Dezember 2023 beschlossene Bebauungsplan Nr. 01/17, 1. Änderung, die Errichtung einer Kindertagesstätte mit sämtlichen diesem Zweck zugeordneten Nutzungen vor. Diese Nutzungen werden durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche vorbereitet.

Die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird gesichert. Die Masterplanung für Schönefeld-Nord sieht in diesem Bereich eine reine Gewerbenutzung vor. Demgegenüber sieht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept keinen zusätzlichen Bedarf an einer gewerblichen Nutzung. Aufgrund der zentralen Lage am Bahnhofsvorplatz und der räumlichen Nähe zu Wohnnutzungen wird eine gemischte Baufläche dargestellt, um diese Nutzungen vorzubereiten. Es ermöglicht ein Spektrum unterschiedlicher Nutzungen, die in einer gemischten Baufläche zulässig sein können und trägt zur wohnortnahen Versorgung mit insbesondere Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben bei.

Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Flächenbilanz (ha)	5,4
Gemeinbedarfsflächen	1,5
Gemeinbedarfsflächen (Teilbereich BP 01/17)	1,4
Gemischte Baufläche	0,9
Grünfläche	0,1
Bahnflächen	1,5

Bezeichnung Änderungsbereich	Wohnen Gartenstraße
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.4
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 002
Flächengröße	1,4 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Wohnbauflächen, Grünflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten vom Ortsteil Schönefeld. Die Fläche ist über die angrenzende Altglienicker Chaussee und die Gartenstraße erschlossen. Westlich verläuft die Autobahn A113 in Hochlage. Östlich befindet sich eine Wohnsiedlung bestehend aus Mehrfamilienhäusern und privaten Grünflächen. Die Fläche des Änderungsbereichs wird größtenteils als Grünfläche genutzt und weist vereinzelte Wohnbebauung in Form von offenen Ein- und Mehrfamilienhäusern auf.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m / +93 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	

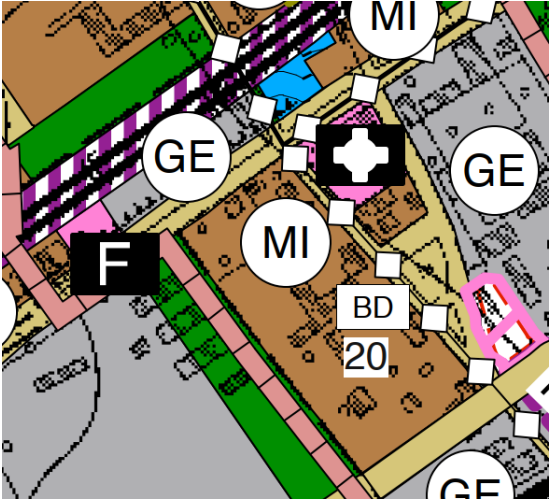
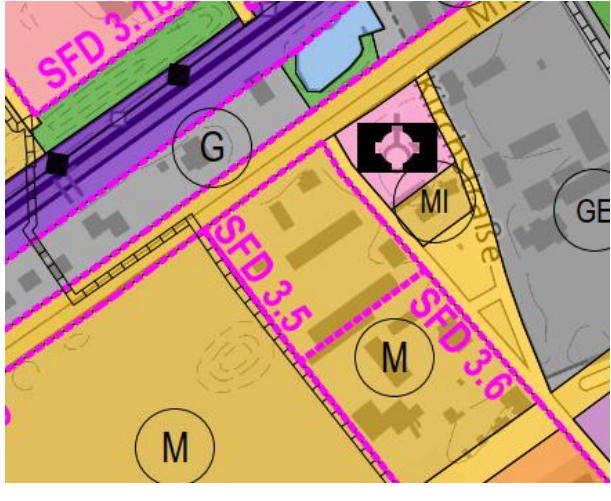
Bewertung: Im Änderungsbereich werden Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK sieht für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung von qualitativvoller, lebenswerter und bezahlbarer Wohnnutzung vor. Für die Innen- und Nachverdichtung der Wohnnutzung wird eine Potenzialflächenerhebung vorgeschlagen. Der Änderungsbereich wird als eine dieser Flächen der Innenentwicklung vorgeschlagen. Wohnnutzung wird mit der Wohnbaufläche vorbereitet. Aus Wohnbauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

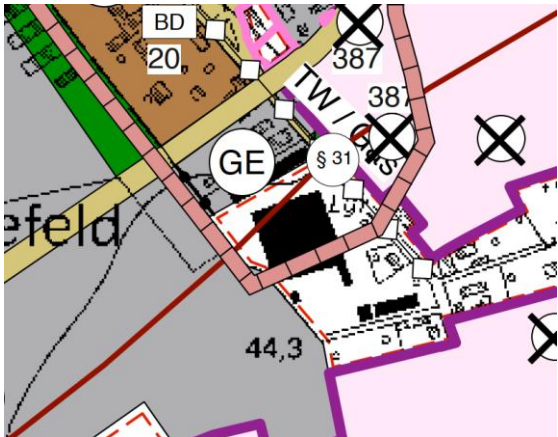
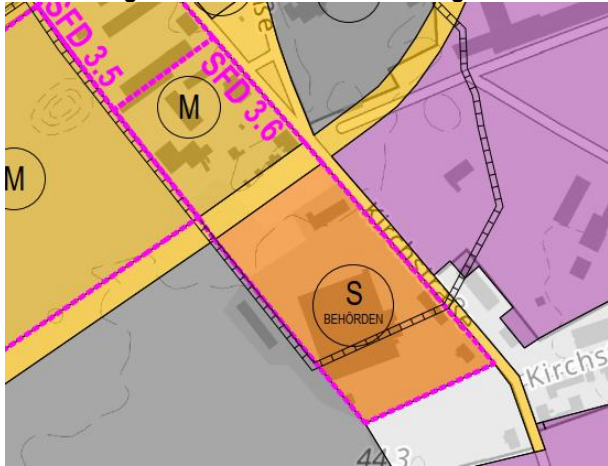
Die Wohnbaufläche besitzt den Vorteil, dass eine Nutzungsmischung mit dem Wohnen dienende Nutzungen in nachgeordneten Planungsebenen konkretisiert werden kann.

Die Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur Autobahn soll nur unter Berücksichtigung der Lärmproblematik entwickelt werden. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Schönefeld wurde in diesem Änderungsbereich ein Betroffenheitsschwerpunkt der Lärmbelastung identifiziert. Maßgebend dafür ist die Nähe zur A113 und der L751. Die Lärmaktionsplanung schlägt zur Minderung der Lärmbelastung Maßnahmen wie Tempo 30 und lärmtechnisch optimierten Asphalt entlang der L751 vor. Zudem sieht das Bundesfernstraßengesetz vor, dass bauliche Anlagen einen Abstand von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn einhalten müssen. Diese Vorgaben sind einzuhalten. Nach Abzug des Abstands zur Autobahn werden alle Flächen als Grünflächen dargestellt.

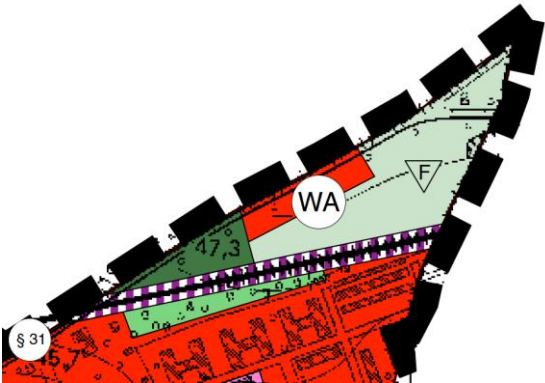
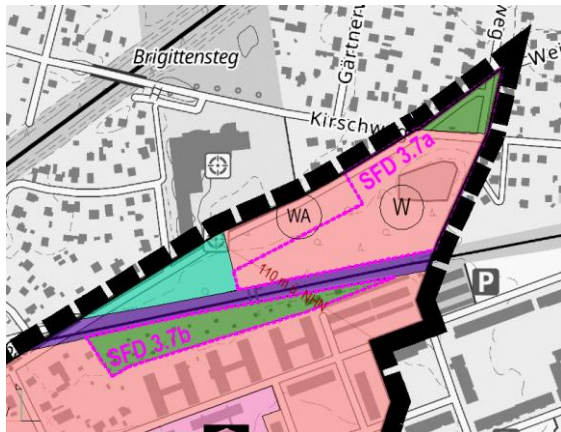
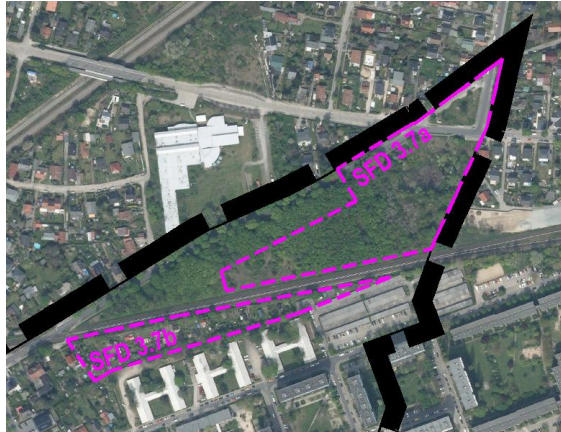
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>1,4</u>
Wohnbauflächen	0,5
Grünflächen	0,9

Bezeichnung Änderungsbereich	Bauhof / Pfarrhaus
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.5
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001
Flächengröße	1,0 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt südlich der Bahnanlagen und nördlich des Flughafengeländes am südlichen Teil des historischen Dorfkammers von Schönefeld. Die Fläche ist durch die Waßmannsdorfer Chaussee (B96a) und die Kirchstraße erschlossen. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich die Dorfkirche Schönefeld innerhalb des historischen Dorfkammers des Ortsteils und vereinzelt Wohnnutzungen. Westlich der Fläche liegen verschiedene ungenutzte und untergenutzte Flächen, auf denen der Gewerbepark Northgate West entwickelt wird. Auf der Fläche des Änderungsbereichs findet derzeit im nördlichen Teilbereich eine kirchliche Nutzung statt. Der südliche Teilbereich wird gewerblich durch ein Speditionsunternehmen und durch den Bauhof der Gemeinde Schönefeld genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen:	

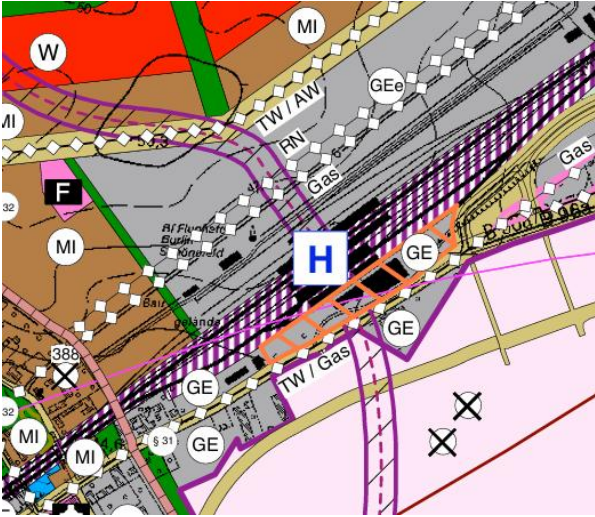
- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: Im Änderungsbereich werden gemischte Bauflächen dargestellt. Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK, GFEK und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Der lebenswerte Wohnstandort soll durch Mischnutzungen und wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgung ergänzt werden. Südlich der Bahngleise ist der Ortsteil Schönefeld insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Umgebung von großmaßstäblicher Nachverdichtung und Neuentwicklungen von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungszentren wie dem North Gate West und der Neuen Mitte Schönefeld, sowie einem geplanten Behördenzentrum und dem Flughafen Berlin Brandenburg.. Die gemischten Bauflächen sollen Wohnnutzungen sowie dem Wohnen dienende Nutzungen sichern. Aus der gemischten Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Dies erfolgt unter anderem im Zusammenhang mit der Änderungsfläche SFD 3.6. Durch die Änderung der Darstellungen werden die tatsächlichen Nutzungen des Änderungsbereichs gesichert. Das INSEK schlägt eine Entwicklung der Wohnnutzung rund um die alte Dorfkirche vor, um den historischen Bezug des alten Dorfkerns von Schönefeld wiederherzustellen. Im Rahmen einer gemischten Baufläche ist auch eine Wohnnutzung möglich. Dabei muss allerdings die hohe Lärmbelastung aus den angrenzenden Verkehrsflächen, den gewerblichen Bauflächen des North Gate Wests sowie des Flughafens des berücksichtigt werden. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.	
Flächenbilanz (ha)	<u>1,0</u>
Gemischte Bauflächen	1,0

Bezeichnung Änderungsbereich	Behördenzentrum
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.6
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001
Flächengröße	3,5 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen, Sonderbaufläche „Behördenzentrum“	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt südlich der Bahnanlagen und nördlich des Flughafengeländes im Ortsteil Schönefeld. Die Fläche ist durch die Kirchstraße und der geplanten Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee erschlossen. Östlich der Fläche liegen gewerblich genutzte Flächen, die vom Flughafen Berlin Brandenburg genutzt werden. Westlich der Fläche liegen verschiedene ungenutzte und untergenutzte Flächen, auf denen der Gewerbepark North Gate West entwickelt werden soll. Auf den Flächen des Änderungsbereichs finden derzeit im nördlichen Teilbereich eine gewerbliche Nutzung durch ein Transportunternehmen und ein Parkplatz statt. Der südliche Bereich der Fläche ist brachliegend und zum Teil mit Pflanzen bewachsen.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)	

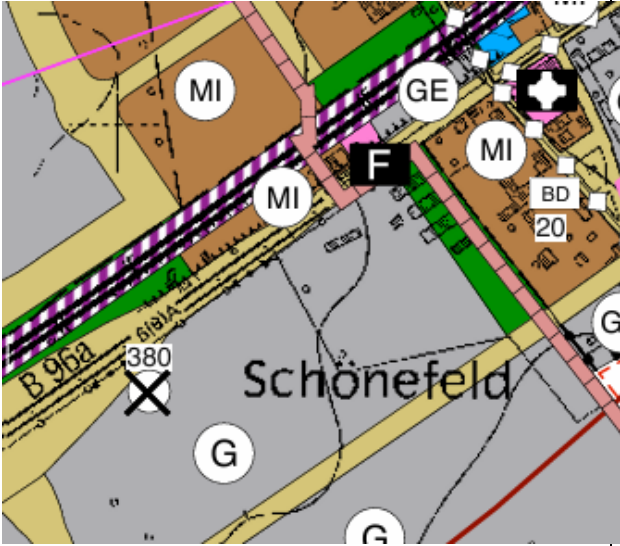
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: Im Änderungsbereich werden gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen „Behördenzentrum“ dargestellt. Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK, GF EK und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Der lebenswerte Wohnstandort soll durch Mischnutzungen und wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgung ergänzt werden. Südlich der Bahngleise ist der Ortsteil Schönefeld insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Umgebung von großmaßstäblicher Nachverdichtung und Neuentwicklungen von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungszentren wie dem North Gate West und der Neuen Mitte Schönefeld sowie dem Flughafen Berlin Brandenburg. Das GF EK sieht für die Änderungsbereiche im nördlichen Teilbereich die Bestandspflege und im südlichen Bereich eine städtebauliche Neuordnung vor. Die Darstellungen der gemischten und gewerblichen Bauflächen sollen diese gewerblichen Nutzungen sichern. Aus der gemischten Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden. Aus der gewerblichen Baufläche lassen sich Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln. Im nördlichen Teilbereich wird die bestehende, vorherrschende Nutzung der Fläche gesichert. Für die Flächen ist in dem Bebauungsplan 02/11 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gegenüber der sehr konkreten Festsetzung zielt der Flächennutzungsplan auf eine abstraktere Darstellung der Art der baulichen Nutzung ab. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet den Vorteil, dass die Flächen nicht nur gewerblich entwickelbar sind. Trotzdem bleibt die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans gegeben. Gegenüber dem im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiet besteht der Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgt unter anderem im Zusammenhang mit der Änderungsfläche SFD 3.5. Bei der Entwicklung von Wohnnutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen sind die zukünftigen Emissionen der gewerblichen Bauflächen des Norths Gate West sowie des Flughafens zu berücksichtigen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Behördenzentrum“ im südlichen Teilbereich bereitet den Inhalt des Bebauungsplans 02/11 vor, für den bereits die Satzung vorliegt. An der Stelle sieht der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behördenzentrum“ vor. Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung der Sonderbaufläche entwickelbar. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.	
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,5</u>
Gemischte Bauflächen	1,1
Sonderbaufläche	2,2
Straßenverkehrsflächen	0,2

Bezeichnung Änderungsbereich	Wohnen Bohnsdorfer Chaussee / Schwalbenweg
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.7a und 3.7b
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 002
Flächengröße	3,4 ha (SFD 3.7a = 2,5 ha und 3.7b= 0,9 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Wohnbauflächen, Grünfläche	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen im Nordosten des Ortsteils Schönefeld an der Grenze zum Berliner Ortsteil Altglienicke. Erschlossen wird die nördliche Teilfläche 3.7a von der Bohnsdorfer Chaussee sowie der Grünbergallee. Im Süden verläuft die S-Bahn Strecke der Linien S9 und S85. Die bestockte Teilfläche wird derzeit nicht bewirtschaftet. Zentral innerhalb der bestockten Fläche befindet sich ein Teich. Nördlich und östlich des Änderungsbereiches befinden sich die Siedlungsflächen Berlins. In einer Entfernung von 750 m befindet sich die S-Bahn-Station Grünbergallee. Der südlich der Bahnflächen gelegene Änderungsbereich SFD 3.7b wird als Kleingarten genutzt. Südlich der Teilfläche schließt sich Beherbergungsgewerbe und eine dichte Wohnnutzung an.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)	

- Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +92 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK sieht für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung von qualitativvoller, lebenswerter und bezahlbarer Wohnnutzung vor, die durch wohnortnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote ergänzt wird. Für die Innen- und Nachverdichtung der Wohnnutzung wird eine Potenzialflächenenerhebung vorgeschlagen. Der Änderungsbereich SFD 3.7a wird als genannte Fläche der Innenentwicklung vorgeschlagen. Die Darstellung der Wohnbaufläche sichert die Wohnnutzung sowie dem Wohnen dienende Nutzungen. Die Darstellung der Wohnbaufläche bereitet dazu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 02/24 "Quartier zwischen Schwalbenweg und Bohnsdorfer Chaussee" (Aufstellungsbeschluss Februar 2024) vor. Ziel ist es, die Flächen zwischen den Bahngleisen und der Bohnsdorfer Chaussee planungsrechtlich zu sichern und zu einem urbanen Stadtquartier mit Flächen für soziale Infrastruktur (schulische und soziale Nutzungen, altersgerechtes Wohnen), Grünflächen und Flächen für Einzelhandel zu entwickeln. Des Weiteren ist die Entwicklung einer Brücke zur Quartiersvernetzung über die Bahntrasse vorgesehen. Vorteil der Darstellung als Wohnbaufläche ist, dass ausreichend Flexibilität für die spätere Nutzungsmischung sichergestellt wird, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden kann. Aus Wohnbauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die südlich der Bahntrasse liegenden Kleingärten sollen entsprechend ihrer Fläche gesichert werden. Aus diesem Grund werden an der Stelle Grünflächen dargestellt. Beide Flächen sind durch den ÖPNV sehr gut angebunden. Die Wohnbaufläche weist eine Entwicklungsmöglichkeit innerhalb der Siedlungsgebiete gemäß LEP HR auf und lässt sich durch die bestehende Umgebung sehr gut einbinden. Bei der weiteren Planung ist die Schießanlage der Walther Arena auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Im Norden befindet sich eine bestehende Grünfläche, die zur Erhöhung der Quartiersqualität beiträgt. Zur besseren Vernetzung der Quartiere nördlich und südlich der Bahntrasse soll in der weiteren Planung die städtebauliche, rechtliche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer geprüft werden.	
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,4</u>
Wohnbaufläche SFD 3.7a	2,2
Grünfläche 3.7a	0,3
Grünfläche 3.7b	0,9

Bezeichnung Änderungsbereich	Nördliches Bahnhofsquartier
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.8
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 002
Flächengröße	7,29 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahme:	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Baufläche	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Schönefeld, nördlich des S-Bahnhofs Schönefeld. Die Fläche wird im Norden durch die Hans-Grade-Allee und im Süden durch die Pestalozzi-Straße erschlossen. Westlich des Änderungsbereichs befinden sich verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen wie die freiwillige Feuerwehr Schönefeld, das Gymnasium Schönefeld sowie ein Siedlungsbereich am alten Dorfkern. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs liegen Flächen, die baulich noch nicht genutzt werden und für die zukünftige Entwicklung von Schönefeld-Nord vorgesehen sind. Südlich verlaufen die Bahngleise der Regional- und S-Bahn. Die Fläche des Änderungsbereichs ist nicht bebaut. Die Fläche ist zum Teil versiegelt und zum Teil bestockt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)	

- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In dem Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK, GFEK und EZK sehen für den Ortsteil Schönefeld die Entwicklung zu dem urbanen Zentrum der Gemeinde vor. Der lebenswerte Wohnstandort soll durch Mischnutzungen und wohnortnahen Dienstleistungen und Nahversorgung ergänzt werden. Der Änderungsbereich spielt durch seine zentrale Lage am S-Bahnhof Schönefeld eine bedeutende Rolle für diese Entwicklungen. Aus den gemischten Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber der gewerblichen Baufläche den Vorteil, dass eine hohe Nutzungsflexibilität besteht und Wohnnutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Potential dieses Änderungsbereichs liegt in seiner zentralen Lage am S- und zukünftigen U-Bahnhof von Schönefeld, wodurch die Fläche als Eingang in das neue Quartier dient. Eine Nutzungsdurchmischung mit Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen ist an dieser Stelle ist essenziell für die Belebung des Ortes. Die gemischte Baufläche sichert diese Nutzungen planungsrechtlich ab. Der Änderungsbereich liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans 08/17, dessen Aufstellungsbeschluss aus 2020 vorliegt. Planungsziele für den Änderungsbereich lassen sich aus der Masterplanung für Schönefeld-Nord ableiten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, beispielsweise im Zusammenhang mit Emissionen der angrenzenden Bahnanlage sowie Erschütterungen durch den geplanten unterirdischen Verlauf der U7, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.	
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>7,29</u>
Gemischte Baufläche	7,29

Bezeichnung Änderungsbereich	North Gate West – Urbanes Gebiet
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.9
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001
Flächengröße	5,55 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahme:	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Baufläche	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Schönefeld südlich der Bahngleise. Die Fläche wird im Norden über die B96a erschlossen und soll zukünftig im Süden durch die Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee erschlossen werden. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich der südliche Teil des Schönefelder Dorfgangers mit verschiedenen Mischgebietsnutzungen sowie der alten Dorfkirche. Südlich befinden sich Flächen, die momentan nicht genutzt werden, westlich findet eine gewerbliche Nutzung statt. Diese Flächen werden gemeinsam mit dem Änderungsbereich das Gewerbegebiet North Gate West Teilgebiet A entwickelt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.	

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: das INSEK, GFEEK und Einzelhandels- und Zentrenkonzept sehen für den Ortsteil Schönefeld südlich der Bahngleise insbesondere eine gewerbliche Entwicklung vor. Die direkte Lage am Flughafen FBB und die daraus entstehende gewerbliche Entwicklungsdynamik werden dafür zu Grunde gelegt. Bei der Erschließung neuer gewerblicher Flächen wird die Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere der bestehenden und neuen Siedlungsgebiete betont. Die in dem Änderungsbereich dargestellten gemischten Bauflächen dienen einem verträglichen Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und Dorfkern (s. u.).

Die gemischte Baufläche hat den Vorteil, dass eine hohe Nutzungsflexibilität besteht. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Planungen des Gewerbeplans „North Gate West Teilgebiet A“ und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/19. Dieser Bebauungsplan, der momentan in Aufstellung ist, legt für die Fläche des Änderungsbereichs urbane Gebiete fest. Betont wird, dass durch diese Art der baulichen Nutzung ein Übergang zwischen den Gewerbe- und Industriegebieten westlich des Änderungsbereichs und der gemischten Bauflächen östlich des Änderungsbereichs rund um den alten Dorfkern sichergestellt werden können. Eine Mischung aus verschiedenen Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich vorgesehen. Die Darstellung der gemischten Baufläche bereitet diese Nutzungen vor.

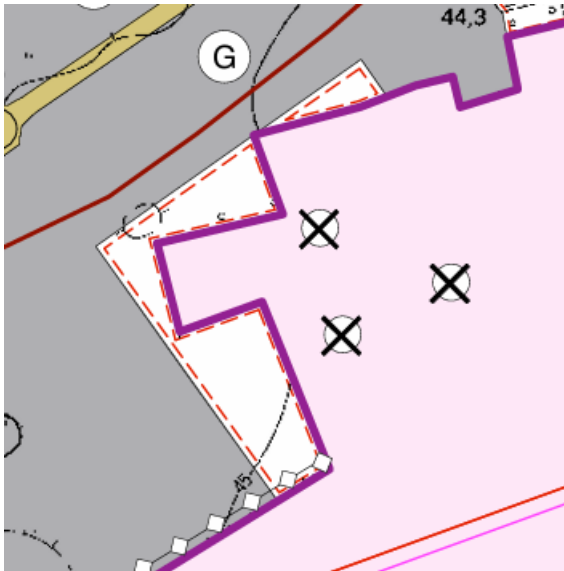
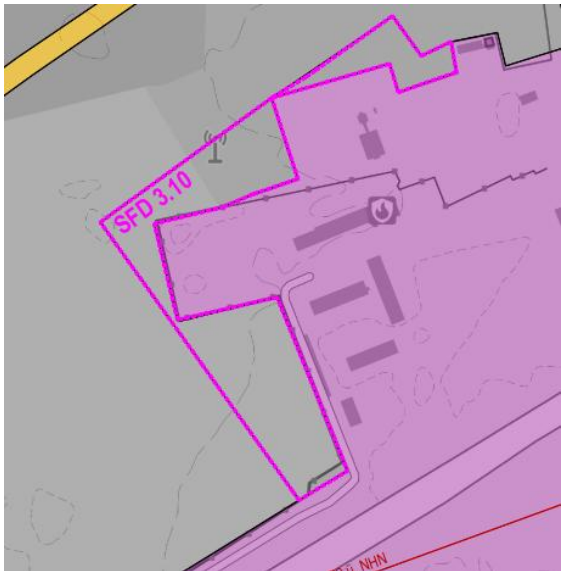
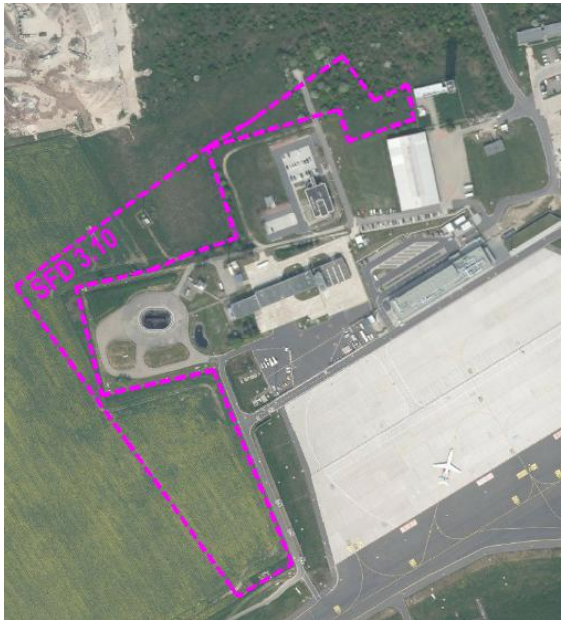
Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Flächenbilanz (ha)

5,55

Gemischte Baufläche

5,55

Bezeichnung Änderungsbereich	North Gate West – gewerbliche Bauflächen
Bezeichnung gem. Geodaten	SFD 3.10
Gemarkung- Flurnummer	Schönefeld – Flur 001
Flächengröße	4,8 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahme: 	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Baufläche	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Schönefeld, direkt angrenzend an die Fläche des Flughafens FBB. Die Fläche ist momentan nicht durch öffentliche Wege erschlossen. Nördlich befinden sich teils gewerblich genutzte, teils untergenutzte Flächen, westlich landwirtschaftliche Flächen im Ackerbau. Südlich der Fläche befinden sich verschiedene Anlagen des Flughafens wie die Flughafenfeuerwehr, Logistikflächen, sowie der Regierungsflughafen und die Flugbereitschaft des Bundesministeriums der Verteidigung.	

Die Fläche des Änderungsbereichs ist im Bestand nicht bebaut, sondern setzt sich aus landwirtschaftlich genutzten und brachliegenden Flächen zusammen, die zum Teil bewachsen sind.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: das INSEK, GF EK und Einzelhandels- und Zentrenkonzept sehen für den Ortsteil Schönefeld südlich der Bahngleise insbesondere eine gewerbliche Entwicklung vor. Die direkte Lage am Flughafen FBB und die daraus entstehende gewerbliche Entwicklungsdynamik werden dafür zu Grunde gelegt. Aus der gewerblichen Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelt werden.

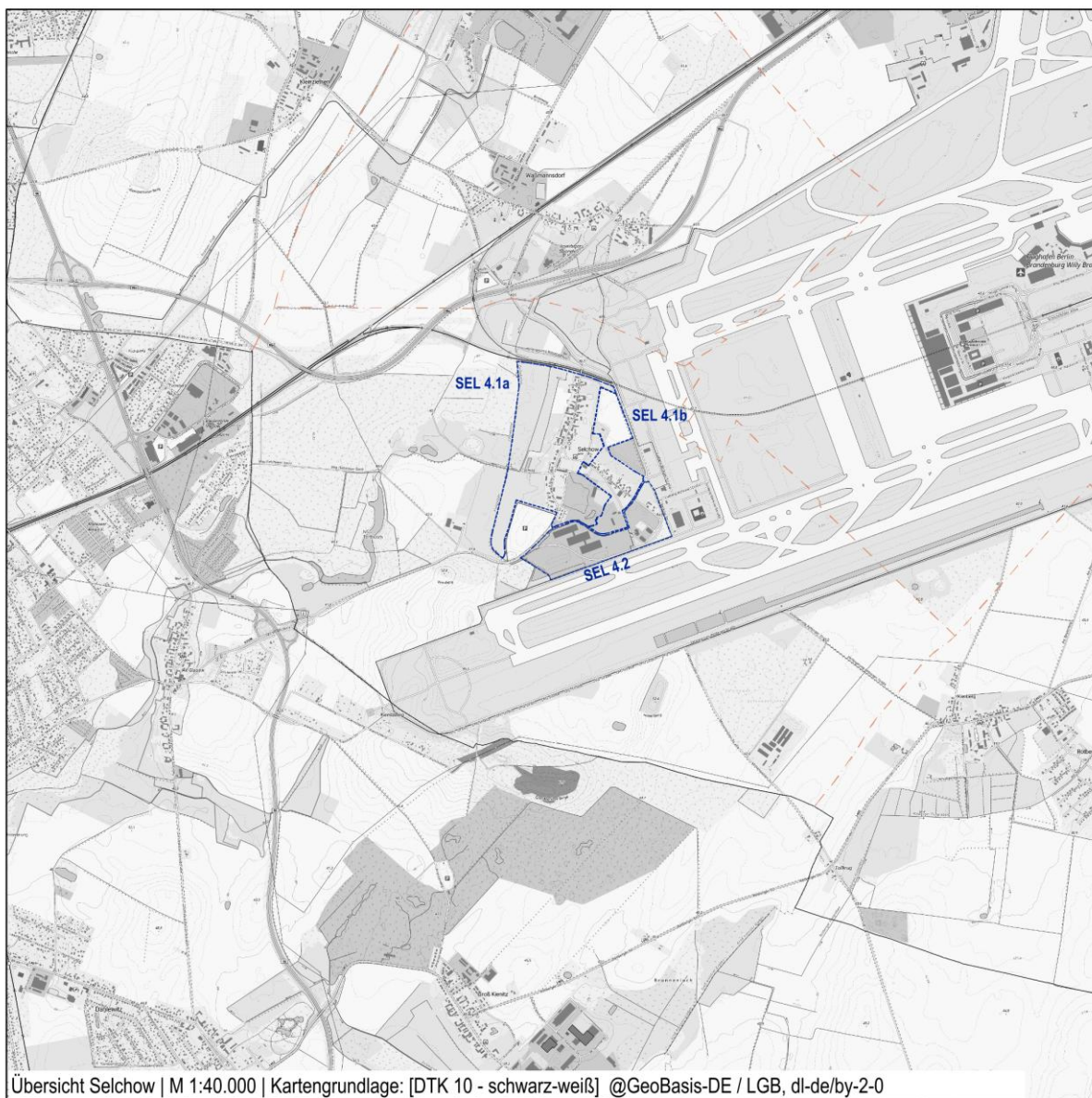
Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Planungen des Gewerbeparks „North Gate West Teilgebiet A“ und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/19. Dieser Bebauungsplan, der momentan in Aufstellung ist, legt für die Flächen des Änderungsbereichs naturnahe Parkanlagen und Gewerbe- und Industriegebiete fest. Die Grünflächen kompensieren Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden, die im Rahmen der Planungen vorgenommen werden. Zudem kann auf den Flächen das Regenwasser versickern. Die Gewerbe- und Industriegebiete werden im Sinne des Trennungsgrundsatzes entsprechend dem zu erwartenden Störgrad angeordnet und so von schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung räumlich getrennt. Die Darstellungen der gewerblichen Bauflächen bereiten diese Nutzungen vor.

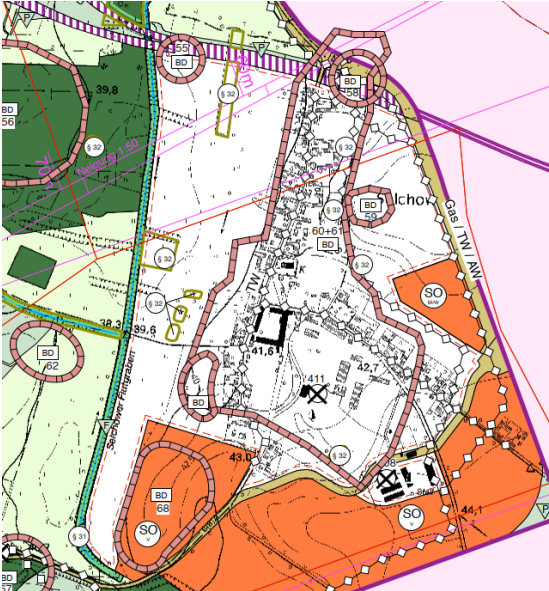
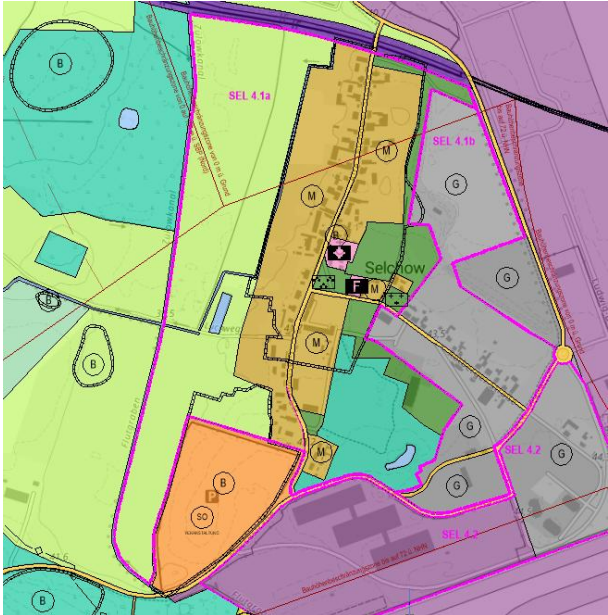
Die Fläche ist momentan nicht durch öffentliche Wege erschlossen. Im Rahmen der Entwicklung des North Gate West Teilgebiet A, insbesondere durch die Verlängerung der Jürgen-Schumann-Allee wird die Erschließung des Änderungsbereichs sichergestellt.

Immissionsrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>4,8</u>
Gewerbliche Baufläche	4,8

5.4 Ortsteil Selchow



Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Selchow
Bezeichnung gem. Geodaten	SEL 4.1a (Alt-Selchower/Glasower Str.)
Gemarkung- Flurnummer	Selchow – Flur 001, 002
Flächengröße	57,0 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	

Bestandsaufnahmen



Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, Flächen für Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen im Ortskern Selchow und erstrecken sich von Norden nach Süden. Die Änderungsbereiche werden durch die Glasower Straße/Alte Selchower Straße sowie die Rotberger Straße erschlossen. Westlich des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen. Östlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen und der Flughafen Berlin Brandenburg.

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die dörfliche Struktur. Die Bebauung entlang der Glasower Straße ist meist in offener Bauweise und zum Teil in Form von Dreikanthöfen. Ortsprägende Materialien, Dachformen und Freiraumstrukturen tragen zu dem dörflichen Charakter bei.

Entlang der Alten Selchower Straße befindet sich das Bodendenkmal BD 12.916 „historischer Dorfkern, Siedlung der Urgeschichte, des Neolithikums und der römischen Kaiserzeit“.

Die Änderungsbereiche wird momentan zum Wohnen und gewerblich genutzt.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung Z 5.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung des LEP FS +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Die Änderung der Darstellungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK sieht eine partizipative Entwicklung Selchows als Wohn- und Gewerbestandort vor. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönefeld wurden für den Ortsteil Selchow die Darstellungen herausgenommen, da die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung des Ortsteils im Zusammenhang mit flughafenbezogenen Dienstleistungen sehr unterschiedlich waren. Der örtliche Masterplan für die Ortsteile Selchow und Waßmannsdorf sieht für den Ortskern von Selchow vorwiegend einen langfristigen Ausbau gewerblicher Nutzung sowie den Erhalt historisch gewachsener dörflicher Baustrukturen vor.

Der gesamte Änderungsbereich liegt außerhalb des Gestaltungsraums „Siedlung“. In diesem Bereich besteht eine Eigenentwicklungsoption in Höhe von bis zu 1 Hektar / 1.000 Einwohner. Es handelt sich bei der Darstellung nicht um eine Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche werden die bestehenden, gemischten Nutzungen, die eingeschränkt bereits Wohnnutzungen dienen, gesichert. Die Herausnahme der Darstellungen von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan erfolgte im Rahmen der 2. Änderung und betraf alle Mischgebiete, mit Ausnahme des kleineren Bereichs angrenzend an Feuerwehr und Kirche. Somit steht die Wiederaufnahme der Darstellungen in dem FNP nicht im Widerspruch zum Ziel 5.6 des LEP HR.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (Masterplan) erfolgt im überwiegend dörflich geprägten historischen Ortskern an der Alten Selchower Straße sowie in einem kleinen Siedlungsbereich an der Mittenwalder Straße eine bestandsorientierte Ausweisung als gemischte Baufläche. Dies betrifft auch die Flächen westlich der Alten Selchower Straße und wird als gemischte Bauflächen dargestellt. Sie können im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zur künftigen Deckung des Bedarfs an gemischten Nutzungen im Ort beitragen und damit die Funktionsfähigkeit des Ortskerns sichern. Das INSEK spricht sich weder für noch gegen eine Entwicklung als Wohnstandort aus. Stattdessen wird auf eine partizipative Entwicklung gemeinsam mit den jetzigen Bewohner*innen Selchows gesetzt. Außerdem hat die Gemeindevertretung Schönefeld im Jahr 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 02/18 „Ortskern Selchow“ beschlossen. Dieser umfasst Teile des Bebauungsplans 03/11. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine sinnvolle Transformation der Ortslage hin zu einer Flughafen-kompatiblen, hochwertigen gewerblichen Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

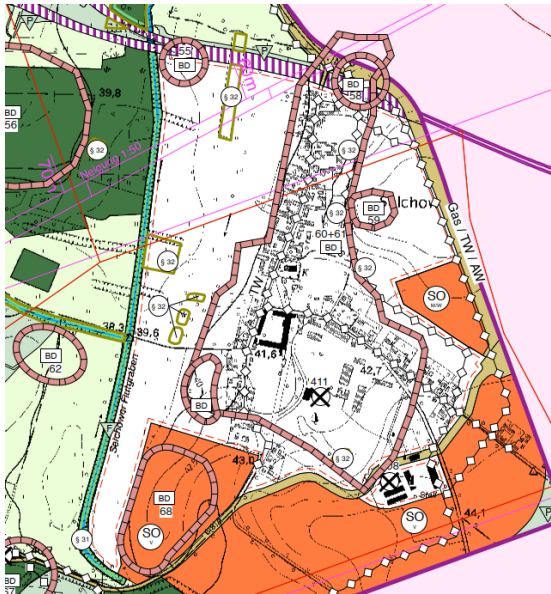
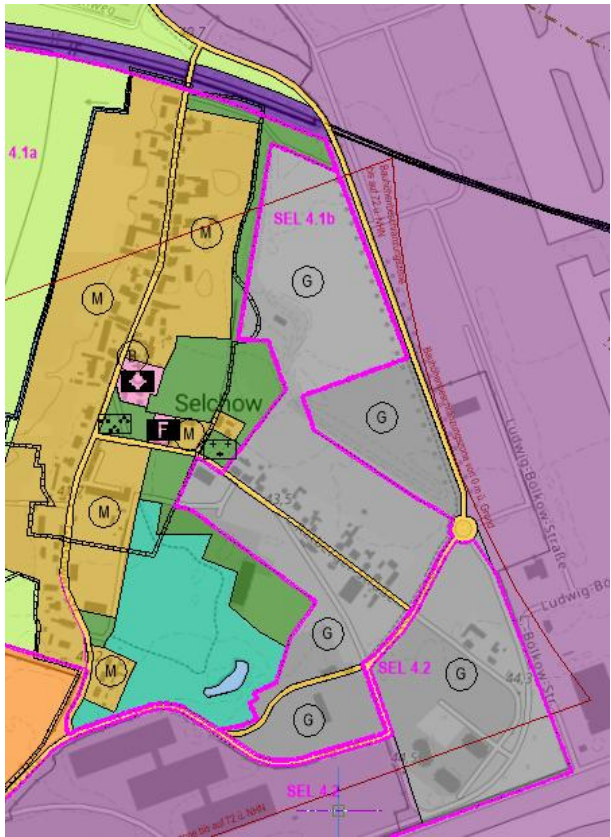
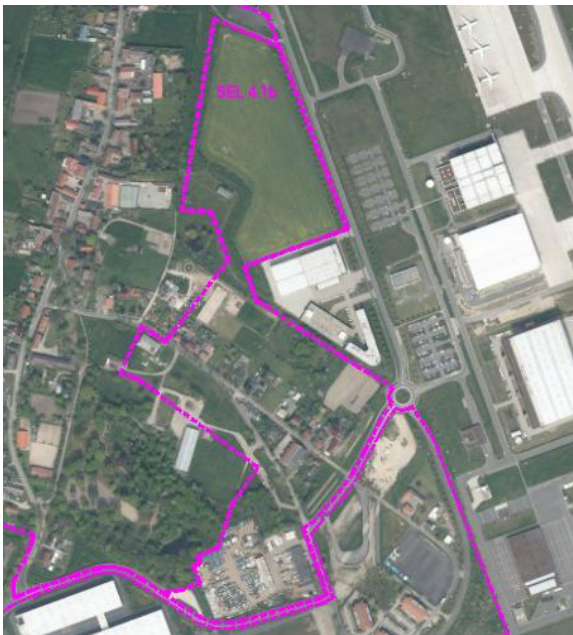
Die Darstellung der gemischten Baufläche bereitet diese Nutzungen vor. Aus der gemischten Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln. Des Weiteren werden das Areal der Feuerwehr sowie das der Kirchengemeinde mit der denkmalgeschützten Natursteinkirche entsprechend ihrer bisherigen Zweckbestimmung als Gemeinbedarfsflächen gesichert.

Wegen der Lage zwischen den Start- und Landebahnen ist davon auszugehen, dass der Bereich erheblich durch Fluglärm betroffen ist. Bei der Ausweisung von Baugebieten ist der Schallschutz entsprechend zu berücksichtigen. Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

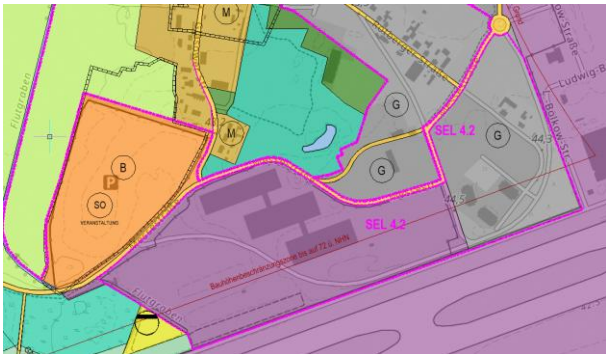
Zwischen den östlichen Grenzen der neuausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und der Kreisstraße 6169 werden Grünflächen dargestellt. Diese Grünflächen sind planfestgestellte Ausgleichsflächen aus dem Bau des Flughafens BER, auf denen bereits eine Baumreihe gepflanzt wurde.

Zwischen den gemischten Bauflächen an der Alten Selchower Straße und den geplanten neuen gewerblichen Bauflächen im Osten werden Grünflächen dargestellt. Zudem wird der unbebaute nördliche Ortsrand als Parkanlage sowie der Friedhof Mittenwalder Straße – entsprechend der tatsächlichen Nutzung – als Grünfläche übernommen. Die Fläche zwischen dem Ortskern von Selchow und den gemischten Bauflächen werden ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Der Maierpfuhl wird mit dem Symbol „Abwasser“ gekennzeichnet, da hier die Abflussmündung der Entwässerungsgräben für die bestehenden sowie im Rahmen der Entwässerungsgutachten geprüften neuen Gewerbegebiete eingerichtet wurde. Im Westen werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>57,0</u>
Gemischte Bauflächen	18,7
Gemeinbedarfsflächen	0,6
Straßenverkehrsflächen	1,1
Landwirtschaft	23,8
Grünfläche	6,7
Waldflächen	5,8
Wasserflächen	0,9

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Selchow, Ost
Bezeichnung gem. Geodaten	SEL 4.1b (an der Kreisstraße K6169)
Gemarkung- Flurnummer	Selchow – Flur 001, 002, 003
Flächengröße	18,1 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	

Zieldarstellung(en): gewerbliche Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen im Osten des Ortsteils Selchow. Die Änderungsbereiche sind durch die Rotberger Straße, Messestraße und K6169 erschlossen. Nördlich, östlich und südlich sind die Änderungsbereiche vom Flughafen Berlin Brandenburg umschlossen. Westlich befinden sich der Ortskern von Selchow sowie verschiedene Grünflächen. Die Änderungsbereiche werden momentan überwiegend gewerblich und vereinzelt zum Wohnen genutzt. Flughafenaffines Gewerbe, ein Recyclingunternehmen und andere kleinere Dienstleistungsunternehmen sind in den Änderungsbereichen vertreten. Die Wohnnutzung findet zum Großteil in offen bebauten Einfamilienhäusern statt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS) - Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung der Darstellungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK sieht eine partizipative Entwicklung Selchows als Wohn- und Gewerbestandort vor. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönefeld wurden für den Ortsteil Selchow die Darstellungen herausgenommen, da die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung des Ortsteils im Zusammenhang mit flughafenbezogenen Dienstleistungen sehr unterschiedlich waren. Der örtliche Masterplan für die Ortsteile Selchow und Waßmannsdorf sieht für den Ortskern von Selchow vorwiegend einen langfristigen Ausbau gewerblicher Nutzung sowie den Erhalt historisch gewachsener dörflicher Baustrukturen vor. Dem folgen auch die nachgelagerten Planungen: So befindet sich derzeit der Bebauungsplan 03/11 „Gewerbegebiet Selchow West Gate“ im Verfahren, dessen Entwurf diverse Gewerbegebiete und ein Sondergebiet im Osten des Ortsteils festsetzt. Der Bebauungsplan 05/12 wurde bereits im Jahr 2024 als Satzung beschlossen und befindet sich am östlichen Rand des Änderungsbereichs SEL 4.1. Dieser setzt eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Einschränkung bezieht sich dabei auf die zulässigen Lärmemissionen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist so das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen sowie der Schutz sensibler Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes, wie z. B. Büros oder Arztpraxen, auch ohne Emissionskontingente möglich. Dies wurde in den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Bauflächen übernommen. Die Bestandsanlagen sowie die Flächenneuentwicklung werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese sollen über die geplante Erschließung an das bestehende Straßennetz (Kreisstraße K 6196, Rothberger Straße, Messestraße) angebunden werden. Die Darstellung der Bauflächen bereitet diese Nutzungen vor. Aus den gewerblichen Bauflächen lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln. Langfristig soll die Wohnnutzung im Ortsteil Selchow aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafenbetrieb und der Lärm- und Immissionsbelastung aufgegeben werden. Insbesondere in diesem Änderungsbereich soll aufgrund der Lage eine weitere Wohnnutzung nicht gefördert werden. Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.	
Flächenbilanz (ha)	<u>18,1</u>
Gewerbliche Bauflächen	17,6
Straßenverkehrsflächen	0,5

Bezeichnung Änderungsbereich	Am Veranstaltungsgelände, Selchow
Bezeichnung gem. Geodaten	SEL 4.2
Gemarkung- Flurnummer	Selchow – Flur 002, 004
Flächengröße	24,1 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Flächen für Luftverkehr, gewerbliche Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Ortskerns von Selchow und wird östlich und südlich vom Flughafen BER begrenzt. Die Flächen werden durch die Messestraße und die Mittenwalder Straße erschlossen. Die Flächen werden gewerblich genutzt und sind größtenteils versiegelt. Westlich der Mittenwalder Straße befindet sich das ExpoCenter des Flughafens. Östlich befinden sich verschiedene kleinere Gewerbebetriebe.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS) - Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS) - Korridor für Straßenanbindung Z 6 nach LEP FS	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden Flächen für Luftverkehr und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht eine partizipative Entwicklung Selchows als Wohn- und Gewerbeort vor. Der örtliche Masterplan für die Ortsteile Selchow und Waßmannsdorf sieht für den Ortskern von Selchow vorwiegend einen langfristigen Ausbau gewerblicher Nutzung sowie den Erhalt historisch gewachsener dörflicher Baustrukturen vor.	

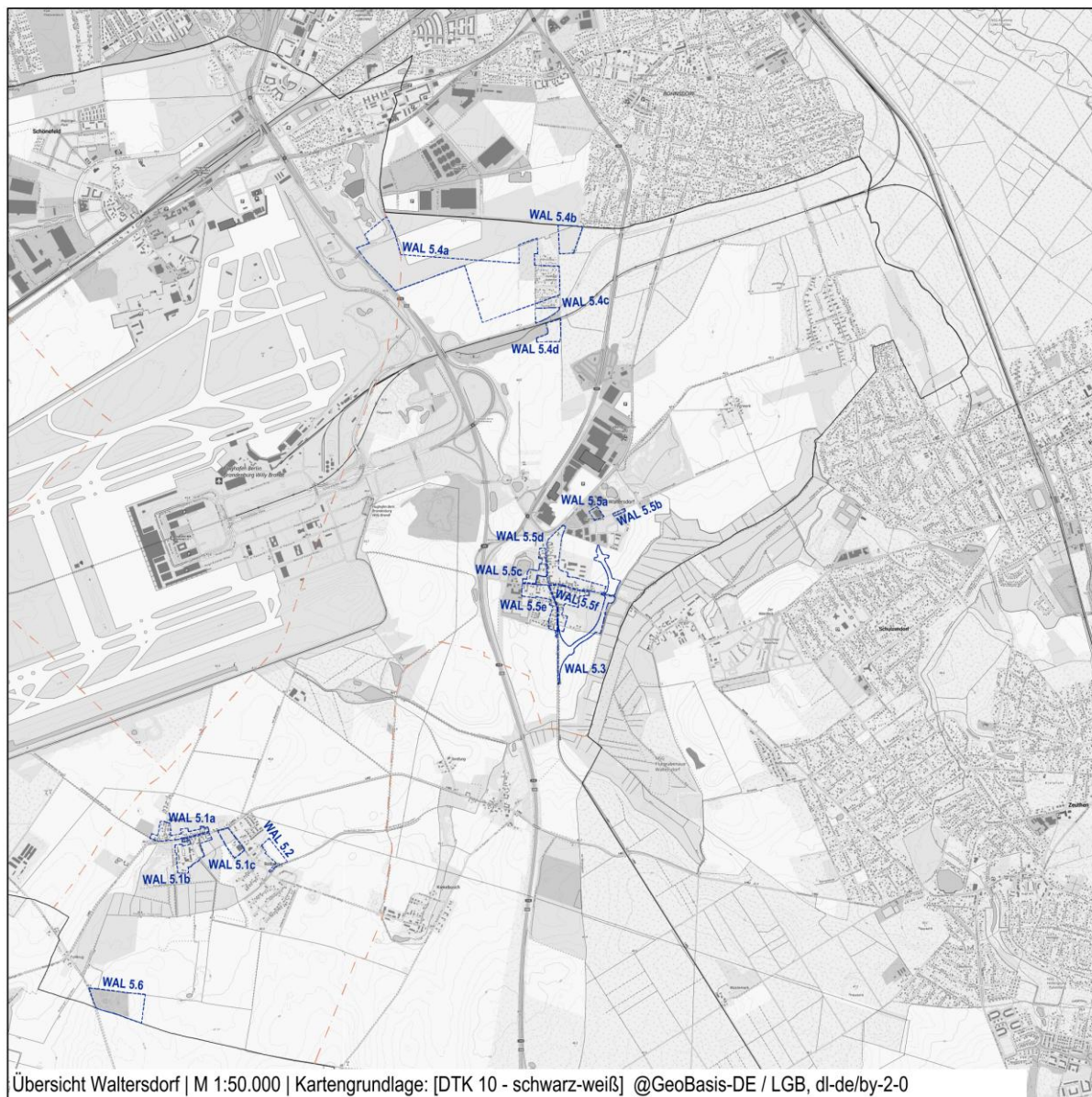
Die Änderung der Darstellung erfolgt, um die 41. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 25. Oktober 2022 zu sichern. Im Rahmen dieser Änderung wird die Fläche des Änderungsbereichs, auf der das Expo Center Berlin Brandenburg bestand, dem Flughafengelände zugeschrieben und durch einen Flughafenzaun umrahmt. Der auf dieser Fläche geltende Bebauungsplan 03/10 „Veranstaltungsgelände“ wurde in dem Rahmen für unwirksam erklärt.

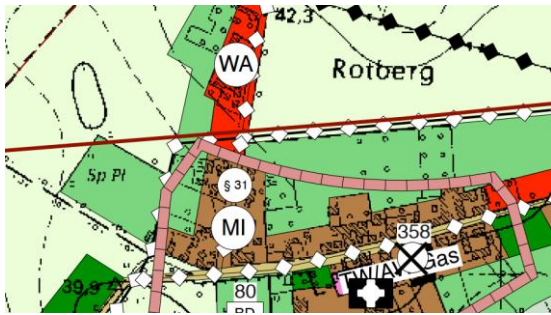
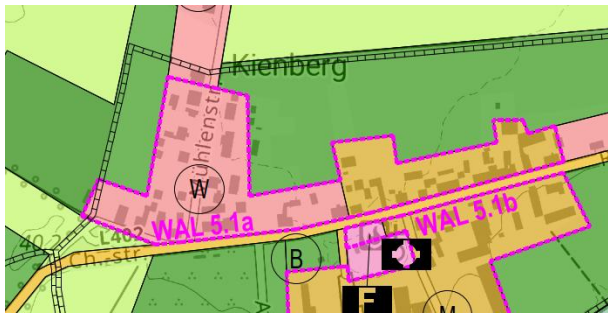
Der östliche Teilbereich wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung entspricht dem gewerblich genutzten Bereich. Aus der gewerblichen Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelt werden. Bestehende Nutzungen werden durch die Darstellung gesichert.

Langfristig soll die Wohnnutzung im Ortsteil Selchow aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafenbetrieb und der Lärm- und Immissionsbelastung aufgegeben werden. Insbesondere in diesem Änderungsbereich soll aufgrund der Lage eine weitere Wohnnutzung nicht gefördert werden. Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	<u>24,1</u>
Gewerbliche Bauflächen	8,1
Flächen Luftverkehr	16

5.5 Ortsteil Waltersdorf



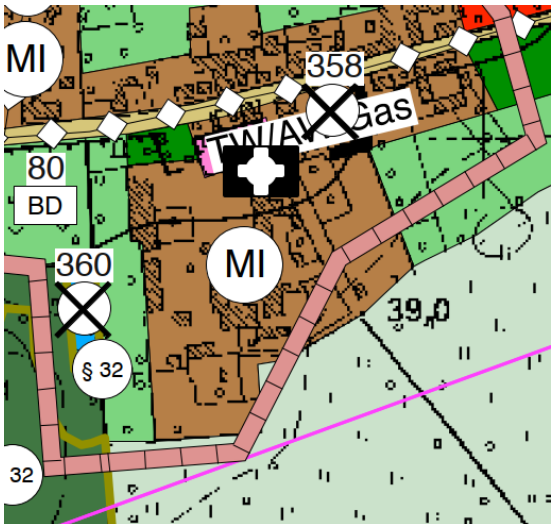
Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Rotberg (Kienberg)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.1a
Gemarkung- Flurnummer	Rotberg – Flur 001, 005
Flächengröße	3,3 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche befinden sich südlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Rotberg des Ortsteils Waltersdorf. Der Gemeindeteil ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Flächen werden durch die Rotberger Dorfstraße erschlossen und miteinander verbunden. Die Mühlenstraße erschließt dazu den westlichen Teilbereich. Die Flächen werden zum größten Teil zum Wohnen und vereinzelt gewerblich, insbesondere von Dienstleistungsgewerbe und Handwerksbetrieben genutzt. Das Ortsbild wird geprägt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, den Grünräumen und straßenseitigen Baumalleen. Der Städtebau trägt auch zu dem dörflichen Charakter des Ortes bei. Dazu bestehen in dem Änderungsbereich mehrere gewerbliche Hofstrukturen und private Wohngärten.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Lage <u>außerhalb</u> Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK spricht sich für eine Sicherung der Wohnfunktion im Gemeindeteil Rotberg aus. Ziel sollte die Stärkung einer Ortsmitte, kleinteiliger Nahversorgung und der behutsamen Nachverdichtung sein. Dabei soll der Dorfcharakter des Gemeindeteils, der u.a. durch	

die Nutzungsmischung und dem Erscheinungsbild des Ortes entsteht, geschützt werden. Aus der Wohnbaufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickeln. Aus der gemischten Bauflächen lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

Die Darstellung entspricht den durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägten Flächen, die auch künftig zu den Zielen der positiven Entwicklung des Gemeindeteils beitragen werden. Die Änderung der Darstellung wird vorgenommen, um die bestehenden Nutzungen zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Da sich der Änderungsbereich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR befindet, findet keine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Änderungsbereich statt. Die Änderung der Darstellung im FNP ist keine Neuausweisung oder Ausweitung der Wohnnutzung, sondern stellt einfach die tatsächliche Nutzung der Flächen dar. Dazu wird durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in Wohn- und gemischte Bauflächen die Nutzungsflexibilität erhöht, sodass, der Anteil der Mischnutzung weniger restriktiv eingehalten werden muss.

Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung des östlichen Mischgebiets in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,3</u>
Wohnbauflächen	2,15
Gemischte Bauflächen	1,15

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Rotberg (Am Weinberg)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.1b
Gemarkung- Flurnummer	Rotberg – Flur 005
Flächengröße	5,2 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsfläche	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche befinden sich südlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Rotberg des Ortsteils Waltersdorf. Der Gemeindeteil ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Flächen werden durch die Rotberger Dorfstraße, die Straße Platz der Einheit und den Schmiedeweg erschlossen. Die Flächen werden zum Wohnen und gewerblich genutzt. Dazu befinden sich in dem Änderungsbereich verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen wie die freiwillige Feuerwehr und die Rotberger Dorfkirche. Das dörfliche Ortsbild wird geprägt durch eine lockere und niedrige Bebauung, den Grünräumen und straßenseitigen Baumalleen. Dazu bestehen in dem Änderungsbereich mehrere gewerbliche Hofstrukturen und private Wohn-gärten.	

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Lage außerhalb Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

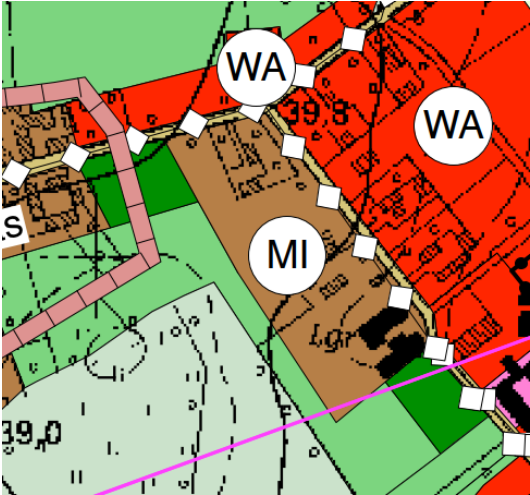
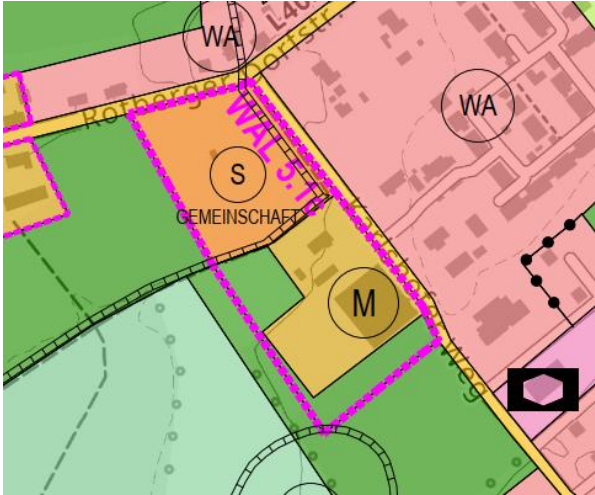
Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK spricht sich für eine Sicherung der Wohnfunktion im Gemeindeteil Rotberg aus. Ziel sollte die Stärkung einer Ortsmitte, kleinteiliger Nahversorgung und dessen behutsame Nachverdichtung sein. Dabei soll der Dorfcharakter des Gemeindeteils geschützt werden. Aus der gemischten Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

Die Darstellung entspricht den durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägten Flächen, die auch künftig zu den Zielen der positiven Entwicklung des Gemeindeteils beitragen werden. Die Änderung der Darstellung wird vorgenommen, um die bestehenden Nutzungen zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Da sich der Änderungsbereich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR befindet, ist keine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Änderungsbereich vorgesehen. Die Änderung der Darstellung im FNP entspricht der Darstellung der tatsächlichen Nutzungen.

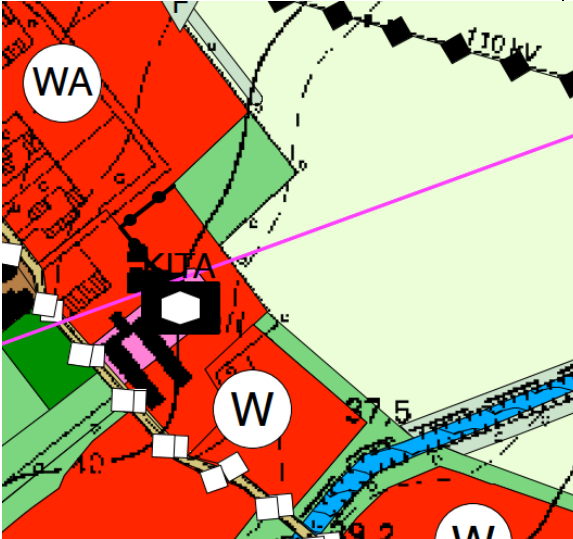
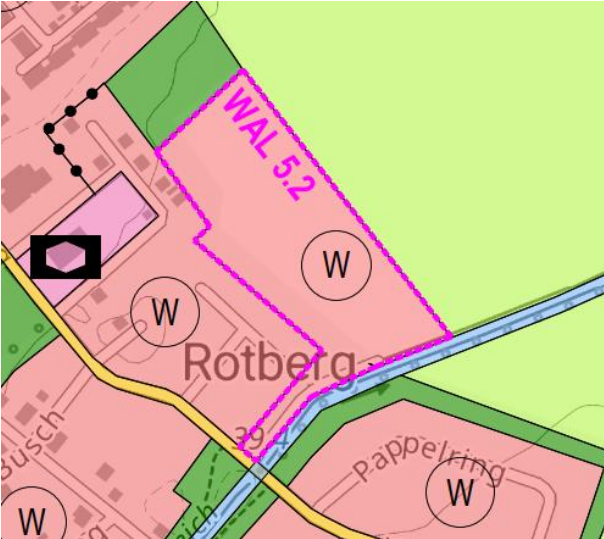
Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird.

Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

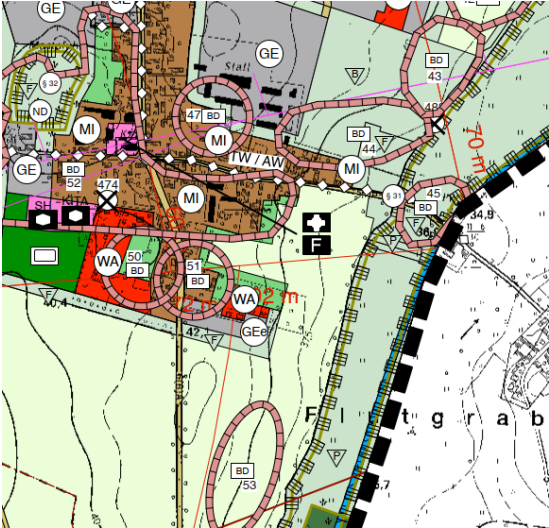
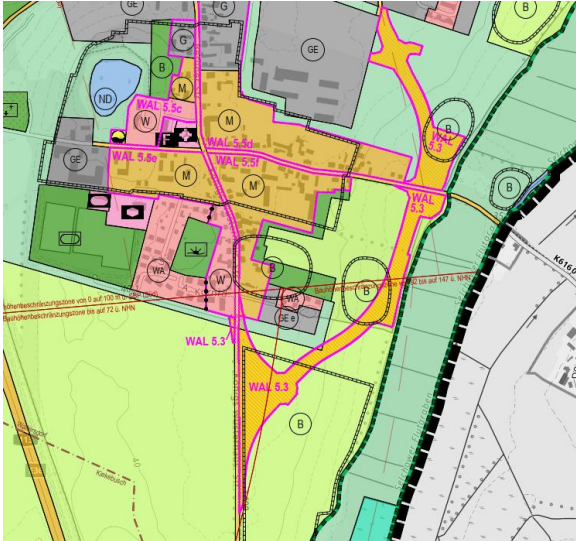
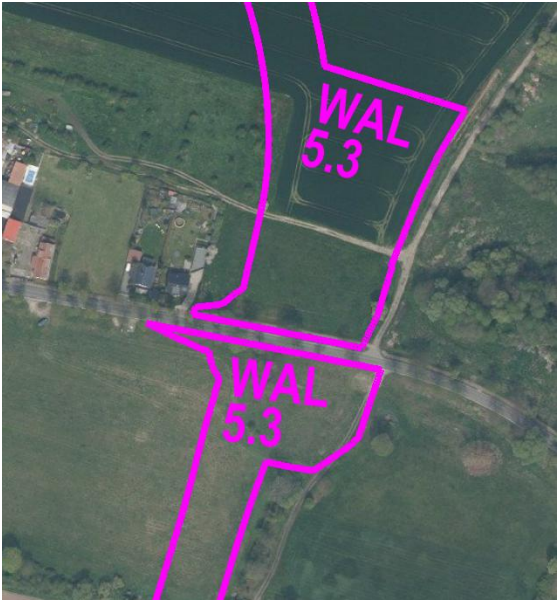
<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>5,2</u>
Gemischte Bauflächen	5,2
Gemeinbedarfsflächen	0,07

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Rotberg (Karlshofer Weg)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.1c
Gemarkung- Flurnummer	Rotberg – Flur 005
Flächengröße	2,5 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche befinden sich südlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Rotberg des Ortsteils Waltersdorf. Der Gemeindeteil ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Flächen werden durch die Rotberger Dorfstraße und den Karlshofer Weg erschlossen. Die nördliche Teilfläche an der Rotberger Dorfstraße ist unbebaut und wird momentan als Sportplatz genutzt. Die südliche Fläche wird gewerblich von einer Autowerkstatt und einem Pflegebetrieb genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Lage <u>außerhalb</u> Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 (LEP HR)	

- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In dem Änderungsbereichen werden eine Sonderbaufläche für ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Grünfläche für einen Fest- und Spielplatz und eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen werden aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK spricht sich für eine Sicherung der Wohnfunktion im Gemeindeteil Rotberg aus. Ziel sollte die Stärkung einer Ortsmitte, kleinteiliger Nahversorgung und der behutsamen Nachverdichtung sein. Dabei soll der Dorfcharakter des Gemeindeteils geschützt werden. Die dargestellten Bauflächen bereiten diese Nutzungen vor und unterstützen die Stärkung einer Ortsmitte. Aus der gemischten Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln. Für den nördlichen Teilbereich bereitet die Darstellung der Sonderbauflächen die Planungen eines Dorfgemeinschaftshauses mit Außenspielflächen vor. Für das Dorfgemeinschaftshaus wird derzeit der Bebauungsplan 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ aufgestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche entspricht der durch Gewerbenutzung geprägten Flächen. Die Änderung der Darstellung wird vorgenommen, um die bestehenden Nutzungen zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Da sich der Änderungsbereich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR befindet, ist keine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Änderungsbereich vorgesehen. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorherrschen muss, sodass mit der Umwandlung in gemischte Bauflächen, der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert wird. Hier erfolgt eine Rücknahme der ca. 0,5 Hektar großen Bauflächen. Dies entspricht dem Ziel von 30 Hektar. Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.	
Flächenbilanz (ha)	<u>2,5</u>
Sonderbaufläche „Gemeinschaft“	1,1
Gemischte Bauflächen	0,9
Grünflächen	0,5

Bezeichnung Änderungsbereich	Wohnen Rotberg 4
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.2
Gemarkung- Flurnummer	Rotberg – Flur 005
Flächengröße	1,8 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Wohnbauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche befinden sich im Osten des Gemeindeteils Rotberg, der südlich des Flughafengeländes im Ortsteil Waltersdorf liegt. Die Flächen des Änderungsbereichs sind nicht erschlossen und werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Westlich ist der Änderungsbereich von offenen Wohngebieten, privaten Vorgärten sowie einer Kita umschlossen. Östlich befinden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau).	
Raumordnung: Ziele der Raumordnung stehen entgegen Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Lage <u>außerhalb</u> Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 (LEP HR)	

- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK spricht sich für eine Sicherung der Wohnfunktion im Gemeindeteil Rotberg aus. Ziel sollte die Stärkung einer Ortsmitte, kleinteiliger Nahversorgung und der behutsamen Nachverdichtung sein. Dabei soll der Dorfcharakter des Gemeindeteils geschützt werden. Die Wohnbaufläche bereiten diese Nutzungen vor. Aus der Wohnbaufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickeln. Die Darstellungen der Wohnbauflächen sichern die Planungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rotberg 4“. Vorgesehen sind vier allgemeine Wohngebiete, Grünflächen sowie eine private Verkehrsfläche. Trotz der Lage außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung nach LEP HR wird in diesem Änderungsbereich ein Siedlungsgebiet dargestellt. Im Gegenzug, und zum Ausgleich eines Defizits in dem Flächenkontingent der Eigenentwicklungsoption der Gemeinde, werden im Ortsteil Kiekebusch Siedlungsflächen im Zuge der 5. Änderung des FNP zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Änderungsbereich spricht der Zusammenhang mit anderen umliegenden Wohngebieten, der hier gegeben ist. Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.	
Flächenbilanz (ha)	<u>1,8</u>
Wohnbauflächen	1,8

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortsumfahrung Waltersdorf
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.3
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 002
Flächengröße	6,7 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): überörtliche Straßenverkehrsfläche	

Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen im Ortsteil Waltersdorf, im Osten der Gemeinde Schönefeld. Sie schließen an die Königs Wusterhausener Straße und die Schulzendorfer Straße. Westlich der Flächen liegen der Ortskern von Waltersdorf sowie der Flughafen Berlin Brandenburg. Östlich schließen landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau) und Grünflächen an.

Die Flächen des Änderungsbereichs werden momentan als Landwirtschaftsflächen genutzt und sind unbebaut.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Lage innerhalb verschiedener Bereiche der Bauhöhenbeschränkung Z3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden überörtliche Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK stellt im Ortsteil Waltersdorf eine starke Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr fest, der den Ortskern belastet. Die Verkehrsbelastung wird auf die hohe Verdichtung der Gemeinde mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie den Flughafenbetrieb zurückgeführt. Das INSEK schlägt die partizipative Planung einer Umgehungsstraße vor, wodurch die Wohnnutzung des Ortsteils nicht weiter beeinträchtigt wird. Die Masterplanung von Waltersdorf geht ebenso auf die hohe verkehrliche Belastung des Ortsteils ein und erkennt die Ortsumfahrung Ost als Ausgangspunkt weiterer Veränderungsprozesse für Waltersdorf an.

Durch die Darstellung der überörtlichen Straßenverkehrsfläche werden die Planungen des Bebauungsplans 08/17 „Ortsumfahrung Waltersdorf“ gesichert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Auswirkungen zum Beispiel auf immissionsschutzrechtliche Konflikte geprüft.

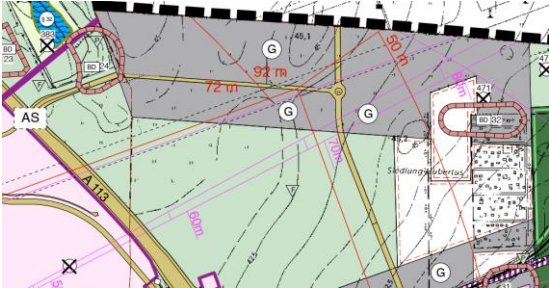
Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)

6,7

Straßenverkehrsflächen

6,7

Bezeichnung Änderungsbereich	Siedlung Hubertus - Ölpfuhl
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.4a
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 001
Flächengröße	51,2 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Bauflächen	
Gebietsbeschreibung Die Flächen liegen nordöstlich des Flughafengeländes in Waltersdorf und befinden sich zwischen den Bundesautobahnen A113 und A117. Die Flächen werden hauptsächlich landwirtschaftlich im Ackerbau genutzt. Dazu befindet sich östlich entlang dem Schwarzen Weg Hubertus die Kleingartensiedlung Hubertus. Nördlich des Änderungsbereiches liegen bestehende gewerbliche Bauflächen. Nördlich davon grenzt die Berliner Bezirksregion Bohnsdorf an, indem ein größerer Gewerbepark mit Flughafen- und Kfz-affinen Gewerbebetrieben sowie Parkplatzvermietungen angesiedelt sind. Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahntrasse der Regionalbahnlinien RB32 und RB24.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Lage innerhalb verschiedener Bereiche der Bauhöhenbeschränkung Z3 (LEP FS) - Lage innerhalb Bereich Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z5 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: das INSEK sieht für Waltersdorf vor allem gewerbliches Entwicklungspotenzial vor, insbesondere durch die raumordnerische Zielsetzung als Mittelzentrum	

in Funktionsteilung (Z 3.6 LEP HR), sowie durch die Anbindung an Berlin und den Flughafen BER. Das GFEEK konkretisiert die Potenziale dieses Änderungsbereichs rund um die Siedlung Hubertus. Darin wird vor allem das Potenzial der Flächen in ihrer Aktivierung und Neuentwicklung erkannt. Die Flächen eignen sich insbesondere durch ihre Lage und der guten großräumlichen Erschließung an die A113, A117 und der geplanten Regionalbahnanbindung. Die Größe und der Zusammenhang des gesamten Areals sprechen dazu für eine großflächige gewerbliche Entwicklung. Aus der gewerblichen Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln.

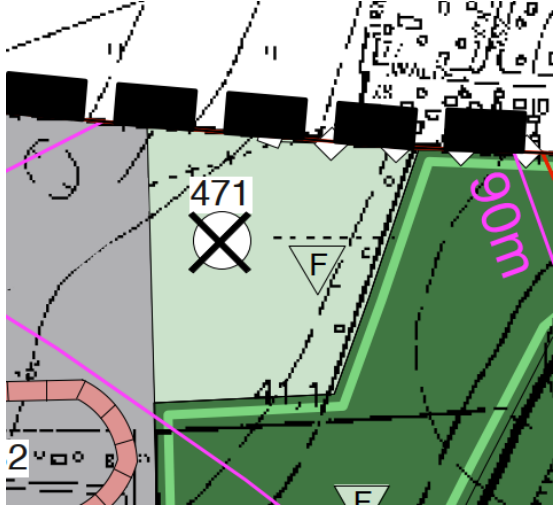
Die Darstellung der gewerblichen Baufläche sichert die Planungen des Bebauungsplans 05/17 „Hubertus-Ölpfuhl“, der momentan aufgestellt wird. Gegenstand des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Erschlossen werden sollen die gewerblichen Bauflächen unter anderem mit der Transversale „Berliner Chaussee“, die Gegenstand des Bebauungsplans 01/12 ist, der sich im Verfahren befindet. Der Geltungsbereich verläuft von Norden nach Süden durch den Änderungsbereich und plant die Straßenverkehrsflächen, den Regionalbahnhof Waltersdorf sowie einen Bahnhofsvorplatz. Die Planungen des Gewerbegebiets an der Siedlung Hubertus profitieren von dieser neuen Erschließung durch die Regionalbahn sowie Anlagen wie Park + Ride. Gemeinsam mit den Bebauungsplänen 02/09 und 01/2012 wird so eine großräumige Nord-Süd-Verbindung an den Berliner Bezirk Trepow-Köpenick, sowie eine direkte Anbindung an die A113 geschaffen.

Derzeit befindet sich auf Teilen der gewerblichen Baufläche die Kleingartenanlage Siedlung Hubertus. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 05/17 beschloss die Gemeindevertretung, dass auch die Kleingartenanlage einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Insbesondere aufgrund der hohen Lärmimmissionen, die von den landenden Flugzeugen ausgelöst wird, ist ein Wohn- sowie Erholungsstandort an der Stelle nicht vertretbar. Daher soll sich zukünftig in dem Bereich keine schutzbedürftige Nutzung ansiedeln. Bis dahin besitzt die Siedlung Hubertus Bestandsschutz.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	51,2
---------------------------	-------------

Gewerbliche Bauflächen	51,2
------------------------	------

Bezeichnung Änderungsbereich	Siedlung Hubertus - Ölpfuhl
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.4b
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 003
Flächengröße	3,7 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Flughafengeländes in Waltersdorf und befindet sich an der Stadtgrenze zu Berlin. Die Fläche ist durch den Schwarzen Weg Hubertus erschlossen. Östlich grenzt eine Waldfläche an. Südlich liegt die Kleingartensiedlung Hubertus. Nördlich und westlich liegen Grünflächen. Auch die Flächen des Änderungsbereichs wird momentan als Grünfläche genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Lage innerhalb Bereich der Bauhöhenbeschränkung +50 m ü. NHN Z 3 (LEP FS) - Lage innerhalb Bereich Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: das INSEK sieht für Waltersdorf vor allem gewerbliches Entwicklungspotenzial vor, insbesondere durch die raumordnerische Zielsetzung als Mittelzentrum	

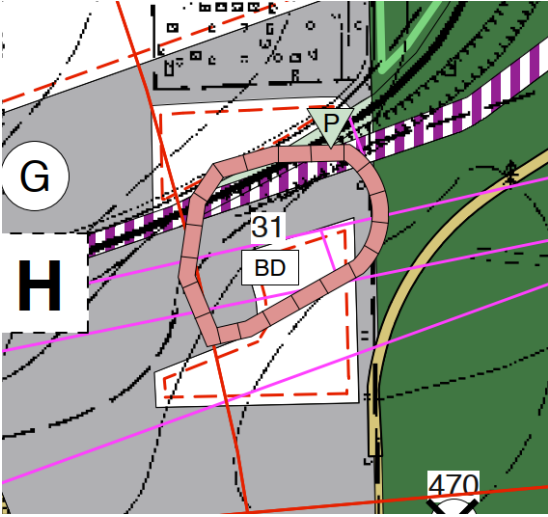
in Funktionsteilung (Z 3.6 LEP HR), sowie durch die Anbindung an Berlin und den Flughafen BER. Das GFEK konkretisiert die Potenziale dieses Änderungsbereichs rund um die Siedlung Hubertus. Darin wird vor allem das Potenzial der Flächen in ihrer Aktivierung und Neuentwicklung erkannt. Die Flächen eignen sich insbesondere durch ihre Lage und der guten großräumlichen Erschließung an die Bundesautobahnen A113, A117 und der geplanten Regionalbahnanbindung. Dazu profitiert der Änderungsbereich durch die gewerbliche Entwicklung des westlich angrenzenden Änderungsbereichs 5.4a, sowie der Planung der Nord-Süd-Transversale „Berliner Chaussee“. Dazu wird der Änderungsbereich durch den Schwarzen Weg Hubertus erschlossen, der eine direkte Verbindung an die A113 schafft. Aus der gewerblichen Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln.

Die Größe und der Zusammenhang des gesamten Areals sprechen dazu für eine großflächige gewerbliche Entwicklung. Nordöstlich grenzt der Änderungsbereich an weitläufige Einfamilienhausgebiete im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Die südlich des Änderungsbereichs gelegene Kleingartenanlage Siedlung Hubertus wird aufgrund der hohen Immissionsbelastung einer gewerblichen Nutzung zugeführt, da dieser Standort für eine Wohn- und Erholungsnutzung nicht geeignet ist. Daher soll sich zukünftig in dem Bereich keine schutzbedürftige Nutzung ansiedeln. Bis dahin besitzt die Siedlung Hubertus Bestandsschutz. Immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der gewerblichen Baufläche und diesen schutzbedürftigen Nutzungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	<u>3,7</u>
---------------------------	-------------------

Gewerbliche Bauflächen	3,7
------------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Siedlung Hubertus - Ölpfuhl
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.4c und 5.4d
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 003
Flächengröße	3,9 ha (WAL 5.4c = 1,6 ha; 5.4d = 2,3 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen nordöstlich des Flughafengeländes in Waltersdorf, südlich der Kleingartensiedlung Hubertus. Die beiden Änderungsbereiche werden durch die Bahntrasse der Regionalbahnlinien RB32 und RB24 getrennt. Die nördliche Teilfläche ist durch den Schwarzen Weg Hubertus und die Fuchsgasse erschlossen. Die südliche Teilfläche ist nicht erschlossen. Auf den Änderungsbereichen befindet sich derzeit Wald. Die Flächen weisen keine Waldfunktionen auf.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Lage innerhalb Bereich der Bauhöhenbeschränkung +50 m ü. NHN Z 3 (LEP FS) - Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.	

Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK sieht für Waltersdorf vor allem gewerbliches Entwicklungspotenzial vor, insbesondere durch die raumordnerische Zielsetzung als Mittelzentrum in Funktionsteilung (Z 3.6 LEP HR), sowie die Anbindung an Berlin und den BER. Das GF EK konkretisiert die Potenziale dieses Änderungsbereichs. Darin wird vor allem das Potenzial der Flächen in ihrer Aktivierung und Neuentwicklung erkannt. Die Flächen eignen sich insbesondere durch ihrer Lage und der guten großräumlicher Erschließung an die A113, A117 und der geplanten Regionalbahnanbindung. Die beiden Änderungsbereiche werden zudem in Nord-Süd-Richtung durch die Transversale „Berliner Chaussee“ erschlossen, die sich in Planung befindet und in Zukunft eine direkte Anbindung an den Berliner Bezirk Treptow-Köpenick sowie die A113 schafft. Die Größe und der Zusammenhang des gesamten Areals sprechen dazu für eine großflächige gewerbliche Entwicklung.

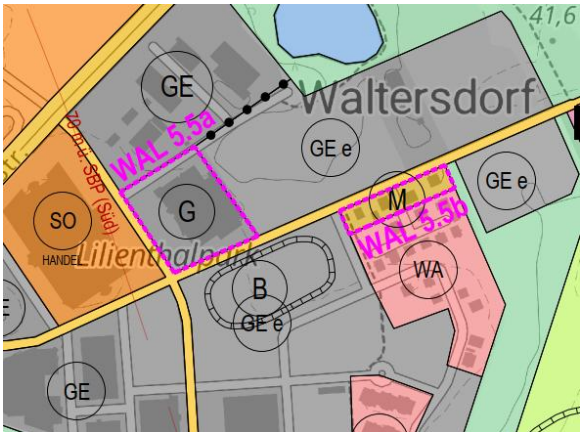
Für die Flächen wird derzeit keine Nutzungsart dargestellt. Damit die Flächen entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen entwickelt werden können, werden Darstellungen für sie getroffen. Aus der gewerblichen Baufläche lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln. Da die Flächen keine Waldfunktionen aufweisen, ist ein naturschutz- und forstrechtlicher Eingriff auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und auszugleichen.

Dazu befinden sich in unmittelbarer Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die Kleingartenanlage Siedlung Hubertus. Diese wird allerdings aufgrund der hohen Lärmimmissionen einer gewerblichen Nutzung zugeführt, da der Standort für eine Wohn- und Erholungsnutzung nicht geeignet ist. Daher soll sich zukünftig in dem Bereich keine schutzbedürftige Nutzung ansiedeln. Bis dahin besitzt die Siedlung Hubertus Bestandsschutz. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,9</u>
----------------------------------	-------------------

Gewerbliche Bauflächen	3,9
------------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Lilienthalpark
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.5a und 5.5b
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 003
Flächengröße	0,9 ha (WAL 5.5a = 0,7 ha; 5.5b = 0,2 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche und gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen im Ortsteil Waltersdorf, nördlich des Ortskerns, im Lilienthal-Gewerbepark. Die Flächen sind durch die Lilienthalstraße und Zeppelinstraße erschlossen und befinden sich in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes der A113 und A117. Nordwestlich der Flächen befindet sich ein Einkaufszentrum mit großflächigem Einzelhandel, insbesondere mit großen Möbel- und Einrichtungslieferanten. Östlich befinden sich Grün- und Landwirtschaftsflächen und kleinere Wohngebiete in Form von offen bebauten Einfamilienhäusern. Die westliche Teilfläche des Änderungsbereichs wird gewerblich von verschiedenen Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Die östliche Teilfläche wird sowohl gewerblich als auch zum Wohnen genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +60 m / + 70 m ü.NHN Z 3 (LEP FS) - Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)	
Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK sieht für Waltersdorf vor allem gewerbliches Entwicklungspotenzial vor. Dabei wird betont, dass Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung betrachtet werden müssen, insbesondere in Bezug auf Lärm- und Verkehrsbelastung. Das GFEK	

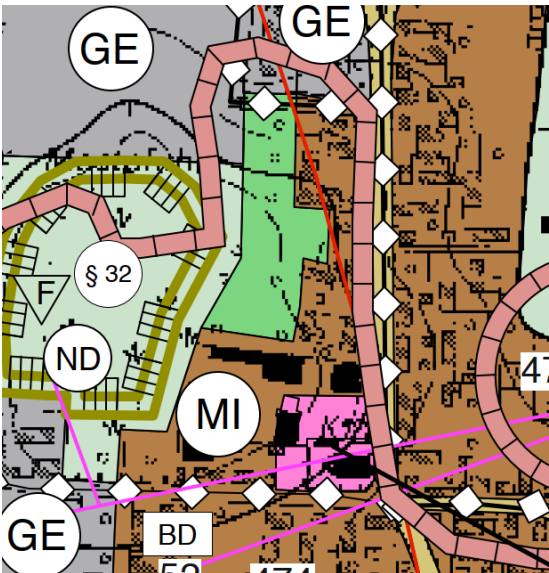
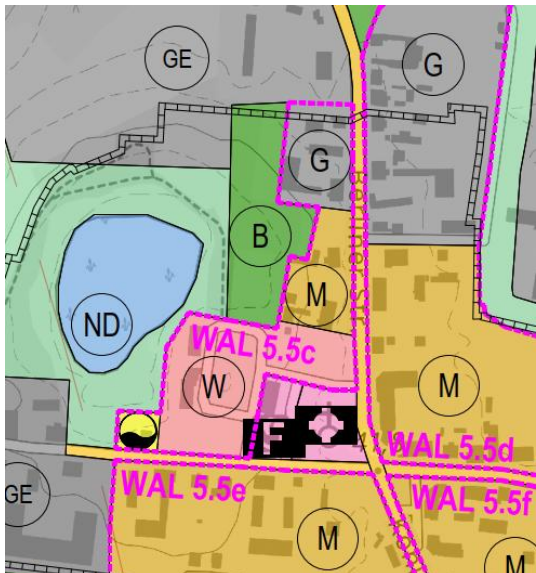
sieht für den Lilienthal-Gewerbepark eine langfristige Entwicklung als Gewerbestandort und Neuausrichtung auf produzierendes Gewerbe, Handwerk und kleinteilige Gewerbebetriebe vor. Für die beiden Änderungsbereiche sieht das GFEK insbesondere eine Bestandspflege vor, um bestehendes Gewerbe zu sichern. Die weitere Entwicklung der Wohnnutzung, die in kleinen Bereichen besteht, wird wegen Nutzungskonflikten mit der Gewerbenutzung sowie Lärmschutzgründen (Flughafen) nicht angestrebt.

Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung der Flächen. Aus den gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden. Auf der gewerblichen Baufläche lassen sich Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln.

Auf den Flächen der Änderungsbereiche gilt der Bebauungsplan 07/08 „Lilienthalpark 2008“, der für die Flächen eingeschränkte Gewerbegebiete und Mischgebiete festsetzt. Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Dazu können durch die Umwandlung des östlichen Mischgebiets in eine gemischte Baufläche und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>0,9</u>
Gewerbliche Bauflächen WAL 5.5a	0,7
Gemischte Bauflächen WAL 5.5b	0,2

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Waltersdorf (am Mostpfuhl)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.5c
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 002
Flächengröße	2,3 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Versorgungsflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen östlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Waltersdorf und werden durch mehrere Straßen erschlossen. Im Westen erstreckt sich die Diepenseer Straße und wird Richtung Osten zur Schulzendorfer Straße verlängert. Von Norden nach Süden führt die L400 / Berliner Straße entlang der Flächen. Der Änderungsbereich befindet sich im alten Ortskern von Waltersdorf. Die Teilflächen liegen in unmittelbarer Nähe zu sozialen Einrichtungen des Gemeindeteils wie der Dorfkirche Waltersdorf und der freiwilligen Feuerwehr. Dazu liegt westlich des Änderungsbereiches der Mostpfuhl, der als Naturdenkmal eingetragen ist.	

Die Flächen des Änderungsbereiches werden vorwiegend für Wohnbebauung und vereinzelt gewerblich genutzt. Die Wohnbebauung in den südlichen Teilflächen ist insbesondere durch zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Nördlich davon entlang der Berliner Straße befinden sich Einfamilienhäuser. Private Wohngärten prägen die Freiraumstruktur der Änderungsbereiche. Im nördlichsten Teilbereich überwiegt die gewerbliche Nutzung der Flächen.

Auf der westlichen Fläche des Änderungsbereichs befindet sich eine Wasserversorgungsanlage.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +62 m / +70 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Versorgungsflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK sieht für diesen zentralen Bereich von Waltersdorf vor allem eine Stärkung des Dorfkerns vor, zum Beispiel durch generationsgerechte Spielplätze und der Schaffung eines zentralen Platzes/Treffpunkts. Die Wohnfunktion im Bestand ist zu sichern und gleichzeitig Nutzungskonflikte mit gewerblichen Bereichen zu reduzieren. Die Darstellungen der Bauflächen bereiten diese Nutzungen vor und sollen langfristig Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vermindern.

Nördlich und westlich der Kirche werden Flächen, entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Aus den Wohnbauflächen lassen sich insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickeln. Die baugebietstypische Mischnutzung konnte in diesem Bereich nicht festgestellt werden.

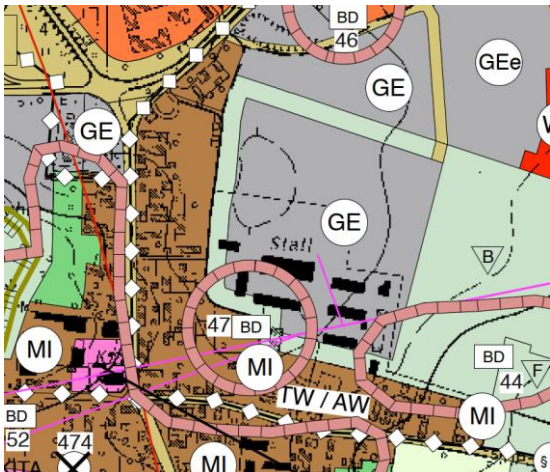
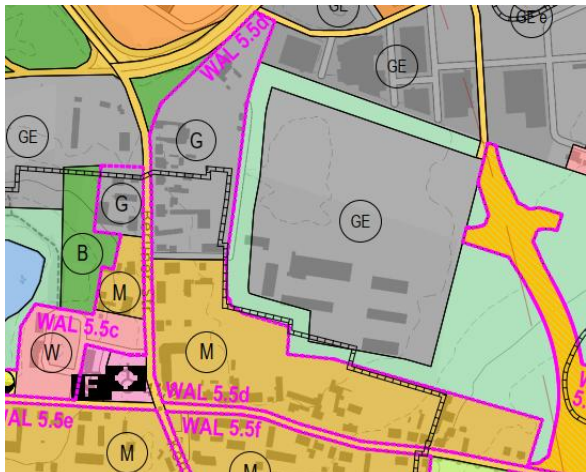
Der nördliche Änderungsbereich grenzt an ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet. Diese Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Einflugschneise einer Start- und Landebahn des Flughafens. Aus Gründen des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist eine Wohnentwicklung auf den Flächen nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Den Bereich wird als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Südlich der gewerblichen Bauflächen und nördlich der Wohnbaufläche wird westlich der Berliner Straße eine gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Baufläche bildet den Übergang zwischen den gewerblichen und Wohnnutzungen. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die vorgegebene Mischnutzung nicht eingehalten werden muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln. Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Westlich der Wohnbaufläche werden die dort bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen als Darstellung in den FNP aufgenommen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	<u>2,3</u>
Gewerbliche Bauflächen	0,5
Gemischte Bauflächen	0,5
Wohnbauflächen	1,2
Versorgungsflächen	0,1

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Waltersdorf (am Tier-Erlebnispark Waltersdorf)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.5d
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 002
Flächengröße	7,7 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche und gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen östlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Waltersdorf und werden durch mehrere Straßen erschlossen. Im Süden erstreckt sich die Schulzendorfer Straße und im Westen die L400 / Berliner Straße. Der Änderungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Waltersdorf. Westlich der Änderungsbereiche befindet sich der alte Dorfkern mit sozialen Einrichtungen wie der Dorfkirche Waltersdorf und der freiwilligen Feuerwehr. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet Sandstücken sowie der Circus Berolina. Die Flächen des Änderungsbereiches werden für Wohnzwecke und gewerblich genutzt. Entlang der Schulzendorfer Straße befindet sich Wohnbebauung in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit privaten Vorgärten sowie vereinzelt Gewerbebetriebe. Im nördlichen Teilbereich entlang der Berliner Straße befindet sich überwiegend eine gewerbliche Nutzung	

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +70 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK sieht für diesen zentralen Bereich von Waltersdorf vor allem eine Stärkung des Dorfkerns vor, zum Beispiel durch die Reaktivierung des Jugend- und Seniorenclubs. Die Wohnfunktion im Bestand ist zu sichern und gleichzeitig Nutzungskonflikte mit gewerblichen Bereichen zu reduzieren. Die Darstellungen der gewerblichen und gemischten Bauflächen bereiten diese Nutzungen vor und sollen langfristig Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vermindern.

Der nördliche Änderungsbereich grenzt an den Gewerbegebiet Lilienthal. Diese Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Einflugsschneise einer Start- und Landebahn des Flughafens. Aus Gründen des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist eine Wohnentwicklung auf den Flächen nicht möglich, sodass für den Bereich gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung entspricht den vor Ort vorhandenen gewerblichen Nutzungen und sichert diese. Wohnnutzung soll langfristig in diesem Bereich nicht weiterentwickelt werden. Aus den gewerblichen Bauflächen lassen sich Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln.

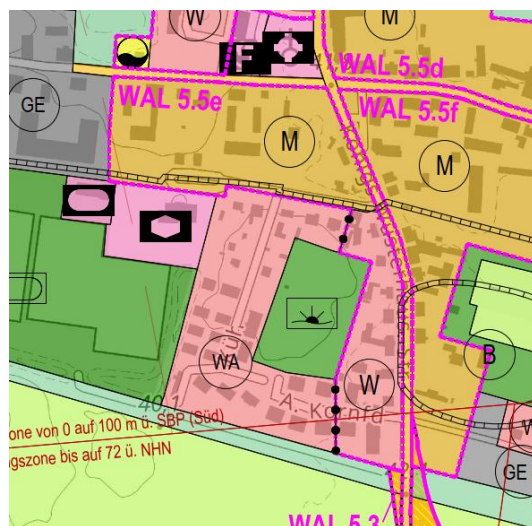
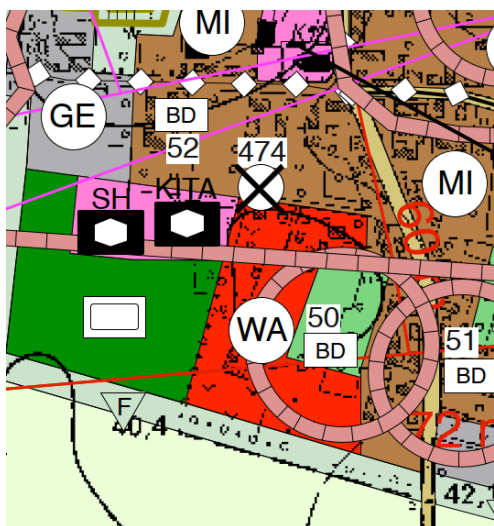
Südlich der gewerblichen Bauflächen werden gemischte Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet den Vorteil, dass die vorgegebene Mischnutzung nicht eingehalten werden muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>7,7</u>
Gewerbliche Bauflächen	2,8
Gemischte Bauflächen	4,9

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Waltersdorf (Am Kornfeld)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.5e
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 002
Flächengröße	3,9 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP



Bestandsaufnahmen



Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen; Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen östlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Waltersdorf und werden durch mehrere Straßen erschlossen. Im Norden erstreckt sich die Diepenseer Straße und im Osten die L400 / Königs Wusterhausener Straße entlang der Flächen. Dazu verläuft die Schulstraße durch den Änderungsbereich, wodurch eine Kita, Sportflächen und Einfamilienhausgebiete erschlossen werden.

Der Änderungsbereich erstreckt sich von der südlichen Ortseinfahrt bis zum Ortskern von Waltersdorf. Nördlich der Änderungsbereiche befindet sich der alte Dorfkern mit wichtigen sozialen Einrichtungen wie der Dorfkirche Waltersdorf und der freiwilligen Feuerwehr. Südlich des Änderungsbereichs erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen des Änderungsbereiches werden überwiegend zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt. Entlang der Diepenseer Straße befinden sich vereinzelt Büro- und Praxisnutzungen sowie eine Brachfläche. Im südlichen Teilbereich entlang der Königs Wusterhausener Straße befindet sich insbesondere Wohnnutzung in Form

von offen bebauten Einfamilienhäusern mit privaten Vorgärten. Dazu befindet sich in dem Teilbereich Beherbergungsgewerbe.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +60 m / +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK sieht für diesen zentralen Bereich von Waltersdorf vor allem die Sicherung der Wohnfunktion im Bestand und gleichzeitig die Minderung von Nutzungskonflikten mit gewerblichen Bereichen vor.

Die Flächen südlich der Schulstraße werden Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht, gegenüber der Darstellung des Mischgebiets, den durch tatsächlichen Wohnnutzung geprägten Flächen. Zudem wurden die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt. Die Wohnnutzung wird somit langfristigt gesichert. Aus den Wohnbauflächen lassen sich insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete entwickeln.

Die restlichen Flächen des Änderungsbereiches werden als gemischte Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem Mischgebiet den Vorteil, dass die vorgegebene Mischnutzung nicht eingehalten werden muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden. Die Darstellung entspricht die tatsächlichen gewerbliche und Wohnnutzungen geprägten Flächen. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

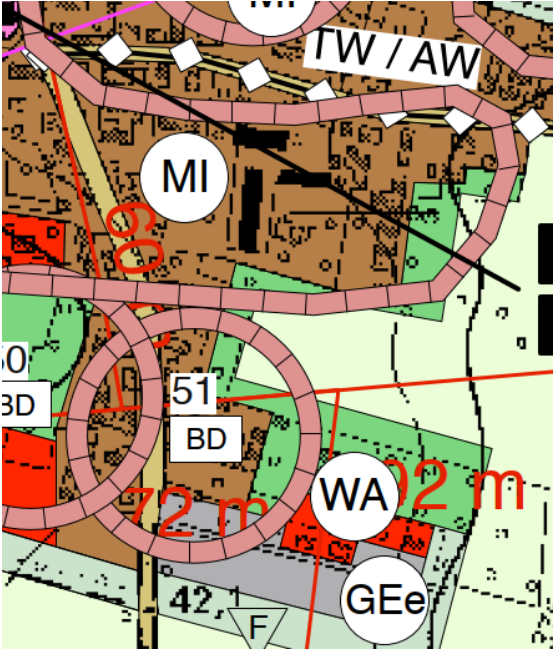
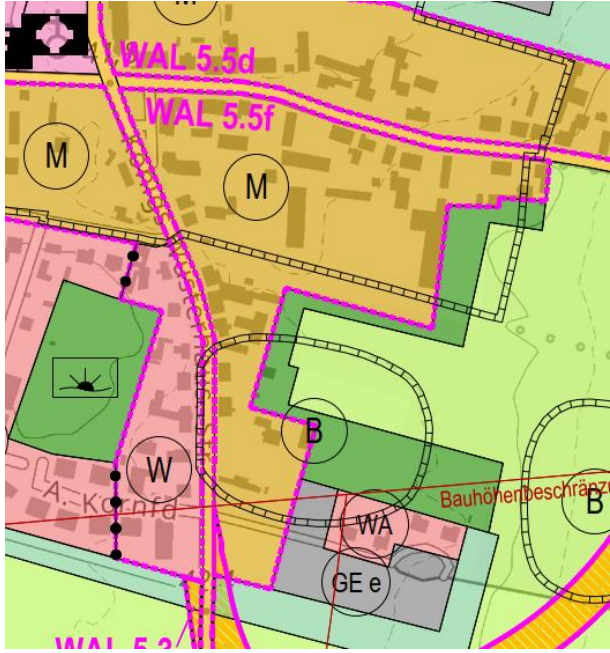
Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	3,9
---------------------------	------------

Gemischte Bauflächen	2,6
----------------------	-----

Wohnbauflächen	1,3
----------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Waltersdorf (An der Plantage)
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.5f
Gemarkung- Flurnummer	Waltersdorf – Flur 002
Flächengröße	4,5 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Änderungsbereiche liegen östlich des Flughafengeländes im Gemeindeteil Waltersdorf und werden durch mehrere Straßen erschlossen. Im Norden erstreckt sich die Schulzendorfer Straße und im Westen die L400 / Königs Wusterhausener Straße entlang der Flächen.	

Der Änderungsbereich erstreckt sich von der südlichen sowie östlichen Ortseinfahrt bis zum Ortskern von Waltersdorf. Südlich und östlich des Änderungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich und westlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an.

Die Fläche des Änderungsbereiches wird für Wohnzwecke und gewerblich genutzt. Entlang der Königs Wusterhausener Straße befindet sich insbesondere Wohnbebauung mit privaten Vorgärten, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Entlang der Schulzendorfer Straße im Norden befinden sich großflächige Parkanlagen des Flughafens sowie Betriebe aus den Bereichen Inneneinrichtung und Beherbergung.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +70 m / +72 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung Lärmschutzzonen Z 5 (LEP FS)

Bewertung: In den Änderungsbereichen werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für den Ortsteil Waltersdorf vor allem die Sicherung der Wohnfunktion im Bestand und gleichzeitig die Minderung von Nutzungskonflikten mit gewerblichen Bereichen vor. Somit werden gemischte Nutzungen dargestellt.

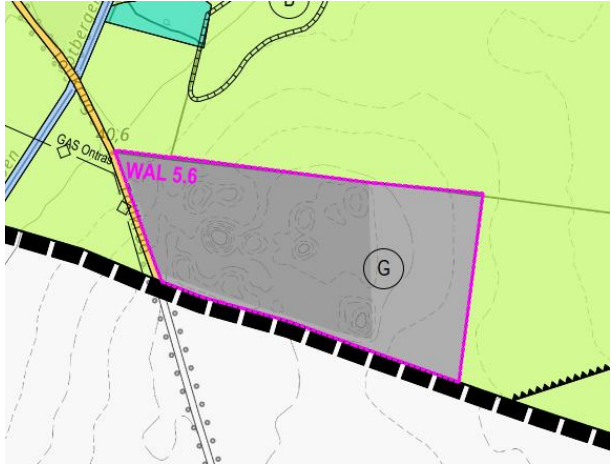
Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem Mischgebiet den Vorteil, dass die vorgegebene Mischnutzung nicht eingehalten werden muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Flächenbilanz (ha)	<u>4,5</u>
---------------------------	-------------------

Gemischte Bauflächen	4,5
----------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Gewerbestandort Tollkrug
Bezeichnung gem. Geodaten	WAL 5.6
Gemarkung- Flurnummer	Rotberg – Flur 001
Flächengröße	8,17 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
Zieldarstellung(en): Gewerbliche Baufläche	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Tollkrug des Ortsteils Waltersdorf, südlich des Flughafen FBB. Der Bereich liegt an der Grenze zur Gemeinde Mittenwalde. Die Fläche wird im Westen durch die Straße Tollkrug erschlossen. Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich im Ackerbau genutzt. Die Fläche des Änderungsbereichs wird zum Teil gewerblich von einem Gewerbebetrieb genutzt, das Baumaterialien entsorgt und verwertet.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +147 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: In dem Änderungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: das INSEK sieht für den Ortsteil Waltersdorf insbesondere gewerbliches Entwicklungspotential, aber auch die Sicherung von Wohnnutzungen im Bestand vor.	

Der Änderungsbereich befindet sich im Gemeindeteil Tollkrug außerhalb der städtebaulichen Siedlungsstruktur von Waltersdorf, weshalb eine Entwicklung mit Wohnnutzung nicht für sinnvoll erachtet wird.

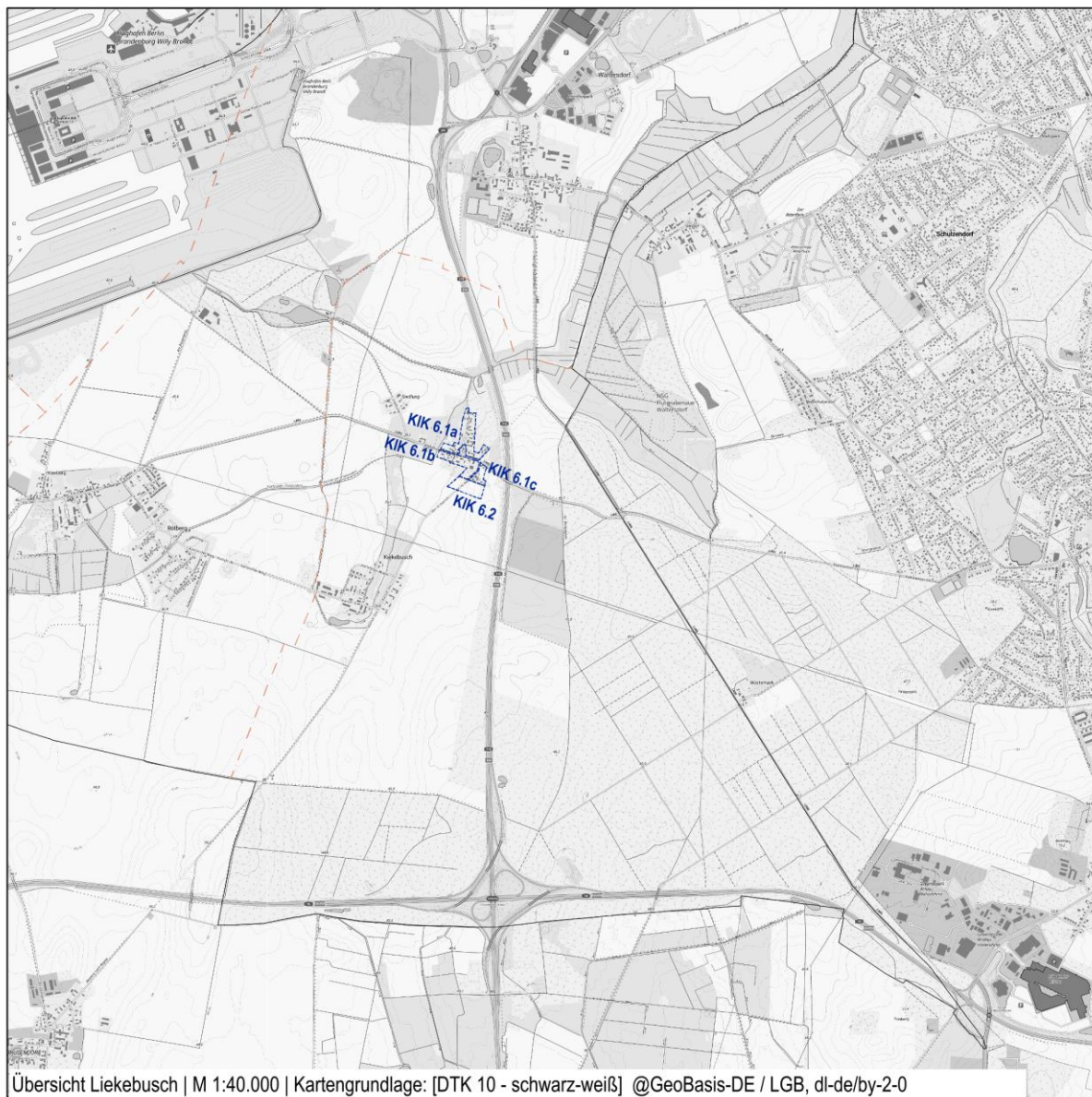
Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die tatsächliche gewerbliche Nutzung der Flächen planungsrechtlich gesichert. Zudem soll die Erweiterung der Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden: Im Osten des Änderungsbereichs wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche die gewerbliche Nutzung durch die Darstellung erweitert. Dies erfolgt im Rahmen der Umsiedlung eines Gewerbebetriebs aus der Fläche des Gewerbeparks North Gate West Teilgebiet A. Der Gewerbebetrieb recycelt Baumaterialien und soll in diesem Änderungsbereich angesiedelt werden. Daraus ergibt sich die Erweiterung der gewerblichen Baufläche. Aus der gewerblichen Baufläche können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelt werden.

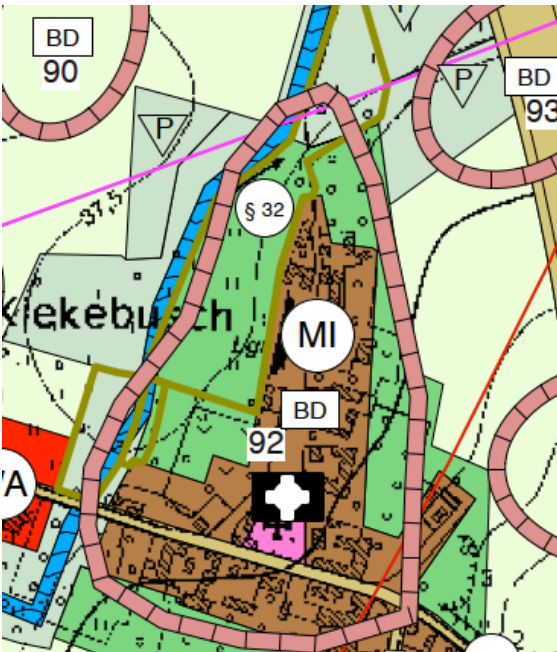
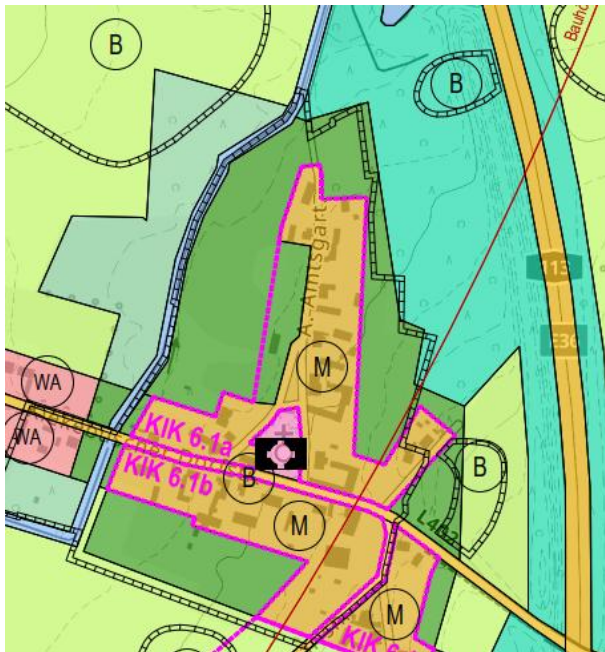
Immissionsrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>8,17</u>
----------------------------------	--------------------

Gewerbliche Bauflächen	8,17
------------------------	------

5.6 Ortsteil Kiekebusch



Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Kiekebusch (Am Amtsgarten)
Bezeichnung gem. Geodaten	KIK 6.1a
Gemarkung- Flurnummer	Kiekebusch – Flur 001
Flächengröße	3,5 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Flächen befinden sich südöstlich des Flughafengeländes in Kiekebusch und werden durch die Kiekebuscher Dorfstraße / L402 als auch von der Straße Am Amtsgarten erschlossen. Östlich des Änderungsbereichs verläuft die A113. Der Ortsteil ist in alle Himmelsrichtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen umgeben.	

Auf den Flächen des Änderungsbereiches finden derzeit eine Wohnnutzung und vereinzelt gewerbliche Nutzungen statt. Das Ortsbild des Änderungsbereiches ist dörflich geprägt, insbesondere durch die Nähe zur Dorfkirche. Die Wohnbebauung verfügt meist über private Grünflächen und vereinzelt Hofstrukturen.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Lage außerhalb Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m / +92 m ü.NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt.

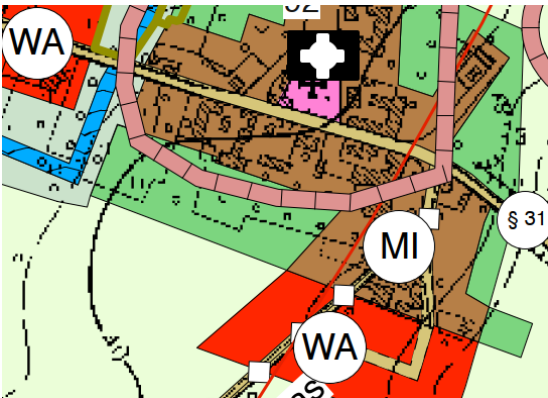
Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK schlägt für den Ortsteil Kiekbusch insbesondere einen Erhalt des dörflichen Wohnumfeldes vor. Siedlungserweiterungen sind abgesehen von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortschaften nicht möglich. Dazu wird der Fokus auf die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung des Ortes gelegt. Die Darstellung entspricht den durch vereinzelt gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägten Flächen und sichert diese. Dazu können zur Stärkung des Ortskerns Nahversorgungsangeboten ansiedeln um der dörfliche Charakter des Ortes zu bewahren.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem Mischgebiet den Vorteil, dass die vorgegebene Mischnutzung nicht eingehalten werden muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietsnutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Die Fluglärmbelastungen sind bei der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die abschließende Konfliktbewältigung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

<u>Flächenbilanz (ha)</u>	<u>3,5</u>
Gemischte Bauflächen	3,5

Bezeichnung Änderungsbereich	Ortslage Kiekebusch (Am Tierfriedhof)
Bezeichnung gem. Geodaten	KIK 6.1b und 6.1c
Gemarkung- Flurnummer	Kiekebusch – Flur 001, 002
Flächengröße	2,9 ha (KIK 6.1b = 2,1 ha; 6.1c = 0,8 ha)
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	

Bestandsaufnahmen



Zieldarstellung(en): Gemischte Bauflächen

Gebietsbeschreibung: Die Flächen befinden sich südöstlich des Flughafengeländes in Kiekebusch und werden durch die Kiekebuscher Dorfstraße / L402 als auch von der Straße nach Karlshof und Köpenicker Landstraße erschlossen. Östlich des Änderungsbereichs verläuft die A113. Der Ortsteil ist in alle Himmelsrichtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen umgeben.

Auf den Flächen des Änderungsbereiches findet Wohnnutzung, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Ortsbild des Änderungsbereiches ist dörflich geprägt, insbesondere durch die Nähe zur Dorfkirche. Die Wohnbebauung verfügt meist über private Grünflächen und vereinzelt Hofstrukturen.

Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt.

Festlegungen:

- Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR)
- Lage außerhalb Gestaltungsbereich Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR)
- Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m / +92 m ü. NHN Z 3 (LEP FS)

Bewertung: Im Änderungsbereich werden gemischte Bauflächen dargestellt.

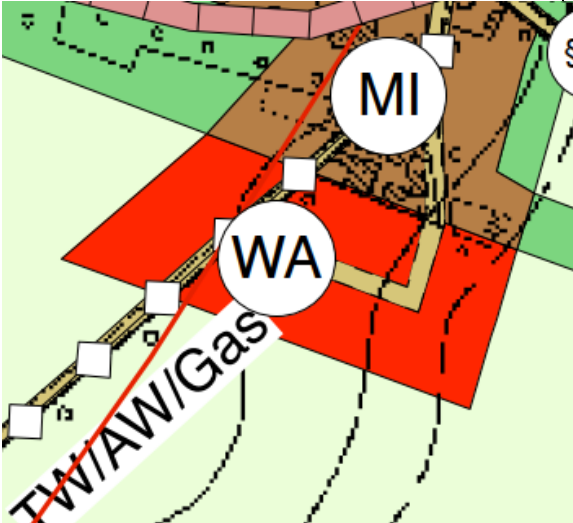
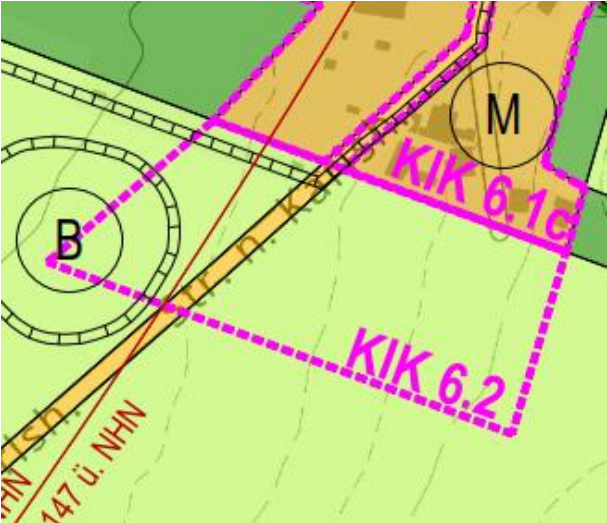
Die Änderung der Darstellung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Das INSEK schlägt für den Ortsteil Kiebusch insbesondere einen Erhalt des dörflichen Wohnumfeldes vor. Siedlungserweiterungen sind abgesehen von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortschaften nicht möglich. Dazu wird der Fokus auf die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung des Ortes gelegt. Die Darstellung entspricht den durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägten Flächen. Dazu können ortskerntypische Angeboten angesiedelt werden um den dörflichen Charakter des Ortes zu bewahren.

Die gemischte Baufläche besitzt gegenüber dem Mischgebiet den Vorteil, dass die vorgegebene Mischnutzung nicht eingehalten werden muss. Durch die Umwandlung der bisherigen Mischgebiete in gemischte Bauflächen wird der Anteil der Mischnutzung flexibilisiert. Zudem können die Nutzungsanteile der Mischgebietenutzungen in dem Änderungsbereich nicht bestätigt werden. Aus den gemischten Bauflächen lassen sich Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickeln.

Durch die Umwandlung der Mischgebiete in gemischte Bauflächen und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung können gebietsinterne Immissionen auftreten. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Flächenbilanz (ha)	<u>2,9</u>
---------------------------	-------------------

Gemischte Bauflächen	2,9
----------------------	-----

Bezeichnung Änderungsbereich	Rücknahme Wohnen an der Straße nach Karlshof
Bezeichnung gem. Geodaten	KIK 6.2
Gemarkung- Flurnummer	Kiekebusch – Flur 001, 002
Flächengröße	1,9 ha
Darstellung Ursprungs-FNP	Darstellung 5. Änderung FNP
	
Bestandsaufnahmen	
	
Zieldarstellung(en): Landwirtschaft	
Gebietsbeschreibung: Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich des Flughafengeländes in Kiekebusch und wird durch die Straße nach Karlshof erschlossen. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich der Ortskern von Kiekebusch. Südlich, östlich und westlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sowie weiter östlich die A113. Die Fläche des Änderungsbereichs wird momentan landwirtschaftlich genutzt.	
Raumordnung: Bislang keine entgegenstehenden Ziele bekannt. Festlegungen: - Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau Z 3.6 (LEP HR) - <u>Außerhalb</u> Gestaltungsbereich Siedlung Z 5.6 Absatz 1 (LEP HR) - Planungszone Bauhöhenbeschränkung +72 m / +92 m ü. NHN Z 3 (LEP FS)	
Bewertung: Im Änderungsbereich wird eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.	

Die Darstellung wird aus städtebaulichen Gründen geändert: Das INSEK schlägt für den Ortsteil Kiekebusch insbesondere einen Erhalt des dörflichen Wohnumfeldes vor. Entgegen den rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen keine weiteren Siedlungserweiterungen stattfinden, bebaute Ortschaften können jedoch nachverdichtet werden. Da eine Wohnflächeninanspruchnahme gemäß Raumordnung und INSEK an der Stelle nicht gewollt wird, werden diese Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Dazu trägt die Rücknahme der Siedlungsfläche zum Bodenschutz und zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des 30 ha Ziels bei. Das Ziel des Bundesministeriums sieht vor, bis 2030 die tägliche neue Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha pro Tag zu reduzieren.

Die Rücknahme der Siedlungsfläche in diesem Änderungsbereich erfolgt im Gegenzug für die Realisierung des Bebauungsplans „Rotberg 4“ und damit einhergehenden Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Ortsteil Rotberg.

Durch die Umwandlung des allgemeinen Wohngebiets in eine Fläche für die Landwirtschaft werden keine immissionsrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Flächenbilanz (ha)	<u>1,9</u>
---------------------------	-------------------

Landwirtschaft	1,9
----------------	-----