

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Planzeichnung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Begründung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Verfahren	3
2.3 Übersichtskarten	5
2.4 Abgrenzung und Beschreibung	7
<b>2.4.1 Abgrenzung .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4.2 Beschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.5 Ziel der Planung	10
2.6 Planinhalt und Festsetzungen	11
<b>2.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
2.6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
2.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
2.6.1.3 Bauweise .....	12
2.6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen .....	12
2.6.1.5 Verkehrsflächen .....	12
2.6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	13
2.6.1.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	13
<b>2.6.2 Kennzeichnung Altlasten.....</b>	<b>13</b>
<b>2.6.3 Hinweis ohne Normcharakter .....</b>	<b>13</b>
2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung	14
2.8 Datenübersicht zum Bebauungsplan	15
2.9 Auswirkungen	15

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte_ Geltungsbereich BPL Nr. 24 „ TGE- Gemarkung Lichterfelde“.....	5
Abbildung 2: Übersichtskarte_ Geltungsbereich BPL Nr. 24 „ TGE- Gemarkung Lichterfelde“ 1. Änderung (Auszug Vermessungsplan unmaßstäblich) .....	6
Abbildung 3: Blick von der Ernst-Abbe-Straße zur Karl-Zuse-Straße.....	7
Abbildung 4: Ernst-Abbe-Straße.....	8
Abbildung 5: Carl-Zeiss-Straße .....	8
Abbildung 6: Konrad-Zuse-Straße .....	8
Abbildung 7: Carl-Zeiss-Straße .....	9
Abbildung 8: Blick zur Ersatzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Pflanzbindung (Konrad-Zuse-Straße) .....	9

## **1 Planzeichnung**

**Teil A- Planzeichnung**  
einschl. Teil B Textliche Festsetzung

**M 1: 2.000**

## 2 Begründung

### 2.1 Vorbemerkungen

Die ibe GmbH Eberswalde ist seitens der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Eberswalde mbH beauftragt, das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“- 1. Änderung durchzuführen.

Im Technologie- und Gewerbepark Eberswalde- TGE- Gemarkung Lichterfelde werden Baugrundstücke von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Eberswalde mbH (WFGE) vermarktet. Die Technischen Werke GmbH, eine 100%ige Tochter der Stadt Eberswalde, ist mit 90,61% an der WFGE beteiligt.

Die in Gründung befindliche Projektgesellschaft Solarpark Eberswalde ist daran interessiert, im Plangebiet der 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“** einen Solarpark mit einer Gesamtleistung von 5,4 MWp zu errichten.

Für die Errichtung der Solaranlagen sind größere, zusammenhängende Flächen erforderlich.

Der **Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“** verfügt über ein entsprechendes Flächenpotential. Mit der Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) möchte die Grundstückseigentümerin sich in die Lage versetzen, beispielsweise für die in Gründung befindliche Projektgesellschaft Solarpark Eberswalde ein entsprechendes Grundstück anbieten zu können.

### 2.2 Verfahren

#### Bebauungsplan Nr. 403

#### „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“

Von 1992 bis 1996 wurde durch die Stadt Eberswalde das Bebauungsplanverfahren zum BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ durchgeführt. Das Plangebiet des BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ erstreckte sich bei Erstaufstellung über Teilflächen des Stadtgebietes von Eberswalde sowie über Teilflächen, die zur Gemeinde Lichterfelde gehörten.

Das Überplanen fremden Gemeindegebietes bedarf zwingend der Bildung eines Planungsverbandes gem. § 205 BauGB.

Zwischen der Stadt Eberswalde und der während der Planungsphase zum BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ selbständigen Gemeinde Lichterfelde bestand kein Planungsverband. Die Stadt hatte demzufolge eine Satzung erlassen, die Teilflächen vom benachbarten Gemeindegebiet der ehemals selbständi-

gen Kommune Lichterfelde einschloss.

Mit Datum vom 30.07.1998 hielt das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV), als oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes protokollarisch fest, dass der vorhandene BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ nicht heilbare formelle Mängel aufweist, die zu seiner Nichtigkeit führen.

Um Grundstückseigentümern und Investoren im Gebiet der Gemeinde Finowfurt (als Rechtsnachfolger der ehemaligen Gemeinde Lichterfelde) Planungssicherheit zu vermitteln und die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Finowfurt am 16.09.1998 die Aufstellung eines eigenständigen, so weit wie möglich inhaltsgleichen Bebauungsplanes beschlossen.

Dies war umso mehr notwendig, als die Stadt Eberswalde für ihren Teil des BPL Nr. 403 beschlossen hat, das Verfahren für die Aufhebung (bei gleichzeitiger Neubepflanzung ihres Gebietes) einzuleiten.

Zur Fortsetzung bzw. Absicherung der städtebaulichen Ordnung wurden Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 403 vom Grundsatz her übernommen.

#### Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ - 1. Änderung

Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand dieses Verfahrens. Mit der Änderung von Straßenverkehrsflächen zu Gewerbeflächen und der Verlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ gibt keine städtebaulichen Gründe an für diese Festsetzung an dieser Stelle. Vielmehr wurden zur Kompensation des Eingriffes und zur Erschließung ohne städtebauliche Begründung Festsetzungen getroffen. Sie hätten durchaus auch anders fallen können, hätte der Planer zum damaligen Zeitpunkt gewusst, wie die Grundstücksnachfrage sich entwickelt.

Es wird in Anlehnung an das Änderungsverfahren der Stadt Eberswalde zum Bebauungsplan Nr.400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung ebenfalls ein einfaches Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a besteht nicht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2.3 Übersichtskarten

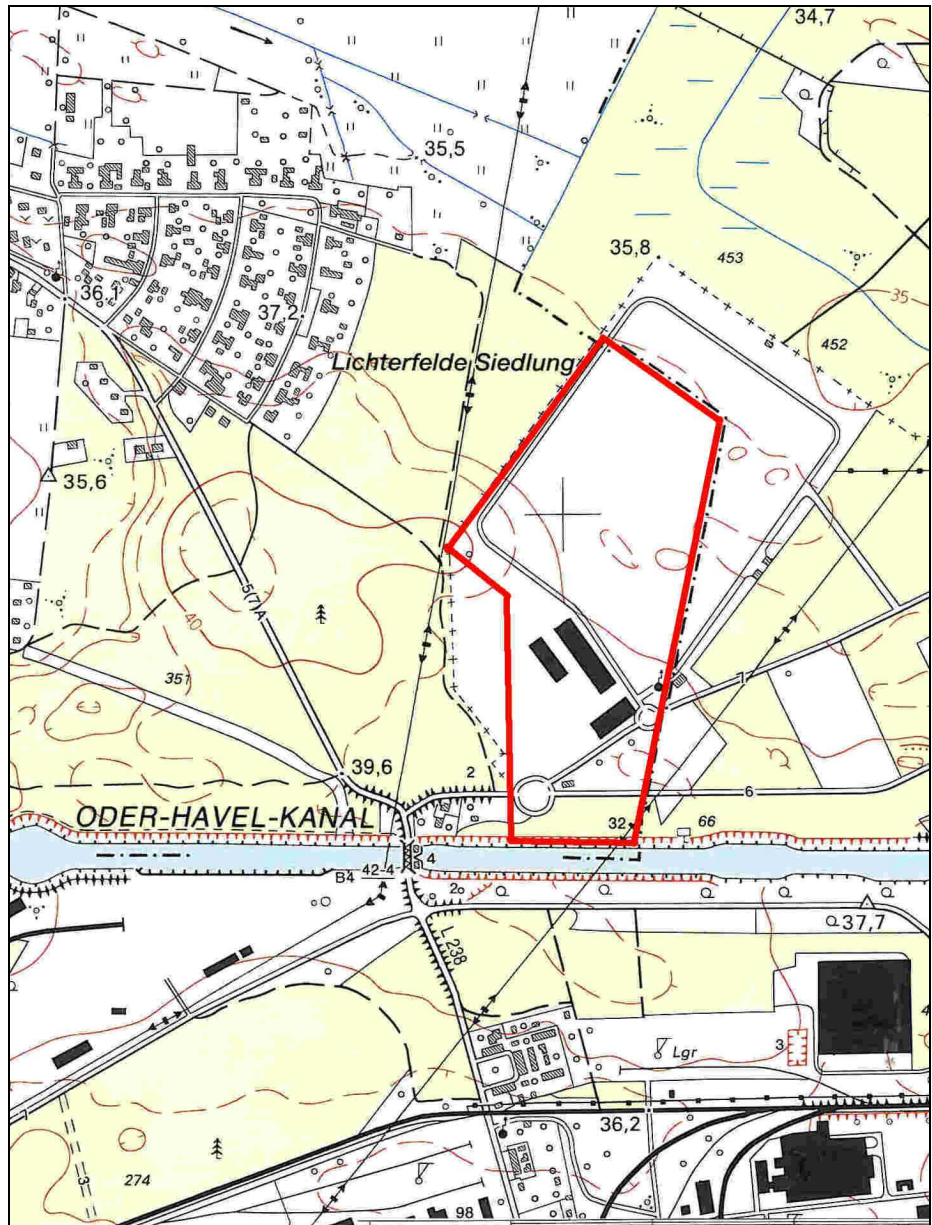


Abbildung 1: Übersichtskarte\_ Geltungsbereich BPL Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“  
(Auszug Topografische Karte- unmaßstäblich)



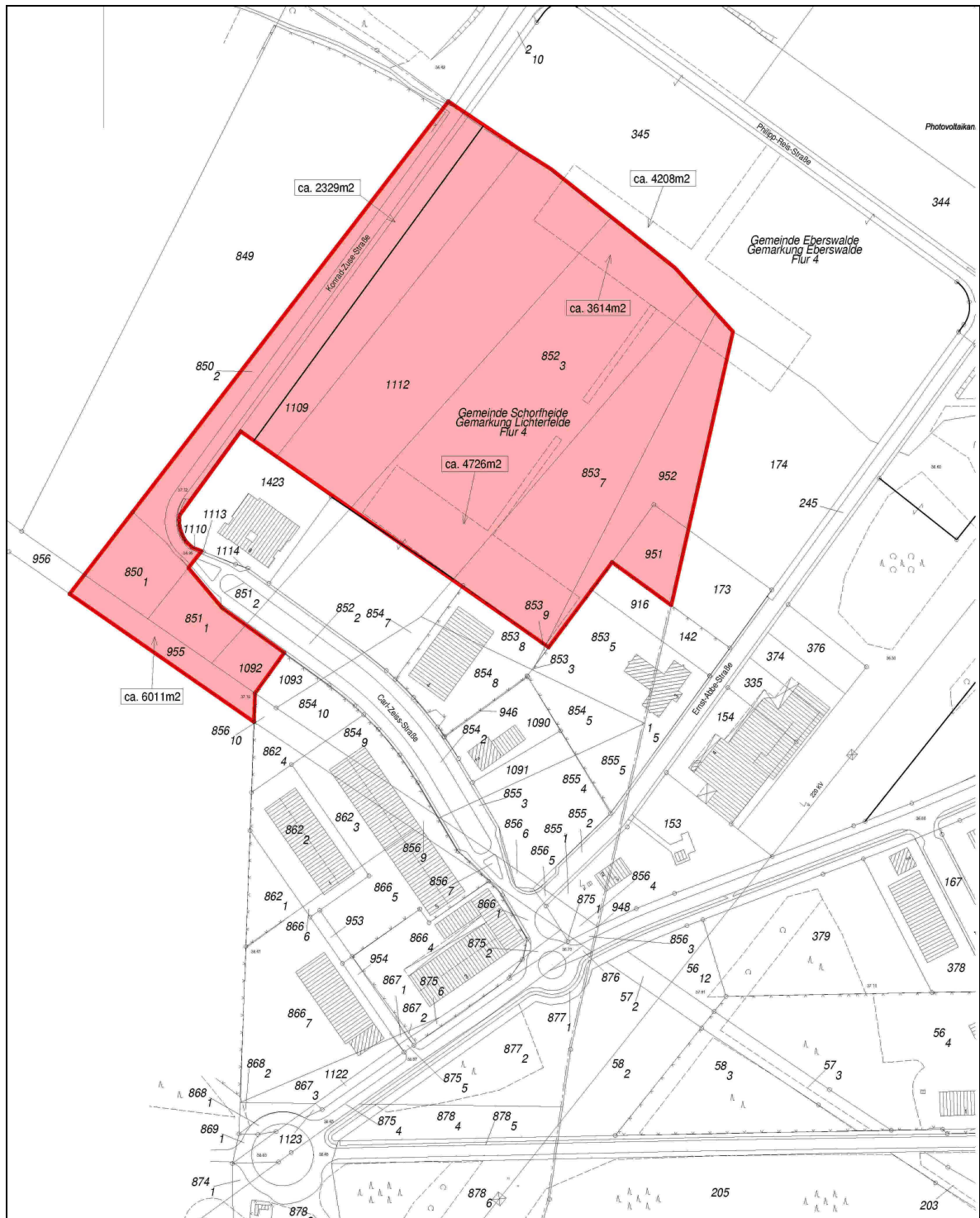


Abbildung 2: Übersichtskarte\_ Geltungsbereich BPL Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ 1. Änderung (Auszug Vermessungsplan unmaßstäblich)

## 2.4 Abgrenzung und Beschreibung

### 2.4.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden:** Waldfläche außerhalb des BPL Nr.24, Konrad-Zuse-Straße
- Osten:** Gewerbeflächen des BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung Gemarkung Eberswalde
- Süden:** Gewerbeflächen innerhalb des BPL Nr. 24
- Westen:** Waldfläche außerhalb des BPL Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr.24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“- 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 14,70 ha. Von den Änderungen ist eine Fläche von **6,23 ha** betroffen.

Folgende Flurstücke sind von den Änderungen betroffen:

**Gemarkung:** Lichterfelde **Flur:** 4

**Flurstücke:** 850/1, 850/2, 851/1, 951, 952, 955, 1092,1519(*tlw.* 852/3), 1520(*tlw.* 852/3), 1521 (*853/7*), 1522 (*tlw.* 853/8), 1523(*tlw.* 1109), 1524(*tlw.* 1109), 1525 (*tlw.* 1112),1526 (*tlw.* 1112)

\* ( )Klammerwerte sind die Flurstücksbezeichnungen vor der Teilung und entsprechen den Flurstücksnummern aus dem Bebauungsplan Nr. 24.

### 2.4.2 Beschreibung

Der BPL Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“- 1. Änderung liegt nördlich der Stadt Eberswalde, nördlich des Oder-Havel-Kanals, südlich von Lichterfelde und wird weiträumig von Waldflächen umgeben. Die Flächen sind im Gebiet der Planänderung ungenutzt.



Abbildung 3: Blick von der Ernst-Abbe-Straße zur Karl-Zuse-Straße

(Gewerbefläche brachliegend)

Das Plangebiet ist durch unmittelbare Lage an den öffentlichen Straßen „Carl-Zeiss-Straße“ und „Konrad-Zuse-Straße“ äußerlich erschlossen.



Abbildung 4: Ernst-Abbe-Straße



Abbildung 5: Carl-Zeiss-Straße



Abbildung 6: Konrad-Zuse-Straße  
(Nördliche Grenze des Geltungsbereiches)



Die Bauflächen waren und sind weiterhin durch den Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die Grundflächenzahl mit 0,8 verbindlich bestimmt.

Zur Schaffung großer zusammenhängender Flächen ist eine Planänderung erforderlich. Im Planänderungsverfahren werden die Straßenverkehrsflächen, die planerisch zukünftig keine Erschließungsfunktion mehr haben, als Gewerbegebietsflächen überplant. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird aus der zentralen Lage mitten im Gewerbegebiet in den Randbereich verlagert.

Abbildung 7: Carl-Zeiss-Straße  
(Ersatzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Pflanzbindung)



Abbildung 8: Blick zur Ersatzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Pflanzbindung (Konrad-Zuse-Straße)



## 2.5 Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den zuvor beschriebenen Grundstücken unter Einbeziehung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange abzusichern.

Das Interesse an großen zusammenhängenden Flächen im Technologie- und Gewerbepark ist nach wie vor ungebrochen. Vor allem erneuerbare Energieerzeuger fragen immer wieder Grundstücke nach. Der gesamte Technologie- und Gewerbepark (TGE) ist von den Gemeinden Schorfheide und Eberswalde mit jeweils einem Bebauungsplan entsprechend der Gemarkungsgröße überplant. Zur Schaffung einer großen zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche sind beide Bebauungspläne von den jeweiligen Planungshoheitsträgern zu ändern. Die aktuelle Anfrage des Solarparks bezieht sich auf eine ca. 6,23 ha große Fläche auf dem Schorfheider Planungsgebiet. Die Gemeinde Schorfheide will sich ausdrücklich der Erneuerbaren Energietechnologien nicht verschließen. Es soll aber hier im Änderungsverfahren bei der allgemeinen Gewerbegebietsfestsetzung bleiben, um flexibel Gewerbebetrieben aller Art offen zu stehen. Beispielsweise eine Photovoltaikanlage ist nach Auffassung der Gemeinde von der ursprünglichen planerischen Abwägung gedeckt, denn planerisches Wollen war es vor allem Unternehmen anzusiedeln, die hohe Ansprüche an ihre Produktionsumgebung stellen und von denen keine Beeinträchtigungen benachbarter Unternehmen ausgehen (sog. Weißes Gewerbe). Gleichfalls sollen damit negative Auswirkungen auf das nächstgelegene Wohngebiet Lichterfeldes und der angrenzenden Waldbestände vermieden werden.

Das Planungsziel große zusammenhängende Gewerbegebietsflächen zu schaffen, ist Ausdruck des Ansiedlungswillens der Gemeinde auch von Unternehmen bzw. gewerblichen Anlagen mit höherem Flächenbedarf im Gewerbegebiet des TGE.

Eine Sondergebietsfestsetzung zum Zwecke der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird ein Teil der nicht mehr zu öffentlichen Erschließungszwecken benötigten Straßenverkehrsfläche als Gewerbegebiet überplant. Die Grünflächen bleiben in ihrer Größe erhalten. Sie werden an den Rand des Gewerbegebietes verlagert um optimale Bauflächenzuschnitte zu erhalten.

Ausgehend von der Lage des Plangebietes in der Gemarkung Lichterfelde zu den direkt angrenzenden Flächen im Bereich der Gemarkung Eberswalde wird eine Anpassung des Planes durch die Gemeinde Schorfheide

angestrebt.

In der **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 22.10.2009** im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Planänderung auf der Gemarkung Eberswalde erklärt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die angezeigte Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

„Die Stadt Eberswalde erfüllt gemäß Ziel 2.9 LEP B-B im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums.

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung (hier: Wirtschaftsfunktionen) konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).

Nach Grundsatz 6.9 LEP B-B soll die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert werden. Nutzungskonflikte sollen hierbei minimiert werden.“

## 2.6 Planinhalt und Festsetzungen

### 2.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ gelten uneingeschränkt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ fort. In der Grünordnerischen Festsetzung Nr. 7 wird auf Grund der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung lediglich zu den Versickerungsanlagen Änderung der Formulierung vorgenommen (Siehe Pkt 2.6.1.7 der Begründung).

#### 2.6.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### GEWERBEGEBIET

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird durch das Änderungsverfahren nicht berührt, es gelten die Vorschriften des § 8 BauNVO für das festgesetzte Gewerbegebiet weiter.

Im Gewerbegebiet ist die Unterbringung von Photovoltaik-Modulen sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen erwünscht und zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen wird dem Planungsansatz aus dem BPL Nr. Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ „so genannte weiße Gewerbebetriebe“ anzusiedeln, entsprochen.

**2.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In der 1. Änderung bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert zum BPL Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

Der Bebauungsplan soll ein hohes Maß an baulicher Flexibilität gewähren und den sonstigen baulichen Erfordernissen beim Bau von gewerblichen Anlagen weiter Rechnung tragen. Eine Einschränkung ist nicht im Sinne der Änderung des Bebauungsplanes.

**GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)**

Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)**

Geschossflächenzahl 2,4 entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

Zahl der Vollgeschosse III entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

**2.6.1.3 Bauweise**

In der 1. Änderung bleibt die Festsetzung zur „abweichenden“ Bauweise unverändert zum Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

**2.6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen ergeben sich größere Baugebietsflächen.

Die vorhandenen Baugrenzen des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ wurden aufgenommen und ergänzt, so dass größere Baufelder ausgewiesen werden konnten.

**2.6.1.5 Verkehrsflächen**

Von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ ist eine Verkehrsfläche betroffen, welche im Bebauungsplan ausgewiesen, aber noch nicht umgesetzt ist.

Diese Verkehrsfläche sollte die Baugrundstücke zwischen Ernst-Abbe-Straße und Konrad-Zuse-Straße in der Tiefe erschließen.

Sie kann entfallen, da der gesamte Bereich zwischen den Straßen durch einen Investor überplant wird. Die Erschließung über die angrenzenden Verkehrsflächen ist ausreichend.

**2.6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

In der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen hinsichtlich der Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Wesentlichen unverändert zum BPL Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aus der zentralen Lage mitten im Gewerbegebiet in den Randbereich verlagert.

Die Festsetzung der Flächen erfolgte zur Kompensation des Eingriffes und zur Erschließung. Da im Bebauungsplan Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ keine städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung an dieser Stelle gegeben wurden, ist denkbar, dass die Festsetzungen durchaus auch anders hätten fallen können, wenn der Planer zum damaligen Zeitpunkt gewusst hätte, wie die Grundstücksnachfrage sich entwickelt.

Siehe auch Pkt.2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung.

**2.6.1.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Lichterfelde“ sind von der Änderung des Bebauungsplan nicht betroffen.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung wurde beschlossen dem Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu folgen und Nr. 7 der Grünordnerischen Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass statt „Versickerungsschächte“ „flächenhafte Sickeranlagen“, wie Mulden, Rigolen, Sickerbecken verwendet werden.

Sickerschächte sind gemäß der Begründung der Unteren Wasserbehörde nach Wasserrecht des Bundes und des Landes Brandenburg (Grundwasserverordnung) nur noch für unbelastetes Dachniederschlagswasser zulässig. Für die Versickerung sonstiger versiegelten Flächen sind flächenhafte Sickeranlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, zu planen.

Mit dieser Änderung wird der Änderung der gesetzlichen Grundlagen entsprochen.

**2.6.2 Kennzeichnung Altlasten**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt.

**2.6.3 Hinweis ohne Normcharakter**

Durch die für das Planungsvorhaben zuständige Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungs-



planes sich innerhalb des Baubeschränkungsbereiches des Verkehrslandeplatzes (VLP) Eberswalde-Finow befindet.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von Bauwerken in der Umgebung des Flugplatzes gemäß §§ 12, 17 LuftVG bedürfen somit der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Durch die Übernahme des Hinweises in die Planzeichnung soll der Bauwillige/ Bauherr/ Bauantragsteller auf die o.g. Bestimmung aufmerksam gemacht werden.

Hinweis: Mit der Einreichung der Bauantragsunterlagen zur Erlangung der Zustimmung der Luftfahrtbehörde werden unter anderem die höhenmäßige Entwicklung von Bauwerken, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, und der Materialeinsatz, von welchem eine Blendwirkung ausgehen könnte, geprüft.

## 2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die beiden beabsichtigten Änderungen (Reduzierung der Straßenverkehrsfläche und Verlagerung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit diesen Änderungen nicht über das bisher schon bestehende Maß neu begründet (siehe § 13 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3e UVPG). Die Straßenverkehrsfläche reduziert sich um 5962 qm. Um diese Zahl erhöht sich die festgesetzte Gewerbefläche innerhalb des Änderungsbereiches.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Pflanzbindung werden an die nördliche bzw. westliche Grenze des Plangebietes verlagert. An der Carl-Zeiss-Straße und an der Konrad-Zuse-Straße werden die bisher ungenutzten im BPL Nr. 24 als Gewerbeflächen ausgewiesene Bereiche geändert. Zum Zweck des Biotopverbundes waren laut BPL Nr. 24 (Grünordnerische Festsetzung Nr. 5) je 200 qm ein Baum und zwei Sträucher (einheimische Arten) zu pflanzen. Diese Festsetzung wird nicht geändert.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

## 2.8 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **14,70 ha**. Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Fläche von 6,23 ha betroffen.

Nutzungsart	BPL Nr. 24 Bereich ohne Änderungen  ca. ha	BPL Nr. 24 <b>Geltungsbereich der 1. Änderung</b>  ca. ha	BPL Nr. 24 <b>„TGE- Gemarkung Lichterfelde“</b> - 1. Änderung  Gesamt ca. ha
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>5,32</b>	<b>4,81</b>	<b>10,13</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1,79</b>	<b>0,59</b>	<b>2,38</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,60</b>	<b>0,83</b>	<b>1,43</b>
<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>0,00</i>	<i>0,83</i>	<i>0,83</i>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>0,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,10</b>
<b>Waldfläche</b>	<b>0,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,66</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>8,47</b>	<b>6,23</b>	<b>14,70</b>

## 2.9 Auswirkungen

Eine Bodenordnung ist durch dieses Änderungsverfahren nicht erforderlich. Es werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte lassen eine Bebaubarkeit und wirtschaftliche Ausnutzung zu.

Die planungsrechtlichen Änderungen bewirken für die Kommune auf Grund der Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Reduktion der Erschließungs- und Unterhaltungspflicht für öffentliche Straßen.