

Bebauungsplan Nr. 73

Am Baberow

Landeshauptstadt Potsdam

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Potsdam, Stadterneuerungsamt
Hegelallee 6, 14467 Potsdam

Joachim Koppehele

vertreten durch:

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH,
Treuhänderischer Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Potsdam
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam
Telefon (0331) 743570, Telefax (0331) 748 2092

Kerstin Krekler, David Maechler, Ulrike Schenke

Bearbeitung:

Baasner, Möller & Langwald
Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin
Telefon (030) 3910 5508, Telefax (030) 3910 5509

Günter Baasner, Caspar Ricke, Volker Schmidt

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

Fugmann / Janotta, Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung
Belziger Straße 25, 10823 Berlin
Telefon (030) 788 3109, Telefax (030) 781 2555

Bettina Dickson, Martin Janotta, Olaf Jöllenbeck
unter Mitarbeit von:
Sabine Küchenmeister, Jörn Jaath

Schalltechnische Untersuchung:

Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche - Umweltingenieure
Am Borsigturm 42, 13507 Berlin
Telefon (030) 4303-2061/2, Telefax (030) 4303-2069

Teil I: Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erfordernis	4
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung	4
2.4 Nutzungsstruktur / Realnutzung	5
2.5 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur	5
2.6 Verkehrserschließung	6
2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen	6
2.8 Altlasten	7
2.9 Kampfmittelbelastung	7
2.10 Bodendenkmale	7
3. Planerische Ausgangssituation	8
3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	8
3.3 Entwicklungsrecht	9
3.3 Naturschutzrecht	9

Teil II: Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2. Intention des Plans	10
3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	10
3.1 Landschaftsplanerisches Konzept	11
3.2 Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung	12
4. Wesentlicher Planinhalt	17
4.1 Allgemeines Wohngebiet	17
4.2 Mischgebiet	17
4.3 Gewerbegebiet	17
4.4 Straßenverkehrsflächen	17
4.5 Baugrenzen	18
4.6 Sonstige Festsetzungen	18
4.7 Flächenbilanz	18
5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	19
5.1 Entwicklung aus dem FNP	19
5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	19
5.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
5.4 Belange des Gewerbes	22
5.5 Belange des Verkehrs	23
5.6 Belange von Freizeit und Erholung	25
5.7 Belange der technischen Ver- und Entsorgung	26
5.8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	26

Teil III: Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt	30
2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	30
3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen	30

Teil IV: Verfahren

1. Beschluss zur Aufstellung und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	31
2. Rechtsgrundlagen	31
3. Landesplanerische Stellungnahme	31
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	31
5. Trägerbeteiligung	31
6. Öffentliche Auslegung	32
7. Änderungsbeschluss und erneute öffentliche Auslegung	32
8. Zustimmung der SVV	32
9. Planunterlage	32

Anhang

Textliche Festsetzungen	33
Pflanzliste	38
Flurstücksübersicht	39

Teil I: Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs Babelsberg. Eine städtebauliche und erschließungstechnische Neuordnung des Plangebiets stellt ein wesentliches Element der Entwicklungsmaßnahme dar. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Neuordnung der Erschließung in dem Bereich zu gewährleisten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Friedhof Babelsberg, die Straße An den Windmühlen sowie den Abschnitt des Baberowweges zwischen der Straße An den Windmühlen und Fritz - Zubeil Straße,
- Im Osten durch die Fritz - Zubeil - Straße,
- Im Westen durch die Walter - Klausch - Straße und deren Verlängerung nach Süden und
- im Süden durch die Nuthestraße (Grenzverlauf des planfestgestellten Bereichs Stand Januar 1999)

Die Gesamtfläche beträgt ca. 117.000 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Die Stadt ist lediglich Eigentümerin eines Teils der Gewerbeflächen sowie großer Teile der Wiesenflächen zwischen der Siedlung Am Baberow und der Nuthestraße.

2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

Das Plangebiet liegt im Potsdamer Stadtteil Babelsberg südöstlich des Stadtteilzentrums. Es liegt eingebettet in sehr unterschiedlich geprägte Bereiche:

- Im Norden liegt der Friedhof Babelsberg sowie die heterogene, dörflich geprägte Siedlungsstruktur an der Straße An den Windmühlen.
- Im Westen schließen sich Kleingärten an. Nordwestlich liegt die in den dreißiger Jahren entstandene Wohnanlage der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft.
- Im Süden verläuft die autobahnähnlich ausgebaute Nuthestraße, die den Planbereich von der weiter südlich gelegenen Nutheniederung trennt.
- Im Osten schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Gebiete an.

Während die Randbereiche an der Fritz-Zubeil-Straße und der Straße An den Windmühlen nachvollziehbar in den Siedlungszusammenhang der umgebenden Stadtbereiche eingebunden sind, liegt die im Inneren des Gebietes gelegene Siedlung Am Baberow isoliert und ist kaum mit angrenzenden Stadtbereichen verflochten. Die isolierte Lage hat sich in den 80er Jahren durch die Unterbrechung der Walter-Klausch-Straße noch verstärkt. Auch die gewerblich genutzten Flächen am heutigen Baberowweg sind nur unzureichend in das städtische Gefüge integriert und wirken als Fremdkörper.

2.4 Nutzungsstruktur / Realnutzung

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich seiner Realnutzung in drei Zonen:

- Im Zentrum des Gebietes liegt die Siedlung Am Baberow, die größtenteils aus früheren Kleingärten hervorgegangen ist. Von den 20 Grundstücken innerhalb der Siedlung sind 15 mit Wohnhäusern bzw. zu Wohnzwecken umgebauten Lauben bebaut, zwei Grundstücke haben weiterhin Kleingartencharakter und sind mit Lauben bebaut, drei Grundstücke liegen brach.
- Nach Norden legt sich um diese Siedlung ein innerer Ring, der durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, die sich in einer weitgehend ungeplanten Ansammlung von Baracken und Behelfsbauten angesiedelt haben und sich zunehmend verfestigen.
- Um diesen Bereich legt sich nach Norden, Westen und Osten schließlich eine Zone, die weitgehend durch Wohnnutzung, durchsetzt mit Kleingärten (Kleingartenanlage Mühlengrund) geprägt wird. Auf den Grundstücken entlang der Fritz-Zubeil-Straße ist traditionell eine Durchmischung mit kleinmaßstäblichem Gewerbe vorhanden.

Die verbleibenden Flächen südlich der Siedlung Am Baberow bestehen im wesentlichen aus geschützten Feuchtwiesen. Am Rande dieses Landschaftsraumes ist 1995 eine Tankstelle erbaut worden.

2.5 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch eine sehr heterogene städtebauliche Struktur aus, die nur im Bereich der Fritz-Zubeil-Straße eine nachvollziehbare Einbindung in das städtebauliche Gefüge erkennen lässt. Hier stellt die offene, jedoch relativ dichte ein- bis zweigeschossige Bebauung zumindest stellenweise eine schlüssige Fortsetzung der drei- bis viergeschossigen geschlossenen Bauweise der oberen Fritz-Zubeil-Straße dar. Sie entspricht in ihrem städtebaulichen Charakter im übrigen der Lage im Stadtgebiet (Übergangsbereich zur landschaftlich geprägten Nutheniederung).

Die inselartigen gewerblich genutzten Flächen weisen eine vielfach provisorisch anmutende Baustruktur auf. Dies gilt sowohl für die Ausführung der Gebäude selber, als auch für deren stadträumliche Anordnung. Bezüge zur Umgebung oder zu Straßenräumen sind in der Regel auch bei jüngeren baulichen Ergänzungen nicht erkennbar. Die übrigen bebauten Bereiche weisen ebenfalls eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf, lassen aber zumindest räumliche Bezüge zu angrenzenden Straßenräumen erkennen.

Die höchsten baulichen Dichten finden sich auf teilgewerblich genutzten Grundstücken an der Fritz-Zubeil-Straße, deren hintere Bereiche mit Nebengebäuden unterschiedlichster Bauart überbaut sind. Sehr geringe Dichten finden sich dagegen auf den sehr tiefen Grundstücken an der nördlichen Walter-Klausch-Straße. Die Siedlung Am Baberow setzt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern zusammen, bei denen es sich vielfach um sukzessive erweiterte und umgebaute Lauben handelt. Daneben finden sich im südlichen Teilbereich massive Siedlungshäuser, von denen eines erst 1997 fertiggestellt wurde.

Hinsichtlich des baulichen Zustandes stellt sich die Situation ebenfalls sehr uneinheitlich dar. In schlechtem baulichen Zustand befindet sich ein großer Teil der gewerblich genutzten Gebäude und der Hofbebauung auf den Grundstücken an der Fritz-Zubeil-Straße sowie ein Teil der Wohnhäuser in der Siedlung Am Baberow. Daneben finden sich aber auch über das gesamte Gebiet verteilt Neubauten, die erst in den vergangenen sechs Jahren entstanden sind sowie grundlegend sanierte Altbauten.

2.6 Verkehrserschließung

Gegenwärtig kann nur bei den unmittelbar an der nördlichen Walter-Klausch-Straße und der Fritz-Zubeil-Straße gelegenen Grundstücken von einer ausreichenden Erschließung ausgegangen werden.

Ein großer Teil der Grundstücke im inneren Bereich des Gebietes wird über den Baberowweg erschlossen, bei dem es sich jedoch nur in dem Abschnitt von der Straße An den Windmühlen bis an die Grenze des Flurstückes 370 um eine öffentliche Straße handelt, ansonsten liegt der Weg auf privaten Grundstücksflächen. Eine erhöhte Erschließungsfunktion übernimmt er, seit die Walter-Klausch-Straße durch die Erweiterung des Betriebsgeländes des Stuck- und Betonsteinwerkes in den 80er Jahren unterbrochen wurde.

Das innere Erschließungsmuster der Siedlung Am Baberow entspricht grundsätzlich weiter dem einer Kleingartenanlage. Ein großer Teil der Grundstücke wird über unbefestigte Stichwege erschlossen, deren nutzbare Breite zum Teil nur bei 2,00 bis 2,50 m liegt. Die Wegeführung lehnt sich an die vorhandenen Grundstücksgrenzen an und weist Situationen auf, die selbst eine Befahrbarkeit für PKW nur unter Schwierigkeiten zulässt. Die Erschließung einzelner Wohngrundstücke ist rechtlich nicht gegeben, sondern basiert vielmehr auf nachbarschaftlicher Tolerierung.

2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen von übergeordneter Bedeutung tangieren den Geltungsbereich vor allem im Osten (Fritz-Zubeil-Straße) und im Süden (parallel zur Nuthestraße). Im Geltungsbereich selber liegen die Leitungen nur teilweise im öffentlichen Straßenraum (nördlicher Abschnitt des Baberowweges). Zahlreiche Leitungstrassen queren Grundstücksflächen, wobei der Verlauf teilweise gebündelt ist (z.B. im Verlauf des Fußweges am südlichen Rand der Kleingartenanlage "Mühlengrund"). Im einzelnen wird das Gebiet von folgenden übergeordneten Leitungsführungen betroffen:

- Das Gebiet wird von einer DN 500 Abwasserdruckleitung gequert, die aus Richtung Horstweg kommend bis zum heutigen Baberowweg etwa dem Verlauf der im Plan enthaltenen neuen Planstraße A und dann dem heutigen Baberowweg bis zur Fritz-Zubeil-Straße folgt.
- Eine Regenwasserhauptleitung liegt in der Fritz-Zubeil-Straße. Sie wird von der Planung nicht tangiert.
- Die Trinkwasserversorgung der Siedlung am Baberow erfolgt über eine 100 Az-Leitung im heutigen Baberowweg und der südlichen Walter-Klausch-Straße bis Haus Nummer 29.
- Die Elektrizitätsversorgung erfolgt vom UW Drewitz aus. Mehrere 30 kV Kabel verlaufen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und zwar von der Fritz-Zubeil-Straße kommend zunächst im Baberowweg (nördlich und südlich der Fahrbahn), dann in der Straße An den Windmühlen und entlang der Grenze zum Friedhof über die Flurstücke 131 und 132 bis zur Walter-Klausch-Straße.

Ein 10 kV Kabel verläuft im nördlichen Abschnitt des Baberowweges und weiter über das Kleingartengelände westwärts bis zur Walter-Klausch-Straße. Von diesem zweigen weitere Kabel südwärts ab bis zur Trafostation auf dem Flurstück 368/2. Die Lage der Kabel ist stellenweise nicht exakt bekannt, im wesentlichen verlaufen sie jedoch entlang der heutigen Flurstücksgrenzen. Bei einer Neuordnung der Grundstücke und/oder der Bebauung ist davon auszugehen, dass die Lage verändert werden muss. Im Bebauungsplan wird daher keine Bindung der heutigen Lage durch ein Leitungsrecht vorgenommen.

Die rechtliche Absicherung erfolgt auf privatrechtlicher Ebene. Von der Trafostation verlaufen mehrere 1 KV-Kabel über die Flurstücke 368/2 und 385 zur Fritz-Zubeil-Straße.

Die Stromversorgung der Wohngrundstücke der Siedlung Baberow erfolgt über 1 kV-Kabel entlang des Baberowweges.

Das Plangebiet wird im Süden von einer 110 kV Freileitung gequert, die im Plan dargestellt ist. Diese Leitung bleibt als Freileitung erhalten. Baumaßnahmen in ihrem Umfeld bedürfen der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Die Fernwärmeleitung entlang der Nuthestraße wird seit 1991 unterirdisch umverlegt. Von ihr zweigt südlich des Grundstücks Walter-Klausch-Straße 25 eine oberirdische Fernwärmeleitung ab, die dann über die Flurstücke 147 (Betriebsgelände BNB) und 132 verläuft. Sie versorgt die auf diesen Flächen liegenden Gewerbebetriebe mit Fernwärme.

Das Plangebiet ist an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen (Mitteldruckgasnetz). Versorgt werden z.Zt. die Wohnsiedlung Am Baberow und Walter-Klausch-Straße.

2.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 1997 ein Altlasten-Monitoring durchgeführt (Geodata GmbH, April 1997). Die Belastung des oberflächennahen Grundwassers in Bezug auf CKW wurde dabei zunächst als gering festgestellt. Durch Voruntersuchungen ist jedoch bekannt, dass sich im nördlichen und ost-nordöstlichen Grundwasseranstrom unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich massive Eintragungsbereiche von LHKW in den Untergrund befinden.

Neuere orientierenden Untersuchungen von 2001 belegen die massive Verunreinigungen des Schutzgutes Grundwasser. Die Verunreinigungen des Grundwassers werden durch die im Abstrom vorliegenden Schadstofffahnen der ehemaligen chemischen Reinigung und des Propangerätewerkes verursacht.

Die vorgesehenen Nutzungen werden als unbedenklich angesehen. Nur bei Baumaßnahmen sind Sicherungsvorkehrungen wegen der Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen zu treffen. Jeder Bauantrag ist auf die für diese Liegenschaft vorliegenden Verunreinigungen zu prüfen. Bei geplanten Grundwasserabsenkungen ist nicht auszuschließen, dass Mehrkosten für die Reinigung des Grundwassers während der Bauphase anfallen.

Desweiteren ist ein Betrieb von Brunnen, auch für Brauchwasser, untersagt.

2.9 Kampfmittelbelastung

Es ist davon auszugehen, dass der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Bei konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

2.10 Bodendenkmale

Nach Aussagen des Denkmalamtes Potsdam sind im Planungsgebiet bisher zwei Bodendenkmale bekannt (Bodendenkmale Babelsberg 11 und 14). Bei diesen handelt es sich um Siedlungen der Steinzeit, der Völkerwanderungszeit und des Mittelalters. In den betreffenden Bereichen finden die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (insb. die §§ 12, 15, 19 und 31 BbgDSchG) Anwendung.

Die Bodendenkmale liegen auf der Spornlage (Talsandinsel) Baberow. Diese Fläche muss als in ur- und frühgeschichtlicher Zeit besonders siedlungsgünstiges Areal eingeschätzt

werden. In dem auf der nachfolgenden Darstellung gekennzeichneten Bereich ist mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmale zu rechnen.

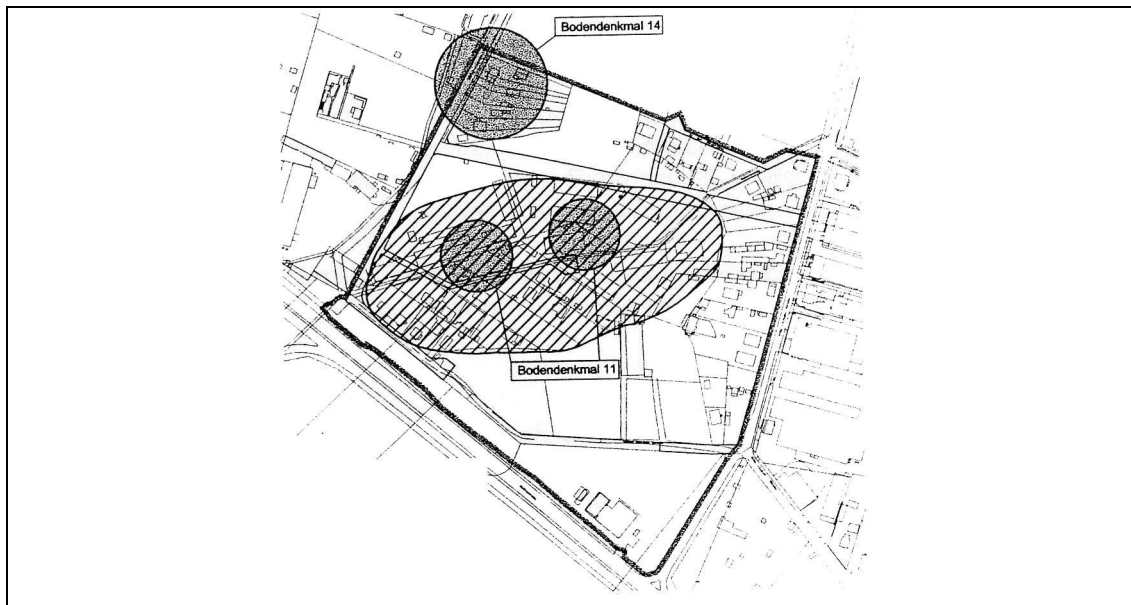


Abb.: Bekannte Bodendenkmale (dunkel) und Flächen, in denen mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmale zu rechnen ist (schraffiert).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, der am 04.10.2001 in Kraft getreten ist, ist die Siedlung Baberow als WA 2 (Allgemeines Wohngebiet mit einer geringen Dichte / GFZ 0,2 - 0,5) dargestellt. Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden, heute überwiegend gewerblich genutzten Flächen sind als Gewerbegebiet dargestellt. Die Randbereiche zum Friedhof, entlang der Straße An den Windmühlen sowie die Grundstücke an der Fritz-Zubeil-Straße sind als MI 3 (Mischgebiete mittlerer Dichte / GFZ 0,4 - 0,9) ausgewiesen. Bei allen übrigen Flächen handelt es sich um Grünflächen. In der Grünfläche südlich der Walter-Klausch-Straße ist ein Standort für Gasversorgung enthalten.

Die Abgrenzungen der Gebietsarten untereinander folgen überwiegend nicht den vorhandenen Grundstücksgrenzen, sondern einer vereinfachten Linie. Abweichend von der gegenwärtigen Nutzungsstruktur sind die beiderseits der Walter-Klausch-Straße gelegenen heutigen Kleingärten als Gewerbegebiete dargestellt. Im "Beiplan Denkmalschutz" zum genehmigten Teil-FNP vom 22.10.1998 sind im Bereich des Baberows Bodendenkmale verzeichnet. Der "Beiplan Natur- und Landschaftsschutz" weist die Grünflächen südlich der Walter-Klausch-Straße und Fritz-Zubeil-Straße als Landschaftsschutzgebiet sowie als Überschwemmungsgebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden bzw. Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 unmittelbar an.

Zeitgleich mit dem B-Plan wird der Ausbau der Nuthestraße L 40 geplant. Die Grenze des Geltungsbereichs zur Nuthestraße hin wurde in Abstimmung mit dem BSBA angepasst an den Grenzverlauf des planfestgestellten Bereichs.

3.3 Entwicklungsrecht

Die Planinhalte basieren in ihren Grundzügen auf dem in der Überarbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Abgrenzung der Gebietsarten entspricht im wesentlichen dem Rahmenplan, wobei im Bereich der Straße An den Windmühlen und an der Fritz-Zubeil-Straße die Abgrenzungen präzisiert wurden.

Da das Plangebiet im förmlich festgesetzten Entwicklungsbereich liegt, ist nach § 169 Abs. 2 BauGB die Umlegung- und Grenzregelung nicht zulässig.

3.4 Naturschutzrecht

Das im Plan durch entsprechende Einzeichnung markierte Landschaftsschutzgebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal - Beelitzer Sander" (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg, Teil II, Nr. 6 vom 11.03.1999). Die Anlage eines Wendehammers an der Walter-Klausch-Straße im Bereich LSG macht eine Befreiung von den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung erforderlich (§ 72 BbgNatSchG). Die sich im südlichen Bereich des B-Plan-Geltungsbereichs befindenden Feuchtwiesen und Weidengebüsche unterschiedlicher Ausprägung gelten als geschützte Biotope im Sinne des § 32 BbgNatSchG.



Abb.: Lage des geschützten Biotops nach § 32 BbgNatSchG

TEIL II: PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets war bereits wesentlicher Inhalt der Voruntersuchungen zum Entwicklungsbereich Babelsberg. Vorschläge für die Neuordnung der Erschließung und eine höherwertige Nutzung des Bereichs sind in den planerischen Vorüberlegungen zur Entwicklungsmaßnahme entwickelt worden und über die Jahre 1992 bis 1996 fortgeschrieben worden.

Die grundsätzlichen Zielvorstellungen wurden im Rahmen der Abstimmung mehrfach geändert. Während zunächst von einer grundlegenden Umstrukturierung des gesamten Gebietes zwischen Großbeerenstraße und Nuthestraße ausgegangen wurde, wird inzwischen eher das Ziel einer behutsamen Neuordnung verfolgt.

Kern der planerischen Überlegungen war von Anfang an der Bau einer Straßenverbindung von der Walter-Klausch-Straße zur Fritz-Zubeil-Straße. Deren Verlauf wurde jedoch mehrfach verändert. Diese Änderungen resultierten einerseits aus den Ergebnissen der Abstimmung mit den Betroffenen, zum anderen spiegeln sie die veränderte Funktionszuweisung dieser Straße dar: Wurde sie anfangs als Teil einer durchgängigen und leistungsfähigen Ost-West-Achse vom Horstweg zur Wetzlarer Straße begriffen (mit Option auf die Einordnung einer Straßenbahnstrecke), so wird sie inzwischen als eine eher nachgeordnete Erschließungsstraße angesehen, deren Notwendigkeit sich einerseits aus der Erschließungsfunktion für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, andererseits aus der bevorstehenden Aufgabe der Anschlussstelle Fritz-Zubeil-Straße ergibt.

Die Erschließungskonzeption für die Siedlung Am Baberow ist im Laufe der Planung ebenfalls mehrfach überarbeitet worden und auf mehreren Betroffenenversammlungen mit den Bewohnern erörtert worden.

Nach der ersten Auslegung des Planes mussten aufgrund der novellierten Brandenburgischen Bauordnung Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen werden, um die ursprünglich beabsichtigte Wirkung wiederherzustellen. Nach der alten Bauordnung wurde ein ausgebautes Dachgeschoss unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss angerechnet. Aus diesem Grunde war für die Siedlung Am Baberow eine eingeschossige Bebauung festgesetzt worden. Nach der neuen Bauordnung ist jedoch ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zu zählen. Um den Charakter der Siedlung weiterhin zu sichern, musste die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei heraufgesetzt werden. Gleichzeitig wurde eine örtliche Bauvorschrift notwendig, die die Ausbildung des zweiten Geschosses im Sinne eines Dachgeschosses sichert. Gleichzeitig wurden die Grünfestsetzungen konkretisiert und an die für andere Baugebiete des Entwicklungsbereichs geltenden Regelungen angeglichen.

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage schaffen für die folgenden Maßnahmen:

- Anlage der Straßenverbindung von der Walter-Klausch-Straße zur Fritz-Zubeil-Straße,
- Neuordnung der Erschließung der Gebiete, die heute durch den Baberowweg sowie abzweigende Privatwege nur unzureichend erschlossen werden,
- städtebauliche Neuordnung der Gewerbebereiche als Voraussetzung für die Schaffung von Bauflächen für kleine und mittlere Betriebe,
- Umnutzung von Kleingärten zu gewerblichen Bauflächen,

- Verminderung von Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen.

Durch die Neuordnung der Erschließung wird die Voraussetzung für eine Grundstücksneuordnung in Teilbereichen geschaffen, die jedoch nicht Gegenstand des Planes ist.

3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet sind:

- für den Arten- und Biotopschutz der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung wertvoller Biotope sowie die Schaffung neuer Lebensräume als Ersatz für durch die Planung beeinträchtigte Biotope;
- für den Bodenschutz die Minderung der Beeinträchtigung der naturräumlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß; Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Bodenentsiegelungen an anderer Stelle des Planungsgebietes;
- für das Schutzgut Wasser die Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, die Vermeidung von Grundwasserabsenkungen (durch Grundwasserentnahme), die Verbesserung bzw. der Erhalt der Wasserrückhaltung im Gelände sowie der Grundwasserneubildungsrate (Minimierung der Oberflächenversiegelung, Verbesserung der Versickerungsfähigkeit);
- für den Schutz des Landschaftsbildes der Erhalt, Schutz und die Entwicklung landschaftsbildprägender Landschaftsformen (z.B. Topographie) und Strukturelemente (z.B. Gehölzbestände) sowie die Einbindung der Planungsflächen in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum;
- für die Erholungsbelange die Herstellung und qualitative Aufwertung von übergeordneten Wegebeziehungen sowie die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten im Planungsgebiet.

3.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Ziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist es, das Gesamtkonzept unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Qualitäten umzusetzen. Eine geregelte Grünordnung muss zum Ziel haben, die Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie hinsichtlich des Naturhaushaltes möglichst zu erhalten, die Erholungsbelange zu gewährleisten und die typischen Elemente des Landschaftsbildes trotz der Planungen nach Möglichkeit zu bewahren oder in der Gestaltung thematisch aufzugreifen.

Eingriffe werden durch den B-Plan v.a. durch die Inanspruchnahme der Kleingartenanlage vorbereitet. Durch den Neubau der Planstraße A wird es gleichfalls zu Eingriffen kommen. Der Charakter der Gewerbebestandsflächen wird sich nur wenig ändern. Bei Neuplanung auf den Grundstücken wird ein geringerer Versiegelungsgrad und eine gewisse Qualität an Freiflächen umgesetzt werden, so dass sich die Umweltqualität dieser Flächen verbessern wird.

Ziel ist es, die zu erwartenden Defizite durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage im südlichen Bereich des Planungsgebietes sowie durch einen Mindestbegrünungsgrad von Gewerbeflächen von in der Regel 25 %, in Mischgebieten von an die 40 % einzuhalten. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung wird dies teilweise durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und Fassaden kompensiert werden müssen. Die Beläge werden

soweit als möglich teilversiegelt angelegt, die Stellplatzanlagen von Bäumen überspannt. Das Niederschlagswasser soll weitestgehend versickert werden. Bäume sollen, soweit sie sich in Randbereichen des Grundstücks befinden, erhalten werden.

3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Abwägung ist es erforderlich, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten sowie mögliche Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz darzustellen. Der Eingriffsbilanzierung kommt die Aufgabe zu, Material für die Abwägung nachvollziehbar vorzubereiten.

Mit dem standardisierten Verfahren nach Auhagen (1994) liegt eine umfassende Methodik vor, die es ermöglicht, durch eine den örtlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen angepasste Gewichtung der fachspezifischen Bewertungskriterien schutzgutbezogen die Bestandssituation darzustellen, die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft festzustellen und mit den Prognosen für die Planung einschließlich aller Kompensationsmaßnahmen zu vergleichen. Eine differenzierte Darstellung der methodischen Vorgehensweise, Beschreibung der Bestandssituation und der Eingriffsfolgen für den biotischen und abiotischen Teil des Naturhaushaltes sowie für das Landschaftsbild ist im Grünordnungsplan nachzulesen.

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde von einer Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Nutzungsarten ausgegangen, die in folgender Übersichtstabelle wiedergegeben ist.

Tabelle 1: Flächenaufteilungsschlüssel für unterschiedliche Nutzungsarten

Mischgebiet, GRZ 0,4	Gewerbegebiet, GRZ 0,5
40 % überbaute Fläche 20 % Erschließungsfläche: 10 % vollversiegelte Fläche 10 % teilversiegelte bzw. halboffene Fläche 40 % Vegetationsfläche: 15 % Rasen, Wiese 10 % Beete, Rabatten 15 % Gehölzpflanzung	50 % überbaute Fläche 25 % Erschließungsfläche: 15 % vollversiegelte Fläche 10 % teilversiegelte bzw. halboffene Fläche 25 % Vegetationsfläche: 10 % Rasen 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3	Straßenland
30 % überbaute Fläche 10 % Erschließungsfläche: 5 % vollversiegelte Fläche 5 % teilversiegelte bzw. halboffene Fläche 60 % Vegetationsfläche: 20 % Rasen, 20 % Beete, Rabatten 20 % Gehölzpflanzung	90 % überbaute Fläche 10 % Vegetationsflächen

Darstellung der zugrundeliegenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen bei einem Eingriffsverfahren ist vorrangiges Anliegen der Eingriffsregelung. Der Verursacher kann nicht zwischen Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wählen. Die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen hat Vorrang. Entsprechend wird im grünplanerischen Maßnahmenkonzept zwischen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich / Ersatz unterschieden.

Bereits bei der Vorplanung ist der schonende Umgang mit den vorhandenen Schutzgütern und Freiraumelementen sowie der Erhalt der vorhandenen Umweltqualitäten anzustreben, so dass Beeinträchtigungen vermieden oder alle Möglichkeiten zur Verringerung der Eingriffsfolgen ausgeschöpft werden.

Das Minderungsgebot hat generelle Gültigkeit. Es besagt, dass ein Vorhaben nur dann als umweltverträglich eingestuft werden kann, wenn alle vermeidbaren Umweltbeeinträchtigungen unterlassen worden sind, d.h. nach dem neuesten Stand von Wissenschaft und Technik sowie im Rahmen der Zumutbarkeit die Belastungen minimiert sind. Diese Maßgabe eignet sich vor allem im Hinblick auf Vermeidung von Müll, Abwasser, Schadstoffemissionen und Verkehrsbewegung. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind in das grünplanerische Konzept eingeflossen:

Vermeidung / Minderung baubedingter Beeinträchtigungen

Bei der Bauausführung sind Eingriffe durch die Beachtung folgender Grundsätze zu vermeiden bzw. zu verringern:

- Vorkehrungen für Bodenschutzmaßnahmen,
- Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Verwendung von boden- und wasserträglichen Betriebs- u.a. Stoffen,
- Vermeidung von Schädigungen der als wertvoll eingestuften Vegetationsflächen bzw. Biotopstrukturen durch sorgfältige Baustelleneinrichtung / Logistik, Durchführung von geeigneten Baumschutzmaßnahmen,
- sparsamer Umgang mit Ressourcen (Wasser, Energie und Materialien),
- Vermeidung von Emissionen (unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe), Einsatz treibstoffsparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge.

Vermeidung / Minderung anlage- und planungsbedingter Beeinträchtigungen

Das Konzept unterscheidet in allgemeine Minderungsmaßnahmen, die einer umfassenden Vermeidungskonzeption zugrunde liegen und grundsätzlich für alle Bauvorhaben angewendet werden, und in die Minderung konkreter anlage- und planungsbedingter Beeinträchtigungen. Grundsätzlich konnte im Rahmen des Planungsverfahrens darauf hingewirkt werden, durch Änderungen der Straßenführung an der Planstraße A einen Altbaumbestand zu erhalten. Daneben sind bei der weiteren Bauausführung vor allem durch partielle Änderungen der Planung (z.B. Einengung von Gehwegen) vorhandene, wertvolle Bäume zu erhalten. Gleiches gilt für die konkrete Bauausführung auf den Baugrundstücken hinsichtlich des dort vorhandenen Baumbestandes.

Durch eine wasserdurchlässige, versickerungsfähige Belagswahl bei Straßen und für Kfz-Stellflächen können Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die im grünplanerischen Konzept vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden positive Auswirkungen hinsichtlich der Durchgrünung des Gebietes (Entwicklung von Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften), des Boden- und Wasserhaushaltes, hinsichtlich des lokalen Kleinklimas, für die Erholungs- und Freiraumnutzung sowie das Ortsbild erreicht. Dies wird gewährleistet durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Bodenverbesserung, Versickerung von Niederschlagswasser, Dach-, Fassadenbegrünung und Mindestbegrünung von Grundstücken bzw. Anlage von Gehölzflächen zur Abschirmung von empfindlichen Bereichen (Wohnen, Grünflächen) gegenüber beeinträchtigenden Nutzungen. Die genannten Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um eine vollständige Kompensation für den abiotischen Bereich des Naturhaushaltes zu gewährleisten.

Für Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Aufwertung versiegelter Flächen und geringwertiger Vegetationsflächen im Bereich des Grünzuges entlang der Nuthestraße als Ausgleichssammelfläche, Mindestbegrünung der Grundstücke usw.) eine vollständige Kompensation erreicht werden. Gleiches gilt für den Bereich Landschaftsbild / Erholung.

Bilanzierung des Eingriffs

Naturhaushalt

Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt als nicht ausgeglichen bewertet werden muss; die Eingriffsbilanz kann aber durch unterschiedliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblich verbessert werden. Für weitere Entsiegelungsmaßnahmen bestehen innerhalb des Gebietes keine Potentiale. Belagsänderungen wurden weitgehend ausgeschöpft. Auch die Dachbegrünung kann nicht ausgeweitet werden; für die Ausgleichsbilanzierung wurde bereits von Maximalwerten ausgegangen. Zur Fassadenbegrünung gibt es geringe Potentiale. Für den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung wird über die Installation von Versickerungsanlagen, Zisternen und Dachbegrünung in ausreichendem Maß für Ausgleich gesorgt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in die Vegetationsbestände wird durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Aus der Übersichtstabelle lässt sich ablesen, dass für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz in der Kompensationsprognose sogar ein höherer Punktwert als im Bestand erreicht wird. Neben der Entwicklung eines in vielen Bereichen naturnahen Grünzuges bieten auch die naturnah gestalteten Versickerungsflächen und Gehölzflächen auf den Baugrundstücken ein strukturreiches Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist zwar mit einer Reduzierung der Vegetationsfläche um insgesamt ca. 17.500 m² mit Bodenanschluss zu rechnen. Durch eine deutliche Aufwertung vorhandener Vegetationsflächen in oben beschriebener Weise und Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen durch Dachbegrünungsmaßnahmen ist dieses Defizit für das Gesamtgebiet jedoch kompensierbar.

Landschaftsbild / Erholungsvorsorge

Wesentliche Eingriffsfolgen für das Landschafts- und Ortsbild ergeben sich im Planungsgebiet sowohl aufgrund des Verlustes landschaftstypischer Strukturelemente, insbesondere von Einzelbäumen und obstbaumgeprägten Kleingärten, als auch durch zu erwartende visuelle Beeinträchtigungen durch entstehende Gewerbeflächen und -bauten und die zu erwartende höhere Baudichte in Misch- und Wohngebieten. Auf der anderen Seite sind deutliche Vorbelastungen in Form vorhandener Gewerbeflächen sowie durch ein zum Teil diffus erscheinendes Siedlungsbild und eine sehr unübersichtliche Erschließung bereits vorhanden.

Insgesamt ist durch die umfangreichen Maßnahmen zur Aufwertung des vorhandenen Grünzuges und Begrünung des Straßenraumes, einer geeigneten Erschließung der Freiflächen sowie durch die Eingrünung von Gewerbe- und Mischgebieten eine deutliche Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu erreichen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen können somit als weitgehend kompensiert eingeschätzt werden.

Fazit der Eingriffsbilanzierung

Trotz deutlicher Verbesserungen für die Eingriffsbilanz in den Bereichen Niederschlagsrückhalt und Grundwasserneubildung durch die Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Defizite für den Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Vor allem die zusätzliche Versiegelung von ca. 17.200 m² kann für das Schutzgut Boden und Klima nicht ausgeglichen werden. Die Kompensation für den Eingriff wird mit dem Bündel an Ersatzmaßnahmen – Erhalt und Pflege der Feuchtbiotope, langfristige Umwandlung des Tankstellenstandorts in ein Feuchtbiotop bzw. in eine naturnahe Grünanlage als Pufferfläche zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope – erreicht. Der thematische Schwerpunkt des GOP's zum B-Plan Nr. 73 wird in einer erheblichen Verbesserung der Lebensräume im ortstypischen Niederungsbereich (ökologische Aufwertung von LSG-Flächen) gesehen. Die zusätzliche Versiegelung im Sinne der Innenverdichtung ist somit hinnehmbar.

Erforderlich sind Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des B-Plan Geltungsbereichs, jedoch innerhalb des Entwicklungsbereichs. Die negativen klimatischen Auswirkungen sind am Eingriffsort gleichfalls nicht vollständig ausgleichbar, so dass klimaverbessernde Maßnahmen wie Entsiegelungen bzw. Dach- und Fassadenbegrünungen an anderer Stelle vorgenommen werden müssten.

Die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Erholung können als ausreichend kompensiert eingeschätzt werden. Dies gilt vorbehaltlich der Annahme, dass die im vorliegenden GOP formulierten Maßnahmen zum Ausgleich bei der Planung und Durchführung konkreter Bauvorhaben berücksichtigt werden (vgl. Tabelle 1).

Insbesondere für den möglichst weitgehenden Erhalt der geschützten Einzelbäume auf den Baugrundstücken ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan einzureichen, auf dem der vorhandene und eingemessene Baumbestand eingetragen und notwendig werdende Ausgleichspflanzungen nach den im GOP vorgegebenen Grundsätzen vorzusehen sind. Die Ausgleichspflanzungen sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück durchzuführen.

Tabelle 2: Übersicht über die Eingriffsbilanz (Punktbewertung)

Schutzgut	Bestand			Prognose Planung			Prognose Kompens.		
	Faktor/ Wichtung	%	Punkte	in % von Bestand	Punkte	Eingriff - Bilanz	in % von Bestand	Punkte	Eingriff - Bilanz
Naturhaushalt									
Boden, Hemerobie	1,0	100	359	69,4	249	-110	72,4	260	-99
Niederschlagsrückhalt	1,5	100	401	68,4	274	-127	102,9	412	+11
Grundwasserneubildung	1,5	100	254	89,3	226	-27	102,0	259	+5
Kaltluftentstehung/	1,5	100	357	17,7	63	-294	17,7	63	-294
Bioklimatische Belastung	1,0	100	295	87,8	259	-36	93,2	275	-20
Summe Naturhaushalt		100	1665	64,4	1072	-593	75,0	1269	-397
Biotope									
Gesamtwert	1,0	100	951	87,5	832	-119	117,0	1113	+162
Lagewert	1,0		-50		0	+50		5	+54
Summe Biotope		100	901	92,4	832	-69	124,0	1118	+216
Landschaftsbild	ohne Punktbewertung / verbal-argumentativ								
Gesamt		100 %	2566	74,2%	1904	-662	93,0	2386	-180

Tabelle 3: Verteilung der Nutzungen - Übersicht –

BESTAND VOR EINGRIFF						
Nutzungstyp	Fläche in m²	in % Gesamtfläche	GRZ	Bebauung in m²	Versiegelung in m²	/ in %
Allg. Wohngebiet	30.110	25,7%	0,17	5.251	7.441	25%
Mischgebiet	-	-	-	-	-	-
Gewerbegebiet	28.710	24,6%	0,24	7.361	27.275	95%
Kleingärten	16.000	13,7%	0,04	644	1.046	7%
Biotope	21.760	18,6%	0,00	0	0	0%
Grünflächen	7.965	6,8%	0,00	0	0	0%
Öffentl. Straßen	5.610	4,8%	0,15	826	2.168	39%
Sonstiges	6.788	5,8%	0,05	350	2.800	37%
Gesamt	116.943	100,0%	0,12	14.432	40.729	34%
BEBAUUNGSPLAN (nach Kompensation)						
Nutzungstyp	Fläche in m²	in % Gesamtfläche	GRZ	Bebauung in m²	Versiegelung in m²	/ in %
Allg. Wohngebiet	15.305	13,1%	0,30	4.592	6.122	40%
Mischgebiet	21.252	18,2%	0,40	8.501	10.626	50%
Gewerbegebiet	41.893	35,8%	0,54	22.786	31.829	76%
Kleingärten	0	0%	0,00	0	0	0%
Biotope	17.770	15,2%	0,00	0	0	0%
Grünflächen	10.352	8,9%	0,00	0	0	0%
Öffentl. Straßen	10.371	8,9%	0,00	0	8.497	82%
Sonstiges	-	-	-	-	-	-
Gesamt	116.943	100,0%	0,30	35.878	57.074	48%
NUTZUNGSVERÄNDERUNGEN						
Nutzungstyp	Fläche (vom Bestand)		Bebauung (vom Bestand)		Versiegelung (vom Bestand)	
	in m ²	in %	in %	in m ²	in m ²	in %
Allg. Wohngebiet	-14.805	-49,2%	-12,6%	-659	-1.319	-17,7%
Mischgebiet	+21.252	*	*	+8.501	+10.626	*
Gewerbegebiet	+13.183	+45,9%	+210 %	+15.425	+4.554	+16,7 %
Kleingärten	-16.000	-100,0%	100%	-644	-1.046	-100,0%
Biotope	-3.990	-18,3%	*	0	0	*
Grünflächen	+2.387	+30,0%	*	0	0	*
Öffentl. Straßen	+4.761	+84,9%	- 100%	-826	+6.329	+292,0%
Sonstiges	-6.788	-100,0%	- 100%	-263	-2.102	-100,0%
Gesamt	0	0,0%	148,6%	21.534	17.042	42,6%

* meint absoluten Zugewinn / Verlust an Fläche, ist prozentual nicht darstellbar

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst den Bereich der heutigen Siedlung Am Baberow. Die Siedlung hat sich - abgesehen von den Grundstücken an der Walter-Klausch-Straße - aus Kleingärten entwickelt, wobei diese Umnutzung bereits auf die Zeit unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg zurückgeht. Von diesem Hintergrund zeugen noch die teilweise sehr kleinen Grundstücke und die unzureichende Erschließung. Die Gebäude sind dagegen überwiegend soweit verändert worden, dass Wohnhäuser und wohnhausartig erweiterte Lauben dominieren. Ziel der Planung ist, die Siedlung als Wohngebiet zu sichern und die Voraussetzungen für eine angemessene stadträumliche Entwicklung zu schaffen. Es wird davon ausgegangen, dass die letzten verbliebenen Kleingartenlauben perspektivisch durch feste Wohnhäuser ersetzt werden. Die Höchstwerte für GRZ und GFZ werden mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Diese Werte werden im Bestand auf kleinen Grundstücken bereits erreicht. Es wird generell eine offene Bauweise vorgegeben.

4.2 Mischgebiet

Die als Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen weisen überwiegend bereits eine durchmischte Bau- und Nutzungsstruktur auf. Typisch dafür sind zur Straße orientierte Wohnhäuser (meist Einfamilienhäuser) mit Hof- und Remisengebäuden, die Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe beherbergen. Diese Struktur entspricht sowohl in städtebaulicher Hinsicht (dörflich bzw. vorstädtisch geprägte Bereiche) sowie hinsichtlich der Nutzung der umgebenden Bereiche der Lage im Stadtgebiet und soll entsprechend weiterentwickelt werden.

In den Mischgebieten werden differenzierte Höchstwerte für die GRZ und GFZ festgesetzt, die die jeweilige städtebauliche Situation und Lage reflektieren. Entlang der Fritz-Zubeil-Straße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, ein Wert, der im Bestand stellenweise bereits erreicht wird. Für die GFZ wird ein Wert von 1,0 festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird mit drei Vollgeschossen (unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe) festgesetzt.

4.3 Gewerbegebiet

Als gewerbliche Bauflächen werden im wesentlichen jene Flächen ausgewiesen, die bereits im Bestand gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt werden. Ergänzend werden entsprechend der Ziele der Entwicklungsmaßnahme die nördlich an der neuen Planstraße A gelegenen Kleingartenflächen ebenfalls als GE ausgewiesen. In Anbetracht der Größe dieser Flächen ist davon auszugehen, dass sie vorwiegend für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe genutzt werden. Dabei ist insbesondere an Verlagerungsfälle aus dem Babelsberger Sanierungsgebieten gedacht, für die in der Nähe ihrer angestammten Standorte sonst keine Ausweichflächen angeboten werden können.

Die Werte für GRZ und GFZ wurden hier entsprechend der Empfehlungen des Rahmenplans mit 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt. Auf gewerblichen Betriebsgrundstücken, auf denen gegenwärtig ein höherer Wert erreicht wird gilt ausdrücklicher Bestandsschutz.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt das Profil der neuen Planstraße A mit 12 bis 15 m fest. Das 15 m-Profil berücksichtigt Muldenstreifen für die Versickerung von Oberflächenwasser. Die punktuelle Profilverengung auf 12 m wurde gewählt, um einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Wohnhäusern zu gewährleisten bzw. Raum zu schaffen für die Anpflanzung abschirmender Vegetation. Ein Abbiegen aus der Planstraße A in die Walter-Klausch-Straße für LKW (Sattelschlepper und LKW mit Anhänger ist möglich) wenn die gesamte Fahrbahn-

breite der Walter-Klausch-Straße genutzt wird (die Profilbreite von 11,00 m in der Walter-Klausch-Straße ergibt sich u.a. aus dem Schleppkurvennachweis).

Die neugeplanten Abschnitte der Walter-Klausch-Straße weisen ein Profil von 7,50 m auf. Diese Profilweite ermöglicht die Anlage einer 5,50 m breiten Fahrbahn im Mischprofil oder mit einseitigem Gehweg, solange und soweit über diese Straße auch gewerblich genutzte Grundstücke erschlossen werden.

Der verbleibende Teil des Baberowwegs wird mit einem Profil von 5,00 m festgesetzt. Untergeordnete Wohnwege weisen unterschiedliche Profile auf, die sich aus den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und den Mindestanforderungen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ergeben.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die Straßen bzw. für sonstige Verkehrsflächen fest. Zur funktionalen Aufteilung der Verkehrsflächen und zur Profilgestaltung werden keine Festsetzungen getroffen. Diese wird im Verlauf der Ausführungsplanung bestimmt und wird u.a. auch von der Erhaltung von Bäumen im vorgesehenen Straßenland abhängen.

4.5 Baugrenzen

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden entlang der Planstraße A, der Walter-Klausch-Straße, der Fritz-Zubeil-Straße und des Baberowweges Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen.

Die konsequente Umsetzung der Planinhalte hätte die Notwendigkeit zur Folge, Gebäude und Gebäudeteile, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, zu beseitigen. Da dies mitunter zu einer unzumutbaren Härte für die Eigentümer führen würde, wird der Bestandsschutz für das Klempnereigebäude auf dem Flurstück 368/2 (Brandenburgische Automobil) und die Garage auf dem Flurstück 348 ausdrücklich hervorgehoben.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Um die angestrebte städtebauliche Wirkung der durch entsprechende Festsetzungen definierten Vorgartenzonen entlang einzelner Straßen zu gewährleisten wird die Ausführung von Einfriedungen beschränkt. Blickdichte Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von über 1,20 m, die der Wahrnehmbarkeit der Vorgartenzonen von der Straße aus entgegenstehen würden, sind ausgeschlossen. Nicht blickdichte Einfriedungen (Zäune) wie auch Hecken bleiben davon unberührt.

In Hinblick auf die unmittelbare Nähe der gewerblichen Bauflächen zur offenen Landschaft (Nutheniederung), zu öffentlichen Grünflächen und zu Wohngebieten wird im Geltungsbereich die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. Diese Einschränkung soll eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch unangemessene Werbeanlagen verhindern.

4.7 Flächenbilanz

Gebietsart	Bestand	Planung
Gebietscharakter		
Siedlungsfläche (WA)	rd. 23.970 m ²	13.810 m ²
Gemischte Bauflächen (MI)	rd. 14.980 m ²	23.235 m ²
Gewerbliche Bauflächen (GE)	rd. 34.890 m ²	41.786 m ²
Grünflächen (einschl. KGA)	rd. 34.500 m ²	27.838 m ²
Verkehrsflächen	rd. 8.630 m ²	10.300 m ²
Summe	116.969 m²	116.969 m²

Die Gegenüberstellung der Planungsdaten zeigt, dass die Siedlungsflächen und gemischten Bauflächen zusammengefasst in der Summe wenig verändert werden (36.557 m² gegenüber 38.950 m², entsprechend einem Zuwachs von rd. 6,5 %). Der Umfang der gewerblichen Bauflächen wächst um 7.000 m², dies entspricht etwa 15 %. Beim direkten Vergleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Zuordnung der Flächen im Bestand zu einzelnen Nutzungsarten nicht immer eindeutig ist. Dies gilt vor allem für Verkehrsflächen und die Abgrenzung Kleingarten gegen Siedlungsflächen.

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im wesentlichen den Inhalten des genehmigten FNP vom 04.10.2001. Die Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten wurde präzisiert. Die Höchstwerte für GFZ liegen in dem im genehmigten FNP vom 04.10.2001 vorgegebenen Rahmen.

Das nördlich der Planstraße A geplante Gewerbegebiet ist im genehmigten FNP vom 04.10.2001 teilweise als Mischgebiet dargestellt. Dies betrifft den nördlichen Abschnitt, der etwa 4.500 m² der Gesamtfläche von ca. 7.300 m² umfasst. Diese Fläche, deren Ausweisung damit vom genehmigten FNP vom 04.10.2001 abweicht, liegt jedoch unter der Darstellungsschwelle von 0,5 ha. Eine Änderung des genehmigten FNP vom 04.10.2001 ist damit nicht erforderlich.

5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Lage von Straßen und Wegen, die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Bauhöhen sollen zu einer klareren Ordnung der stadträumlichen Gestaltung beitragen. Auf weitergehende Festsetzungen, wie Baulinien, Festsetzungen zu Dachform und -stellung sowie Gebäudestellung wird verzichtet, da eine gewisse Heterogenität der Bebauung dem gewachsenen Charakter des Ortsbildes entspricht und hier durchaus gewollt ist. Lediglich für die Siedlung Am Baberow werden Festsetzungen getroffen, die zum Ziel haben, den vorhandenen Charakter der Bebauung zu sichern. Hierzu werden Festsetzungen zur Höhe der Traufkante sowie zur Ausbildung des Daches getroffen.

5.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bauliche Dichte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ bleiben unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Grenzwerte. Die differenzierten Werte berücksichtigen den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung, den Charakter der Umgebung sowie die gegenwärtig vorhandene Überbauung. So nimmt das Maß der Nutzung nach Süden zum Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum sowie im Siedlungsbereich Am Baberow ab, während entlang der neuen Planstraße A, sowie der Fritz-Zubeil-Straße höhere Werte festgesetzt werden, um hier die Entwicklung einer eher städtischen Struktur zu ermöglichen.

Immissionsschutz

Die Berücksichtigung des Schutzes vor Immissionen ist ein wesentlicher Planungsgrundsatz in der Bauleitplanung (§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. BauGB). Zur Einschätzung und Abwägung der vorhandenen und zu erwartenden Schallemissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurde im Rahmen der Bearbeitung eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche, Umweltingenieure, Berlin).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Berechnung der Vorbelastung durch Verkehrslärm der Nuthestraße und Fritz-Zubeil-Straße,
- Rechnerische Ermittlung der Zusatzbelastung durch die Planstraße A und Festlegung geeigneter Schallschutzmaßnahmen,
- Berechnung der Gewerbelärmemissionen, ausgehend von den vorhandenen und den geplanten Gewerbeflächen, sowie Beurteilung gemäß DIN 18005,
- Ableitung von Lärmschutzmaßnahmen und Ausweisungen.

Die Berechnungen der Lärmemissionen wurden mit dem Ausbreitungsprogramm IMMI Version 4.052 ausgeführt, das die einschlägigen Vorschriften beachtet. Entsprechend der DIN 18005 erfolgte die Ermittlung und Beurteilung der unterschiedlichen Arten von Schallquellen getrennt.

Gewerbelärmimmissionen

Primäres Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung und Sicherung von Gewerbeflächen, aber auch die Sicherung und Arrondierung vorhandener zusammenhängender Wohnstandorte. Die inselartig in umgebende Gewerbegebiete eingelagerten Wohngebiete, wie die Siedlung Am Baberow, bedeuten im Grundsatz einen Gemengelagenkonflikt. Diese Wohngebiete sind soweit möglich vor Immissionen zu schützen. An mehreren Stellen grenzt die vorhandene Wohnnutzung der Siedlung Am Baberow unmittelbar an gewerbliche Bauflächen. Diese Gemengelage ist historisch dadurch entstanden, dass Lauben in der früheren Kleingartenanlage zunehmend für Dauerwohnzwecke umgenutzt wurden und hat sich durch Vorhaben, die in den vergangenen Jahren realisiert wurden, weiter verfestigt. Die ursprünglich verfolgte Absicht, die Siedlung aufzugeben und als Gewerbefläche umzuwidmen wurde inzwischen aufgegeben. Eine Umwidmung von Flächen ist seitdem nicht mehr beabsichtigt und erscheint auch nicht mehr realisierbar.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen in allgemeinen Wohngebieten (WA) tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie für Mischgebiete (MI) tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die gewerblichen Nutzungen des Bestandes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche, Umweltingenieure, Berlin) erfasst. Die flächenbezogenen Schallemissionen wurden dabei gemäß DIN 18005 abgeschätzt und die tägliche Einwirkdauer der Schallquellen berücksichtigt. Gegenwärtig findet im Geltungsbereich und im östlich angrenzenden Gewerbegebiet nachts keine gewerbliche Tätigkeit statt. Im Ergebnis zeigen die Immissionsberechnungen für die gegenwärtigen gewerblichen Nutzungen keine Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005. In der vorhandenen gewerblichen Ausprägung des Gewerbegebietes liegt damit kein Immissionskonflikt durch Gewerbelärm vor.

Mit der durch den Bebauungsplan intendierten Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen ist jedoch eine dynamische Entwicklung der ausgewiesenen Gewerbegebiete in die Abwägung einzubeziehen. Für die Gewerbeflächen wurde dabei ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB(A) angesetzt. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass bei Beibehaltung der vorhandenen Gewerbebauten im gesamten Wohngebiet die Orientierungswerte eingehalten werden. Da die Bebauung jedoch nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich abgesichert wird, wurde ebenfalls ermittelt, wie sich die Ausbreitung der Schallimmissionen ohne abschirmende Bebauung entwickelt. In diesem Fall ist mit einer Überschreitung des Orientierungswertes in einem ca. 30 m breiten Streifen am nördlichen Rand des Wohngebietes Am Baberow zu rechnen.

Um Immissionskonflikte zu vermeiden wird daher ein Teil des Gewerbegebietes (Teilfläche m) als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem Teilgebiet sind nur Gewer-

betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf dieser Teilfläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 55 dB(A) nicht überschreitet.

Weiterhin wird an der bestehenden Trennlinie zwischen GE und WA der hier vorhandene Fahrweg im Plan aufgegeben und durch einen ca. 5,00 m breiten Pflanzstreifen ersetzt, dessen Vegetation eine zusätzliche Abschirmung bewirken soll.

Verkehrslärmimmissionen

Im Geltungsbereich besteht eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Nuthestraße und - in weit geringerem Ausmaße - durch die Fritz-Zubeil-Straße. Eine Zusatzbelastung entsteht durch den Bau der Planstraße A.

Als Grundlage für die Ermittlung der von der Nuthestraße ausgehenden Lärmimmissionen diene die lärmtechnische Untersuchung im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Nuthestraße (L 40), das von einem Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2010 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 29.500 Kfz/24h je Richtung bei einem LKW-Anteil von 7 % (tags und nachts) und Ausbaugeschwindigkeit 80 km/h ausgeht. Anlass für das Planfeststellungsverfahren ist die Änderung der Ein- und Ausfädelungsspuren an der Anschlussstelle Horstweg bzw. die Anlage von Stand- und Sicherheitsstreifen. Es handelt sich dabei nicht um eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), so dass in dem genannten Verfahren keine Lärmschutzmaßnahmen veranlasst werden.

Für die Planstraße A wird nach den Angaben des Verkehrsgutachtens von einer Verkehrsstärke von 5.000 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von 13 % (tags) ausgegangen. Im Ergebnis der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Berechnungen zum Verkehrslärm ist festzustellen:

- Durch den Verkehrslärm - wesentlich verursacht durch die Nuthestraße - sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nahezu im gesamten Geltungsbereich überschritten. Eingehalten werden die Werte lediglich im Bereich An den Windmühlen. An den Gebäuden an der südlichen Walter-Klausch-Straße werden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) erreicht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Nuthestraße kommen aufgrund des erheblichen Missverhältnisses zwischen Aufwand und Nutzen nicht in Betracht. Es werden stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgeschlagen. Bei Neubaumaßnahmen sind die Anforderungen der DIN 4109 zu erfüllen. Da durch die bauordnungsrechtliche Einführung der DIN 4109 die Schallschutzanforderungen verbindlich geregelt sind, wird im Bebauungsplan für diesen Bereich keine weitere Festsetzung vorgenommen.
- Der Neubau der Planstraße A führt zu einer Zusatzbelastung durch Verkehrslärm, die gemäß 16. BImSchV zu beurteilen ist. Am Gebäudebestand im Einwirkungsbereich sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) und der Richtlinien für Verkehrslärmschutz (VLärmSchR 97) zu treffen. In die Maßnahmen einzubeziehen sind nach Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung die Gebäude Fritz-Zubeil-Straße 27 und 29, Baberowweg 19 und Walter-Klausch-Straße 24.
- Bei Neubaumaßnahmen sind die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989 in Entsprechung zu den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu erfüllen.

Um die Verkehrslärmemissionen für die nahe der Planstraße A gelegenen Wohngebäude zu mindern, werden abschirmende Pflanzstreifen entlang der Straße festgesetzt. Um diese zu ermöglichen wurde das Straßenprofil in den betreffenden Abschnitten zugunsten von Grünstreifen eingeeengt. Im direkten Vergleich der verschiedenen Trassierungsalternativen hat sich die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Trasse als diejenige mit den geringsten Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen erwiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass durch die zukünftige Bebauung der zwischen diesem und der Straße liegenden Gewerbeflächen eine zusätzliche Abschirmung gewährleistet ist.

An Stellen, an denen Wohngebiete (WA) und Gewerbegebiete (GE) über die selbe Straße erschlossen werden, sind für die gewerblich genutzten Flächen Bereiche ohne Einfahrt festgesetzt, um eine Störung der Wohnnutzung durch ein- und ausfahrende LKW zu vermeiden.

Gewerbliche Immissionen (Luftschadstoffe, Gerüche)

Durch die gewachsene Nachbarschaft von gewerblichen und Wohnbauflächen ist bei einer dynamischen Entwicklung der gewerblichen Nutzung mit Immissionskonflikten zu rechnen. Die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.95 gibt einen Orientierungsrahmen vor, welche Betriebe und Anlagen in bestimmten Entfernungen zu schutzwürdigen Nutzungen unzulässig sein sollten. Die Anwendbarkeit dieser Empfehlungen auf städtische, gewachsene Gemengelage ist jedoch vielfach nur eingeschränkt gewährleistet. Im Plangebiet ergeben sich aus der Form des Gewerbegebietes und der Lage von Wohngebäuden durchweg Abstände von unter 100 m zwischen Wohnnutzungen und Gewerbe. Eine umfassende Anwendung der Abstandsleitlinie würde zur Folge haben, daß die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung der Flächen entsprechend der Ziele der Entwicklungsmaßnahme grundlegend in Frage gestellt wird, da die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe, wie auch die beabsichtigten Neuansiedlungen stark erschwert oder ausgeschlossen werden würde.

Um jedoch die Immissionskonflikte möglichst weitgehend zu bewältigen, werden in Anlehnung an die Abstandsleitlinie im gesamten Gewerbegebiet die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI, in einem ca. 30 m tiefen Randstreifen entlang des WA alle in der Abstandsleitlinie genannten Betriebe ausgeschlossen. Damit sind - abweichend von der Abstandsleitlinie - auf den an der Planstraße A gelegenen Grundstücken Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII unter den in anderen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon in den Gewerbegebieten Betriebsarten der Abstandsklasse V bis VI (auf Teilfläche n und o) bzw. V bis VII (auf Teilfläche m) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, da dem Aspekt der Gewerbelärmemissionen bereits durch andere Festsetzungen Rechnung getragen wird.

Ob von den östlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gewerbegebieten schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, die das Mischgebiet westlich der Fritz-Zubeil-Straße betreffen, wird in einem gesonderten Bebauungsplan geprüft.

5.4 Belange des Gewerbes

Ein Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, eine verträgliche Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen in dem Gebiet sicherzustellen. Die gegenwärtig existierenden Betriebe im Inneren des Geltungsbereichs sind aus ähnlichen Nutzungen entstanden, die hier vor 1989 ansässig waren (Baustoffbearbeitung, Kfz-Werkstatt). Heutigen Anforderungen an Gewerbebestände werden die Flächen insbesondere aufgrund der schlechten Erschließung nicht gerecht. Durch den Bau der Planstraße A werden die gewerblich genutzten Flächen, auf denen in den vergangenen Jahren trotz der ungünstigen Lage auch in Hinblick auf diese Maßnahme investiert wurde, in angemessener Weise erschlossen und die Voraussetzungen geschaffen für eine städtebaulich befriedigende Bebauung.

Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden bereits zu Beginn der Planung mit der überwiegenden Mehrzahl der ansässigen Betrieben erörtert. Bei konkreten betrieblichen Vorhaben wurde frühzeitig eine koordinierte Planung angestrebt. Die Planungsziele, insbesondere die Verbesserung der Erschließungssituation wurden von den ansässigen Betrieben praktisch einhellig befürwortet. Die Betriebe werden an den Entwicklungskosten über Ausgleichsbeiträge gem. § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 BauGB beteiligt. Der voraussichtliche Umfang der zu erwartenden Abschöpfung ist mit den Betrieben erörtert worden.

Im Geltungsbereich gilt für bestehende betriebliche Einrichtungen und Anlagen ein erweiterter Bestandsschutz, der auch dann gilt, wenn beispielsweise die Höchstwerte für GFZ und GRZ im Bestand überschritten werden, oder wenn Gebäude oder Gebäudeteile in nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Der erweiterte Bestandsschutz bedeutet auch, dass neben notwendigen Reparaturen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen betrieblich bedingte Umbauten in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen vorgenommen werden dürfen.

5.5 Belange des Verkehrs

Lage und Ausführung der Planstraße A

Der Verlauf der neuen Planstraße A, die primär der inneren Erschließung des Gebietes dienen wird, wurde aus dem ursprünglichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg abgeleitet¹ und im Laufe der Abstimmung in verschiedenen hieraus entwickelten Varianten vertiefend diskutiert und insbesondere mit den betroffenen Bürgern erörtert. Die im Bebauungsplan dargestellte Trasse stellt den geringst möglichen Eingriff in die Wohnqualität dar und schafft gleichzeitig bei einer verkehrstechnisch funktionsgerechten Ausführung die Voraussetzung für die Erschließung angemessen dimensionierter Grundstücke.

Als Einmündungspunkt in die Fritz-Zubeil-Straße wurde das Grundstück Fritz-Zubeil-Straße 28 gewählt. Eine zuvor diskutierte, weiter nördlich gelegene Einmündung wurde verworfen, da diese nur Sinn gemacht hätte, wenn der Verkehrsfluss primär in Richtung Gartenstraße hätte gelenkt werden sollen. Angestrebt wird jedoch, den Verkehrsfluss von der neuen Planstraße A primär nach Süden auf die Fritz-Zubeil-Straße abzuleiten. Eine möglicherweise in dieser Hinsicht verkehrstechnisch günstigere, noch weiter südlich gelegene Einmündung hätte jedoch erhebliche Konflikte in der Umsetzung bedeutet. So hätten Gewerbebetriebe verlagert, mehrere Wohngebäude entfernt und zahlreiche Grundstücke neu geschnitten werden müssen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass eine ungebrochene Straßentrasse von der Wetzlarer Straße zum Horstweg in erheblichem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen bewältigen müsste, was den übergeordneten Zielen der Verkehrsnetzplanung widersprochen hätte.

Für die neue Planstraße A wird bei Realisierung des gesamten Straßenzuges von AS Nuthestraße bis zur Fritz-Zubeil-Straße und bei Entwicklung aller Gewerbe- und Wohngebiete im Entwicklungsbereich von einer Verkehrsbelastung von maximal 500 bis 600 Fahrzeugen je Richtung in nachmittäglicher Spitzenstunde ausgegangen. Für die Fritz-Zubeil-Straße wird dann ein Anstieg der Verkehrsbelastung auf ebenfalls ca. 500 Fahrzeugen je Richtung in nachmittäglicher Spitzenstunde prognostiziert.

Hinsichtlich des Querschnittes geht der Rahmenplan von einem 17 m Profil aus. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Geltungsbereich wurde dieses auf 15 bis 12 m reduziert. Dies bedeutet den Verzicht auf einen bzw. beide Parkstreifen.

Erschließung der Siedlung Am Baberow

¹ Die Trassierung entspricht im wesentlichen dem im Rahmenplan dargestellten "Entwicklungskonzept B", dem hier der Vorzug gegenüber der in den Voruntersuchungen vorgeschlagenen Trasse mit direkter Anbindung an die Kreuzung Gartenstraße / Fritz-Zubeil-Straße gegeben wurde.

Ebenfalls in verschiedenen Varianten wurde die Anbindung der Siedlung Baberow an die neue Planstraße A untersucht.

Nach intensiver Abstimmung mit Bewohnern und Gewerbetreibenden, wurde einer weitgehenden Wiederherstellung des historischen Straßenzuges Walter-Klausch-Straße der Vorzug gegenüber einer weiter östlich gelegenen Zufahrt zum Baberow gegeben. Intensiv diskutiert wurde in diesem Zusammenhang die Frage, ob der über ein benachbartes Gewerbegrundstück führende bisherige "Baberowweg" zusätzlich als Geh- und Radweg gesichert werden sollte, da sich ohne diesen Weg aus der Siedlung zur Fritz-Zubeil-Straße für die Bewohner der nördlichen Grundstücke der Siedlung nicht unerheblich verlängert. Eine Wegeführung im Zuge des alten "Baberowweges" als öffentliche Straße oder als Wegerecht hätte jedoch die Neuordnung der hier gelegenen Gewerbeflächen in unangemessener Weise erschwert. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass eine Durchwegungsmöglichkeit über das Gewerbegrundstück wie bisher über privatrechtliche Regelungen aufrecht erhalten werden kann, ohne dass der Bebauungsplan hierzu Festlegungen treffen muss.

Die verlängerte Walter-Klausch-Straße weist ein Profil von 7,50 m auf. Die Fahrbahn muss hier auch auf eine Befahrbarkeit mit LKW / Begegnungsfall ausgelegt werden (5,50 m), da die gewerblich genutzten Flurstücke 30/1 und 147 teilweise über diesen Straßenabschnitt erschlossen werden. Die erforderliche Fahrbahnbreite kann bei einer Ausführung als Mischverkehrsfläche oder mit einseitigem Gehweg geschaffen werden.

Gegenüber der historischen Wegeführung, die in den 80er Jahren durch die Erweiterung des Stuck- und Betonwerkes unterbrochen worden war, ist der geplante Verlauf begradigt worden. Der Anknüpfungspunkt an die vorhandenen südliche Walter-Klausch-Straße bleibt aber unverändert. Ebenso bleibt der südliche Abschnitt selber unverändert. Östlich des Grundstücks 29 wird ein Wendehammer gem. EAE 85 (ohne gesonderte Gehwege) angelegt, da eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Fritz-Zubeil-Straße für Kraftfahrzeuge nicht vorgesehen ist.

Das östliche Ende der früheren Walter-Klausch-Straße (inzwischen umbenannt zu Fritz-Zubeil-Straße) von der Fritz-Zubeil-Straße aus bis etwa zur Mitte des Flurstücks 385 bleibt als Straße mit einer Breite von ca. 8,00 m erhalten, um die Erschließung des Flurstückes 385 zu sichern. Auf die Anlage einer Wendeanlage wird hier verzichtet, da die Nutzung dieses Straßenabschnittes auf unmittelbare Grundstücksanlieger beschränkt wird und für diese eine Wendemöglichkeit bei Nutzung der Grundstückszufahrten besteht.

Der bisherige Baberowweg bleibt südlich der Flurstücke 340 / 341 erhalten und wird mit dem neuen Abschnitt der Walter-Klausch-Straße verbunden. Im Abschnitt zwischen den Flurstücken 147 und 368/1 wird er als Anwohnerstraßen (Mischprofil) mit einer Breite von 5,00 m ausgeführt. Diese reduzierte Ausbaubreite ergibt sich aus der örtlichen Situation und ist in Anbetracht der geringen Anzahl der zu erschließender Grundstücke ausreichend. Kurvenradien und Wendemöglichkeiten sind auf die Belange der Feuerwehr ausgelegt und erlauben auch eine Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Am nördlichen Ende des Baberowweges ist ein Wendehammer dargestellt, dessen befahrbarer Durchmesser 16,5 m beträgt. Die weitere Erschließung erfolgt dann über vorhandene Privatwege, die über Wegerechte gesichert werden.

Knotenpunkte

Aufgrund der relativ geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs lichtzeichengeregelte Knotenpunkte angelegt werden. Wenn die Planstraße A zukünftig außerhalb des Geltungsbereichs nach Westen bis zum Horstweg verlängert wird, ist jedoch mit einem Ansteigen der Verkehrsbelastung zu rechnen. In diesem Falle wäre u.U. die Einrichtung einer Lichtzeichenanlage an der Einmündung in die Fritz-Zubeil-Straße erforderlich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der bisherige Baberowweg im Abschnitt zwischen der Straße An den Windmühlen und der Planstraße A (Fläche h) bzw. zwischen dem neu ausgebauten Teil des Baberowwegs und der Planstraße A (Fläche f) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, das der Anlage eines öffentlich nutzbaren Geh- und Radweges dienen soll. Ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Anlage eines Geh- und Radweges mit einer nutzbaren Breite von 2,50 m südlich des Friedhofs (Fläche g) gesichert werden. Dieser Weg ist als Teil einer geplanten Wegeverbindung zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Horstweg zu betrachten. In beiden Fällen soll Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Siedlung werden die Zuwegungen zu den nicht vom Baberowweg aus erschlossenen Grundstücken als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die dargestellten Flächen j, k und l spiegeln im wesentlichen die heutige - und historisch gewachsene - Lage der Wege wieder.

Der bisher als Straße genutzte Abschnitt des Walter-Klausch-Straße, der im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt ist (Abschnitt zwischen neuem Wendekreis in Höhe des Grundstücks Walter-Klausch-Straße 29 und dem von der Fritz-Zubeil-Straße abzweigenden Stichweges) soll als öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg erhalten bleiben. Da dieser Weg ausschließlich über öffentliche Flächen geführt wird, ist die Festsetzung eines Wegerechtes im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Für verschiedene Leitungstrassen, die nicht im öffentlichen Straßenland geführt sind, sind Leitungsrechte eingetragen:

- Im Verlauf des bisherigen Baberowweges zwischen den Flurstücken 343/364 und der Straße An den Windmühlen werden die hier gelegenen GE- und MI-Flächen aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes (Gas-, Wasser, ELT- und Abwasserleitungen) mit einem Leitungsrecht belastet. Da die vorhandenen Leitungen im Abschnitt nördlich der Planstraße A auch außerhalb des bisherigen Straßenlandes liegen, werden die betreffenden Teile der angrenzenden Flurstücke 334 und 335 ebenfalls mit einem Leitungsrecht belegt (Fläche i).
- Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufen über die Flurstücke 131 und 132 mehrere 30 kV Kabel. Für diese Leitungen wird ein Leitungsrecht von der Walter-Klausch-Straße bis zur Straße An den Windmühlen festgesetzt (Fläche h).

5.6 Belange von Freizeit und Erholung

Die Feuchtwiesen im Südosten des Geltungsbereichs, bleiben als Natur- und Landschaftsraum erhalten. Sie bieten u.a. Kurzzeiterholungsmöglichkeiten für Bewohner und Beschäftigte im Geltungsbereich. Um die Erreichbarkeit dieser Freiräume für die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere zu gewährleisten und zu verbessern, wird der hier verlaufende bisherige Abschnitt der bisherigen Walter-Klausch-Straße als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer durch Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts gesichert.

5.7 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Neuordnung des Straßen- und Wegenetzes wird stellenweise auch eine Neuordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Da die vorhandenen Leitungen jedoch überwiegend zunächst erhalten bleiben, werden die wesentlichen Trassen durch Leitungsrechte gesichert. Ob die Abwasserdruckleitung vom Horstweg zur Gartenstraße, die in der Trasse der Planstraße A verläuft, unverändert erhalten bleiben kann, muß im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung mit dem Versorgungsträger geklärt werden.

Im Verlauf der Planstraße A ist eine Schmutzwasserleitung vorgesehen. Die Entsorgung der hier zu entwickelnden Flächen ist somit gewährleistet.

Die Kapazitäten der vorhandenen Versorgungs- und Einspeisungsstellen (UW Drewitz für Elt-versorgung, Hauptpumpwerk Gartenstraße) reichen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus. Das Gebiet liegt innerhalb des Fernwärmevorranggebietes "Industriegebiet Babelsberg". In diesem Bereich ist dem Anschluss an Fernwärme der Vorrang gegenüber Einzellösungen auf Heizöl- oder Erdgasbasis einzuräumen.

Die Straßen sind auf die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Lediglich die 3,00 m breiten befahrbaren Wohnwege im Siedlungsbereich am Baberow erlauben keine Befahrbarkeit mit üblichen Entsorgungsfahrzeugen. Diese Situation ist in Anbetracht der geringen Länge dieser Stichwege vertretbar.

5.8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Die Festsetzung von Grünflächen als naturnahe Grünanlage trägt dazu bei, das Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Freiräumen in Babelsberg zu mindern. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes wird der Erhalt und die Aufwertung besonders wertvoller Feuchtbiotope einschließlich angrenzender Bereiche berücksichtigt. Dies wird durch die Integration in die als naturnahe Grünanlage auszuweisende Grünfläche und durch konkrete Hinweise zur Pflege und Entwicklung der Flächen gewährleistet. In diesem Zusammenhang kann auch die Entwicklung eines übergeordneten Grünzuges an der Nuthestraße verwirklicht werden, gleichzeitig kann eine Verbesserung der Erschließungssituation für die Erholung durch Einräumung öffentlicher Geh- und Wegerechte und Anlage von Fuß- und Radwegen im Bereich öffentlicher Grünflächen erreicht werden.

Die Verbesserung der Grünstruktur und des Ortsbildes innerhalb des Gebietes wird durch Straßenbaumpflanzungen, durch Anforderungen zur Mindestbegrünung von Baugrundstücken sowie durch Anlage von Gehölzstreifen, die gleichzeitig eine Pufferfunktion für empfindliche Nutzungen gegenüber Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe übernehmen, verwirklicht werden.

Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 werden eine öffentliche sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Naturnahe Grünanlage' festgesetzt. Die Grünfläche besteht aus einem wertvollen Feuchtbiotopkomplex nördlich der Walter-Klausch-Straße (geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG und Bestandteil des im Verfahren befindlichen LSG Nuthetal / Beelitzer Sander) sowie aus dem Grünzug entlang der Nuthestraße. Die Erschließung dieser Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer soll im wesentlichen über die vorhandene, teilweise zu entsiegelnde Walter-Klausch-Straße erfolgen. Als naturnahe Bereiche werden die Feuchtbiotope entsprechend gepflegt, es erfolgt keine weitere Erschließung für Erholungssuchende. Der Grünzug entlang der Nuthestraße wird aufgewertet, indem die vorhandenen Gehölzstrukturen als gestalterisches Merkmal erhalten, ergänzt und langfristig naturnah entwickelt werden. Eine naturnahe Entwicklung von Wiesenflächen gliedert die Gehölzstrukturen.

Die Festsetzung der Grünflächen dient zur Verringerung des in Babelsberg bestehenden hohen Defizits an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen. Der in der Überarbeitung befindliche Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg-Süd sieht einen von Ost nach West verlaufenden Grünzug entlang der Nuthestraße vor. Die Festsetzung dient damit ebenfalls der Schaffung übergeordneter Grün- und Wegeverbindungen.

Erhalt von Einzelbäumen

Erhaltenswert sind die Eichen-Gruppe an der Walter-Klausch-Straße, die Birken-Gruppe an der Fritz-Zubeil-Straße sowie weitere Einzelbäume auf Privatgrundstücken. Ein großer Teil

dieser Bestände sind insb. unter den Aspekten Alter und Habitus als besonders erhaltenswert einzustufen.

Erhalt weiterer Vegetationsflächen

Der Feuchtbiotopkomplex nördlich der Walter-Klausch-Straße ist als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 32 BbgNatSchG) zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige Mahd pro Jahr, Mitte bis Ende Juni, Mitte bis Ende September) soll die Fläche erhalten und entwickelt werden. Die Obstgärten im Wohngebiet Am Baberow sind aufgrund ihres Obstbaumbestandes als besonders erhaltenswert einzustufen und besitzen zudem eine Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die festzusetzenden Gartenbereiche übernehmen darüber hinaus besondere Funktionen als Übergangs- und Pufferbereich zu den geschützten Feuchtbiotopen. Durch die Festsetzung können die durch die Nutzungsintensivierung angrenzender Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Feuchtbiotope minimiert werden. Gleichzeitig können für das Landschaftsbild prägende Bereiche erhalten werden.

Anpflanzen von Straßenbäumen

Für bestehende und geplante Straßen sind, soweit nicht bereits vorhanden und aufgrund des Profils möglich, begleitende Baumpflanzungen vorzusehen. Die Verwendung ausreichend großer Bäume und Anlage ausreichend großer Baumscheiben bzw. -streifen gewährleistet eine angestrebte schnelle Raumwirksamkeit der Pflanzungen und deren Lebensfähigkeit. Bäume wirken raumbildend und -gliedernd; mit dieser Festsetzung werden bestehende Mängel im Orts- und Landschaftsbild beseitigt und positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwartet. Bäume dienen in der Stadt darüber hinaus als wichtige Biotope.

Private Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu einem festgelegten Anteil mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Gehölzfreie Freiflächen der Gewerbe- und Mischgebiete sind vorzugsweise als naturnahe Mähwiese anzulegen. Dadurch lässt sich die Biotopwertigkeit dieser Flächen erhöhen und der Aufwand für die dauerhafte Unterhaltung der Bepflanzungen reduzieren.

Vegetationsflächen und Baumpflanzungen tragen zu einem typischen Erscheinungsbild innerhalb von Siedlungsgebieten bei. Diesem Umstand wird durch Vorgartenzonen zum Straßenraum sowie durch Gehölzstreifen zwischen Gewerbeflächen und anderen, empfindlichen Nutzungen Rechnung getragen. Eine Mindestbegrünung der Grundstücke durch Gehölze wird durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes pro 150 m² gewährleistet. Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen dient darüber hinaus dazu, mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch großflächige Parkplätze zu minimieren.

Um einem einheitlichen und ansprechenden Landschafts- und Ortsbild zu entsprechen, werden Pflanzlisten mit Empfehlungen für Bäume und Sträucher aufgestellt. Für den Biotop- und Artenschutz haben insbesondere heimische, standortgerechte Pflanzen eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl von Tierarten. Des Weiteren besitzen sie durch ihre lineare, netzartige Ausbildung eine Funktion für den Biotopverbund. Darüber hinaus besitzen Gehölzstrukturen eine klimatisch - lufthygienische Wohlfahrtswirkung durch Temperaturabsenkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Bindung von Luftschadstoffen.

Befestigung von Flächen

Die Oberflächenbefestigung der Wege und Zufahrten wird zum Schutz des Naturhaushaltes (Boden-/Wasserhaushalt) minimiert. Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Erschließungsflächen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers im Gebiet versickert und dem Grundwasser zukommt. Als Material sind wassergebundene Decken oder Pflaster- und Plattenbeläge mit großen Fugen und ungebundenem Unterbau zu verwenden. Teilverriegelnde Beläge wie Pflasterrasen bewirken durch

ihre Rauigkeit eine Abflussverzögerung und lassen einen großen Anteil der anfallenden Niederschläge aufgrund der breiten, rasenbestandenen Fugen zur Versickerung kommen.

Dezentrale Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken

Die durch den B-Plan vorbereiteten, zukünftigen Baumaßnahmen stellen ohne zusätzliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Gebietswasserhaushalt dar. Ziel der Planung muss es sein, die Retentionsfähigkeit des Gebietes weitgehend zu sichern. Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch geplante Bauvorhaben kommt einer möglichst umfangreichen Versickerung der Niederschlagswässer große Bedeutung zu. Zudem hat eine Versickerung der Niederschläge positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch Zuführung von Niederschlagswasser in den Bereich der Feuchtbiotope kann ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung und zur Verbesserung der dort herrschenden standörtlichen Bedingungen geleistet werden. Voraussetzung hierfür ist die Vorschaltung einer Vorklärung.

Ziel ist, die anfallenden Regenwässer auf den Privatgrundstücken zu versickern. Durch entsprechende Versickerungssysteme ist die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers den jeweiligen örtlichen Verhältnissen anzupassen.

Zentrale Regenwasserversickerung der Niederschläge von Straßen

Nach den vorliegenden Fachplanungen (nicht Bestandteil des Bebauungsplans) werden die von Straßen ablaufenden Niederschläge in einem neu angelegten Kanalsystem zu einer Regenwasserreinigungsanlage im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 79 geleitet. Gereinigt werden sie über einen R-Kanal in einen vorhandenen Graben südlich der Nuthestraße im Naturschutzgebiet „Babelsberger Nuthewiesen“. Dort soll das Wasser versickern oder verdunsten. Die sich dabei ergebende Vernässung der Feuchtwiesen ist erwünscht.

Fassaden- und extensive Dachbegrünung

Die Fassadenbegrünung dient der landschaftlichen Einbindung der Gebäude, durch die Begrünung der Fassade wird der massiv steinern wirkende Eindruck von Baukörpern gemildert. Auf diese Weise können darüber hinaus biotopvernetzende Strukturen zwischen Dachbegrünung und benachbarten Vegetationsflächen geschaffen werden.

Extensive Dachbegrünungen sind als Ausgleichsmaßnahmen von nicht unerheblichem Wert sowohl für den Niederschlagswasserrückhalt als auch für den Arten- und Biotopschutz. Zwar müssen begrünte Dächer als stark beeinflusste Biotope angesehen werden, sie zeigen jedoch häufig ein überdurchschnittliches Vorkommen gefährdeter Arten bei stadtgeprägten Biotoptypen auf. Vor allem Gewerbegebiete mit ihrem hohen Überbauungsgrad und häufig geringen Dachneigungen sind prädestiniert für diese Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt und Schaffung eines Biotopverbundes.

Darüber hinaus tragen Fassaden- und Dachbegrünung durch Beschattung, Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffadsorption zur Regulierung des Stadtklimas bei. Fassadenbegrünung und Dachbegrünung kommen nur bei Neubauten zum Tragen. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

Pflegemaßnahmen in den als naturnahe Grünanlage festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Pflegemaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen in Randbereichen des Feuchtbiotops erhöhen die Biotopqualitäten im Geltungsbereich. Naturnah erhaltene Feuchtbiotope bieten einer Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild verbessert und damit die Erlebnisqualität des Landschaftsraumes gesteigert.

Der Gehölzaufwuchs und die Ruderalisierung soll im Bereich des Feuchtbiotopkomplexes durch die genannten Pflegemaßnahmen verhindert werden, durch die Beseitigung des Schnittgutes, das Unterlassen von Düngung bzw. allenfalls geringe Düngergaben sowie durch die Vorklärung des zuzuführenden Niederschlagswassers wird der Eutrophierung des Standortes entgegengewirkt. Das zuzuführende Niederschlagswasser ist nicht oberflächlich weiträumig, sondern durch Vorklärung in Form einer Bodenpassage von den Seiten her zuzuführen.

Die Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges an der Nuthestraße wirken sich ebenfalls positiv auf die Biotopqualitäten im Geltungsbereich aus, vor allem als Brut- und Nahrungsplatz für die Vogelwelt, aber auch als Lebensraum für Insekten. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und für die Erholung hat die Erhaltung der geschlossenen Heckenstrukturen besondere Bedeutung als Sicht- und Lärmschutz zur Nuthestraße hin. Erhalt und Entwicklung naturnaher Wiesen erhöhen den Wert als öffentliche Grünfläche. Eine Durchwegungsmöglichkeit ist als Teil einer geplanten überregionalen Radwegeverbindung zu verstehen (Grünband an der Nuthestraße) und daher von besonderer Bedeutung.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Flächen für zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Da die Eingriffsfolgen trotz der Maßnahmen, die den Eingriff mindern, nicht vollständig in den Baugebieten kompensiert werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über den Eingriffsraum der Baugebiete hinausgehen. Diesem Sachverhalt wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 73 dadurch Rechnung getragen, dass wesentliche Teile der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“, die wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, für Arten und Lebensgemeinschaften und für das Landschaftsbild sowie die Erholungsvorsorge besitzt, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Auf diesen Flächen sind vordringlich Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen durchzuführen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen im Vordergrund, für die Erholungsnutzung hat sowohl die Aufenthaltsqualität als auch der Verbindungscharakter der Flächen Bedeutung. Durch die naturnahe Anlage und Pflege der Vegetationsflächen sowie Maßnahmen zur Erhaltung, Anpflanzung und Pflanzbindung werden die Flächen aufgewertet.

Zur Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes, des Landschaftsbildes und für die Erholungsvorsorge sind langfristig Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Tankstellengrundstück anzustreben. Aus den gleichen Gründen ist der Abschnitt der bisherigen Walter-Klausch-Straße, der durch die naturnahe Grünanlage führt, zurückzubauen.

TEIL III: WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind unter 5.8 (Teil II) erläutert.

2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Inhalte des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur haben werden. Weder entfallen vorhandene Angebote noch werden Neue geschaffen. Eine Nachverdichtung der Wohnsiedlung am Baberow schafft nur einen sehr geringen zusätzlichen Bedarf, der in vorhandenen Einrichtungen in der Umgebung abgedeckt werden kann. Die Wiederöffnung der Walter-Klausch-Straße stellt den historisch gewachsenen nachbarschaftlichen Bezug der Wohngrundstücke entlang dieser Straße wieder her und verbessert die Erreichbarkeit von vorhandenen und geplanten Einrichtungen in den westlich angrenzenden Stadtquartieren für Bewohner der Siedlung am Baberow und der Fritz-Zubeil-Straße.

Hinsichtlich der Aufgabe der von einer Nutzungsänderung betroffenen Kleingartenparzellen wurde eine Einigung mit den Pächtern und dem Kleingartenverband erzielt.

3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

Direkte, entwicklungsbedingte Kosten im Entwicklungsbereich werden über Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerungen refinanziert. Kosten und Finanzierung werden im Rahmen der beim Entwicklungsträger erstellten und geführten Kostenfinanzierungsübersicht kontrolliert.

Die indirekten Folgekosten der Planung sind nicht im einzelnen berechenbar. Die Sicherung der Gewerbestandorte führt hier jedoch zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft und somit voraussichtlich zu einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

TEIL IV: VERFAHREN

1. **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.06.1997 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 9/97 der Stadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht.

2. **Rechtsgrundlagen**

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz –BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350).

3. **Landesplanerische Stellungnahme**

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg – Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung – und des Landes Berlin – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – wurde mit Schreiben vom 08.09.2000 über die Ziele der Planung informiert. In ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 11.09.2000 stellt diese fest, dass der Planung keine landesplanerischen Ziele entgegen stehen und dass Übereinstimmung mit dem Ziel 1.0.1 des LEP eV besteht.

4. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger wurden auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 15.10.1997 im Apolloniahaus in der Großbeerenstraße 109 über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von 10 Tagen vom 13.10.1997 bis zum 24.10.1997 im Stadterneuerungssamt Potsdam öffentlich ausgelegt. Die Informations- und Diskussionsveranstaltung in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gilt als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben sich zur Planung zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der weiteren Planung berücksichtigt und führten u.a. zu Änderungen in der Erschließungsplanung für die Siedlung am Baberow und zu einer Änderung des Ausbauprofils der Planstraße A.

5. Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.1998 um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 73 mit Fristsetzung bis 30.11.1998 (für städtische Ämter) bzw. 04.12.1998 (für restliche TÖB) gebeten. Von 55 beteiligten Stellen haben 24 innerhalb der Frist eine Stellungnahme abgegeben, 15 die Frist überschritten und 16 Träger auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Von einem Träger öffentlicher Belange (Kataster- und Vermessungsamt) wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. 40 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

6. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 15. Juni bis 17. Juli 2000 im Stadterneuerungsamt der Stadt Potsdam, Hegelallee 6, statt. In diesem Zeitraum nutzten etwa 20 Bürger die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. Weiterhin reichten 13 städtische Ämter und andere Träger öffentlicher Belange schriftliche Anregungen und Hinweise ein.

7. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung vom 06.12.2000 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.03.2001 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03/01 veröffentlicht.

8. Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund verschiedener notwendiger Änderungen der Planung, die sich v.a. aus der Novelle der Brandenburgischen Bauordnung ergaben, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2005 eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplans. Diese fand in der Zeit vom 19. Juli bis 19. August 2005 im Bereich Stadterneuerung der Stadt Potsdam, Hegelallee 6, statt. In diesem Zeitraum nutzte eine Reihe von Bürgern die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. 13 städtische Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange reichten schriftliche Anregungen ein. Weiterhin gingen zwei Stellungnahmen von betroffenen bzw. ortsansässigen Gewerbebetrieben sowie eine Stellungnahme eines betroffenen Bürgers ein.

9. Zustimmung der SVV

10. Planunterlage

Hersteller der Planunterlage: Vermessungsbüro Manfred Schehl, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Potsdam

Nachrichtliche Übernahme

- Im Planungsgebiet sind bisher zwei Bodendenkmale bekannt. Bei den Bodendenkmalen handelt es sich um Siedlungen der Steinzeit, der Völkerwanderungszeit und des Mittelalters. Es ist mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmale zu rechnen (vgl. Lageskizze in der Begründung zum Bebauungsplan).
- Bei den nicht innerhalb der im Plan als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Teilen der Wiesenflächen im Südosten des Geltungsbereichs handelt es sich um geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im gesamten Mischgebiet sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

1.2. Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zugelassen werden: Lagerplätze, Technische Anlagen im Freien, nach 4. BImSchV, Spalte 1 genehmigungspflichtige Anlagen. Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen können nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 46,0 m üDHHN. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten etc. ist ausnahmsweise zulässig.

3. Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen

3.1. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

4.1. Die Flächen *f* und *g* sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

4.2. Die Fläche *h* (bisheriger Baberowweg im Abschnitt zwischen der Planstraße A und der Straße An den Windmühlen) ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Radfahrweg) zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4.3. Die Flächen mit der Bezeichnung *i* sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4.4. Die Flurstücke 353/1, 355, 359, 360, 361, 362, 363 sind über benachbarte Grundstücke erschlossen. Hierzu sind die Flächen *j*, *k* und *l* mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der über die jeweilige Fläche erschlossenen Anlieger zu belasten.

5. Befestigung von Flächen

5.1. Im Geltungsbereich sind für die befestigten Anteile öffentlicher Grünflächen und der Grundstücksfreiflächen in WA-Gebieten nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke o.ä.) zulässig. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Auf dem im Plan als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich ist der geschlossene, artenreiche Heckenbestand zu erhalten. Bei notwendigen Nachpflanzungen sind die nichteinheimischen Gehölze durch die Verwendung heimischer Arten zu ersetzen. Gehölzfreie Flächen sind als Wiesen zu entwickeln.

6.2. Der Teil der verlängerten Walter-Klausch-Straße, der durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage" führt, ist bis auf das Anschlussstück an die Fritz-Zubeil-Straße, das die nördlichen Gewerbeflächen erschließt, vollständig rückzubauen und zu entsiegeln. Auf der vorhandenen Trassenführung ist ein kombinierter Fuß- und Radweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen.

7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. Nr. 20

7.1. An der Planstraße A sind beidseitig Baumpflanzungen mit einer großkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Auf 100 lfd. Meter sind beidseitig mindestens 6 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 8 m² einzuhalten. Im östlichen Bereich dieser Planstraße ist im nördlichen, eingeengten Straßenabschnitt die Baumreihe in der oben genannten Art und Weise auf den Grundstücken 371 und 373/2 auf der Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen fortzuführen.

7.2. Entlang der östlichen Seite der Walter-Klausch-Straße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Krim-Linden (*Tilia x euchlora*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen im nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Abschnitt der Walter-Klausch-Straße. Im südlichen Abschnitt ist ab der Planstraße A die Lindenallee in der oben beschriebenen Art und Weise fortzuführen, innerhalb der Gewerbe- und Mischgebietsfläche sind die Bäume auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen zu pflanzen.

7.3. Am östlichen Ende der Walter-Klausch-Straße, das der Erschließung des Flurstücks 385 dient, sind einseitig ergänzend zum vorhandenen Eschenbestand weitere Eschenpflanzungen (*Fraxinus excelsior*) vorzunehmen, wobei die zu pflanzenden Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm aufzuweisen haben. Der Baumabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen in diesem Bereich.

8. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

8.1. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Hierbei sind auf 10 % der Gesamtfläche von Gewerbegebieten, bei Mischgebieten auf 15 % Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen, wobei die vorhandenen standortgerechten Gehölze zu integrieren sind. Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;

* Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II. Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

8.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA), den Mischgebieten (MI) sowie den Gewerbegebieten (GE) ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 10.2, 10.3 und 10.4 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

9. Mindestbepflanzung von Stellplätzen

9.1. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

10. Besondere Pflanzfestsetzungen

10.1. Die Obstgehölze in der unter *a* gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind zu erhalten.

10.2 Die im Plan unter *b* gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren. Hinsichtlich Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben laut textlicher Festsetzung 8.1 maßgebend.

10.3. Die im Plan unter *c* gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.

- * Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;
- * Pflanzdichte und -mischung: je 100 m² 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege.

10.4. Die im Plan unter *d* gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 sowie einer Wiesenansaat derart zu begrünen, dass der Eindruck einer lichten, eingegrünter Wegeverbindung entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.

10.5. Die im Plan unter *e* gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Strauch- und Staudenpflanzungen bzw. Rasenansaat in der Weise zu begrünen, dass der Eindruck städtischer Vorgärten entsteht. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege.

11. Begrünung von Dachflächen und Fassaden

11.1. Dachflächen in Gewerbe- und Mischgebieten mit einer Neigung von weniger als 15⁰ (Flachdächer) sind bei Neubau von Gebäuden zu mindestens 50 % der Dachfläche mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu bedecken und fachgerecht zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, technische Einrichtungen sowie Beleuchtungsflächen. In allgemeinen

Wohngebieten sind diese Maßnahmen bei Neubau für alle Nebenanlagen mit Flachdächern durchzuführen.

11.2. Zur landschaftlichen Einbindung von Bauwerken in Gewerbegebieten sind diese an den Fassaden zu mindestens 20 % zu begrünen. Eine durchgehende Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen ist entsprechend der Pflanzliste 3 vorzunehmen, wobei je angefangene 2 m Fassadenlänge 1 Pflanze vorzusehen ist.

12. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

12.1. In die im Plan gekennzeichneten geschützten Feuchtbiotope nach BbgNatSchG sind aus angrenzenden Gewerbeflächen nur vorgereinigte Niederschlagswasser zuzuleiten. Dies hat durch geeignete Reinigungsmaßnahmen, z.B. durch Bodenpassage über ein gedichtetes Mulden-Rigolensystem oder durch Vorschaltung von Vorklär- bzw. Absetzbecken zu geschehen.

13. Immissionsschutz

13.1. Im Gewerbegebiet Teilflächen *n* und *o* sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 60 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) nicht überschreitet. Für Teilfläche *m* werden die entsprechenden Werte auf 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) begrenzt.

13.2. Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

13.3. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit den sich aus Festsetzung 13.2 ergebenden Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß zu realisieren.

13.4. Im Gewerbegebiet Teilfläche *m* sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 genannt sind, nicht zulässig. Im Gewerbegebiet Teilflächen *n* und *o* sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon in den Gewerbegebieten Betriebsarten der Abstandsklasse V und VI (auf den Teilflächen *n* und *o*) bzw. V bis VII (auf Teilfläche *m*) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

14. Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

14.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Grundstück sind Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO in der folgenden Anzahl und Größe zulässig:

- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,00 m
- drei Fahnen mit einer maximalen Höhe von 6,00 m

Unzulässig sind Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO, die Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB sind und der Fremdwerbung dienen. Fremdwerbung ist jede Werbung, die nicht dem Geschäftsbetrieb des Inhabers an der Stätte der Leistung dient. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

14.2 Um die angestrebte Wirkung der Vorgartenzonen zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen in Form von baulichen Anlagen entlang der mit Pflanzgebieten *c* und *e*

tangierten Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberkante zulässig.

14.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Traufkante nicht höher liegen als 36,5 m ü DHHN.

14.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind jeweils mindestens zwei Dachflächen eines Gebäudes als geneigte Dachflächen mit einem Winkel zwischen 30 und 45 Grad auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig. Dachflächen von Nebengebäuden und Anbauten bleiben hierbei unberücksichtigt.

Hinweise

1. Im Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmale Babelsberg 11 und Babelsberg 14 (vgl. Begründung Punkt 2.9 und Beiplan in der Begründung). Es handelt sich bei den Bodendenkmalen um einen Rast- und Werkplatz der Steinzeit und Siedlungen der Völkerwanderungszeit, des slawischen und deutschen Mittelalters. Die gesamte, im Flurnamen als Baberow bezeichnete Talsandkuppe am Rand der Nutheniederung ist aufgrund der topografischen Lage als in ur- und frühgeschichtlicher Zeit besonders siedlungsgünstig einzuschätzen. Für das gesamte Areal auch außerhalb der bereits bekannten archäologischen Fundstellen besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens weiterer Bodendenkmale.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Bei einem großen Teil der LSG-Fläche handelt es sich um ein geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG.

Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze

Baumarten:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Grünanlagen und Heckenplantungen**Baumarten I./II. Ordnung, Heister:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Salix alba	Silber-Weide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus minor	Feld-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Crataegus laevigata	Zweigrif. Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schott. Zaunrose
Evonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Hipp. rhamnoides	Sanddorn
Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Kleinsträucher:

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Salix purpurea 'Nana'	Purpurweide
Rosa nitida	Glanzrose
Salix repens	Kriechweide
Rosa rugosa	Apfelrose

Pflanzliste 3: Empfehlungen zur Fassadenbegrünung**Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera x heckrottii	Geißblatt
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt

Flurstücksübersicht (Stand Juni 1999)

Flur 10	
327	teilweise
332	teilweise
333	
334	
335	
336	
337	
338	
339	
340	
341	
342	
343	
344	
345	
346	
347	
348	
349	
350	
351	
352	
353/1	
352/2	
354	
355	
356	
357	
358	
359	
360	
361	
362	
363	
364	
365	
366	
367	
368/1	
368/2	
369	
370	
371	
372	
373/1	
373/2	
374	
375	
376	
377	

Flur 10	
378	
379	
380/1	
380/2	
381/1	
381/2	
382	
383	
384/1	
384/2	
384/3	
385	
386	
387	
388/2	
389/2	
399/2	
399/3	teilweise
Flur 14	
87/2	teilweise
130	teilweise
131	
132	
133	
134	
135	
136	
137	
138	
139	
140	
141	
142	
143	
144	
145	
146	
147	teilweise
Flur 15	
35/1	
36/1	
37	teilweise
38/2	

Anhang 2 (nicht Bestandteil der Begründung!)

Übersicht über Teilflächenbezeichnungen:

- a Pflanzgebot (Erhaltungsgebot für Baumbestände am Rand der Siedlung)
- b Pflanzgebot (Rand Gewerbegebiet)
- c Pflanzgebot Vorgärten Planstraße A und Walter-Klausch-Straße
- d Pflanzgebot Streifen zwischen Friedhof und GE
- e Pflanzgebot Fritz-Zubeil-Straße / Vorgärten

- f GFL alter Baberowweg Süd einschl. neuer Wegeverbindung zur Planstraße A
- g GFL Friedhofsrand
- h Wegerecht alter Baberowweg Nord
- i Leitungsrechte Baberowweg Nord und Süd
- j Wegerecht Wohnwege Siedlung
- k dto
- l dto

- m GE-Teilfläche
- n GE-Teilfläche
- o GE-Teilfläche