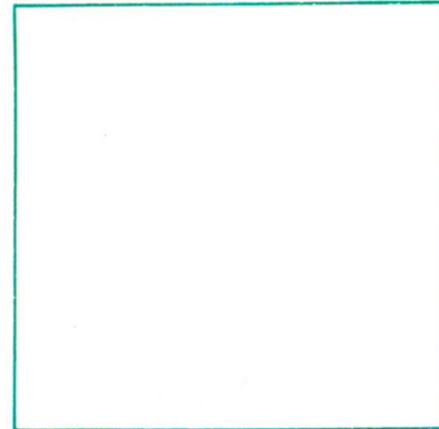
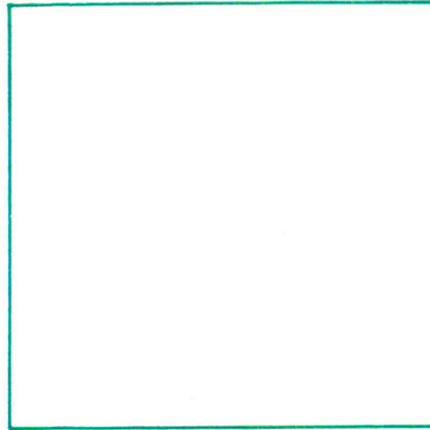
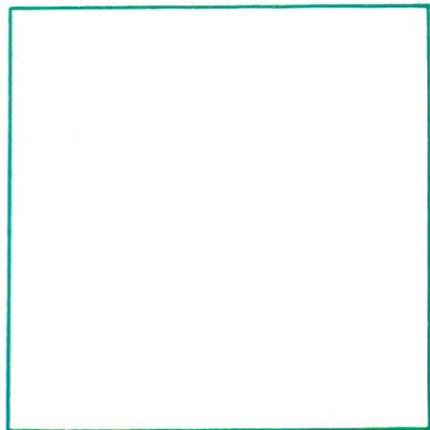


GEMEINDE ELSTAL

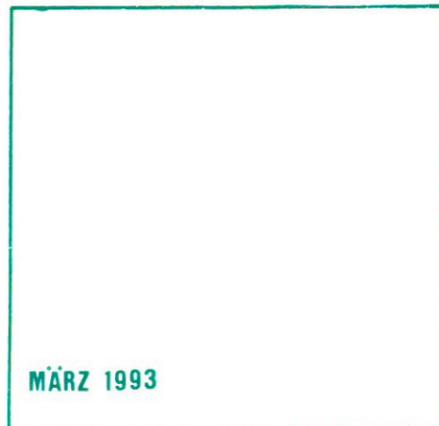
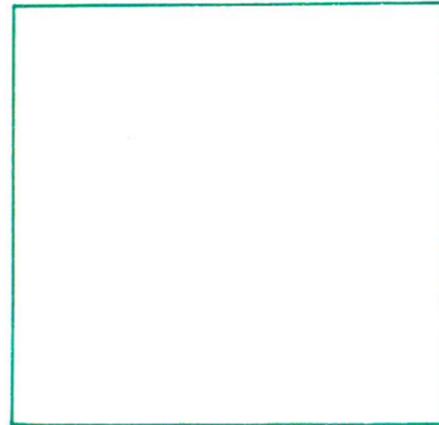
BEBAUUNGSPLAN NR.1 'GEWERBEGEBIET ELSTAL'



planungsguppe 4



MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA



MÄRZ 1993

GEMEINDE ELSTAL

150393

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - "GEWERBEGEBIET ELSTAL"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Verfasser:

PLANUNGSGRUPPE 4

Joachim-Friedrich-Straße 37
1000 Berlin 31
Tel.: 030 / 896 80 80
Fax : 030 / 891 68 68

Dipl.-Ing. Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse
Dipl.-Ing. Paul M. Lösse
Architekten und Stadtplaner

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

Teilbereich Landschaftsplanung

M. SEEBAUER, K. WEFERS und PARTNER

Waldenserstraße 2 - 4
1000 Berlin 21
Tel.: 030 / 395 70 45
Fax : 030 / 396 67 51

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Irene Fiedler

GEMEINDE ELSTAL

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET ELSTAL"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

INHALT	SEITE
I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET ELSTAL"	5
1 RECHTSGRUNDLAGE	5
2 GELTUNGSBEREICH	5
3 VERANLASSUNG	6
4 AUSGANGSSITUATION	6
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
6 SITUATIONSANALYSE	9
7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
8 GRÜNORDNUNGSPLAN	12
8.1 Landschaftsplanerisches Konzept	12
8.2 Eingriffe / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	15
9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	20
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
9.2 Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	21
9.3 Erschließung	22
9.4 Ver- und Entsorgung	25
9.5 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	26
9.6 Umweltschutz	28
9.7 Anpflanzungen	29
10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	30
10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen	30
10.2 Gestaltung der Einfriedungen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	30

INHALT	SEITE
I I DURCHFÜHRUNG	31
II FLÄCHENBILANZ	32
III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	33
TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG	33
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	35
I: Planungsrechtliche Festsetzungen	35
II: Bauordnungsrechtliche Vorschriften	39
TEIL C: Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften betroffenen Festsetzungen	40
TEIL D: Darstellung ohne Normcharakter	40
TEIL E: Hinweise	41
 PLÄNE:	
PLAN 1: Bebauungsplan	43
PLAN 2: Grünordnungsplan	45
PLAN 3: Bebauungsvorschlag	47
 ABBILDUNGEN:	
Abb. 1: Elstaler Karrées	11
Abb. 2: Systemschnitt Elstaler Karrées	12
Abb. 3: Schemaquerschnitte Erschließung	23
Abb. 4: Schemaquerschnitte Erschließung	24
 TABELLEN:	
Tabelle 1: Flächenbilanz unversiegelte Flächen	16
Tabelle 2: Bewertung der Flächennutzungen	17
Tabelle 3: Punkte-Bedeutung Flächennutzungen	18
Tabelle 4: Bilanz	19
Tabelle 5: Flächenbilanz Bebauungsplangebiet	32
 ANLAGE 1: Auszug aus dem Rahmenkonzept "Gemeindeübergreifende Planung des Gewerbegebietes Elstal / Wustermark" vom Juni 1992	49

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET ELSTAL" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 11, § 8 2. VermRÄndG vom 14.07.1992 (BGBl. I, S. 1257) sowie nach § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Der auf der Grundlage des § 7 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Elstal " umfaßt ein ca. 14 ha großes Gebiet im Westen der Gemeinde Elstal, südwestlicher Bereich Flur 1, Flurstücke 13/6, 5/8 und 5/12 (tlw.) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch freie Feldflur im nördlichen Bereich des Flurstückes 5/12;
- im Osten durch freie Feldflur im westlichen Bereich des Flurstückes 5/12;
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze bzw. die nördliche Begrenzung der Flur 5, Gemarkung Dyrotz (Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Dyrotz");
- im Westen durch Gelände der Deutschen Reichsbahn mit den Flurstücken 5/9, 12/2 und 5/10.

3 VERANLASSUNG

Auf der Entwicklungsachse Spandau-Nauen, insbesondere im engeren Einzugsbereich der Autobahnauffahrt Nauen / Berlin-Spandau zur BAB A 10 im Nachbarort Wustermark (Dyrotz) ist aufgrund der veränderten politischen Verhältnisse eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen. Der Nachfragedruck verstärkt sich mit der Standortentscheidung für das Güterverteilzentrum West im Raum Wustermark.

Die Gemeinden Elstal und Wustermark reagierten auf diese Entwicklung und leiteten das jeweilige Bebauungsplanverfahren für ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet zwischen der Elstaler Eisenbahnersiedlung und den Gleisanlagen des Berliner Außenringes ein. Als Ergänzung zum geplanten Industrie- und Gewerbegebiet einschließlich des Güterverteilzentrums in Wustermark soll das Gewerbegebiet Elstal / Wustermark eine spezielle Ausrichtung als Gewerbepark erhalten.

4 AUSGANGSSITUATION

Im November 1990 wurde durch die Gemeinde Elstal der Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (§ 5 BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet gefaßt. Mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 10. September 1991 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB); die Auswertung des Rücklaufes ergaben keine wesentlichen Anregungen und Bedenken. Der o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes weist die Fläche westlich der Eisenbahnersiedlung als gewerbliche Baufläche aus. Da es sich aber um eine gemeindeübergreifende Entwicklung eines Gewerbegebietes zwischen den Gemeinden Elstal und Wustermark handelt, wurde als erste Planungsstufe ein Rahmenkonzept¹ erarbeitet. Neben den städtebaulichen wurden dabei auch die landesplanerischen Aspekte, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend berücksichtigt, um die Einpassung des geplanten Gewerbegebietes in die nähere und weitere Umgebung zu gewährleisten.

¹ "Gemeindeübergreifende Planung des Gewerbegebietes Elstal / Wustermark" vom Juni 1992; Auszüge in Anlage 1

Es erfolgte eine umfassende Abstimmung mit den Landes- und Kreisbehörden; weiterhin wurde eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der überörtlichen und örtlichen Gegebenheiten sowie der Entwicklungsziele des Landkreises Nauen und der Gemeinden Elstal und Wustermark wurden für das geplante gemeindeübergreifende Gewerbegebiet im Rahmenkonzept die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen formuliert, die im Bebauungsplan einschließlich integriertem Grünordnungsplan der jeweiligen Gemeinde zu konkretisieren und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern sind.

Parallel zur Erarbeitung des Rahmenkonzeptes wurden von fachtechnischen Büros die Planung der neuen Anschlußstelle Elstal / Priort, die im Zuge des 4-spurigen niveaufreien Ausbaus der Bundesfernstraße B 5 erforderlich wird, der internen Erschließungsstraßen und der notwendigen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Dimensionierung / Leitungsführung) erarbeitet.

Weiterhin wurden über den Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hinaus mit den wichtigen Energieträgern detaillierte Gespräche über die zukünftige Versorgung des Gewerbegebietes geführt. Somit konnte von Beginn an eine interdisziplinäre Zusammenarbeit gesichert und durch die weitgehende Parallelerarbeitung der Planungskonzepte (fachtechnische Planung, Landschaftsplanung, Bauleitplanung bis hin zur Bauvorbereitung und Durchführung) der übliche Planungszeitraum wesentlich verkürzt werden.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Für die Beurteilung der regionalen und landesplanerischen Bedeutung des geplanten gemeindeübergreifenden Gewerbegebietes Elstal / Wustermark wurden folgende Quellen herangezogen:

- Planungsgruppe Potsdam Bericht 5/90;
- Rahmenkonzept für die Entwicklung des Landkreises Nauen; Dezember 1991.

Ausgehend von den großen verfügbaren natürlichen und infrastrukturellen Potentialen sowie der günstigen Westlage an der Peripherie der expandierenden Hauptstadt ist die zukünftige Entwicklung des Landkreises Nauen und damit auch der Gemeinden Elstal und Wustermark im engen Zusammenhang mit der Region Berlin zu sehen.

Erste übereinstimmende Planungsansätze für das Umland von Berlin und den Landkreis Nauen wurden mit der Wiederaufnahme der baulichen Entwicklung entlang der Hauptverkehrsachsen bei gleichzeitiger Landschaftsentwicklung der zwischen den Achsen liegenden Freiräume getroffen. Für diese, hier angesprochene westliche Region ist eine Konzentration auf der Entwicklungsachse Berlin (Spandau) - Falkensee - Nauen vorgesehen; die Gemeinden Elstal und Wustermark liegen in dieser Achse und stellen Siedlungsschwerpunkte dar.

Das Vorhandensein von großen infrastrukturellen Standortvorteilen und der vorhandenen Freiflächen im Bereich Wustermark bietet die Möglichkeit, die Gewerbeansiedlung und damit auch das Verkehrsaufkommen hier zu konzentrieren.¹

Aufgrund der o.g. regionalen und überregionalen Bedeutung des Raumes Wustermark erfolgte durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Reg.-Nr.: LUA/R2-167/92) eine positive Stellungnahme zum geplanten gemeindeübergreifenden Gewerbegebiet Elstal/Wustermark unter Berücksichtigung folgender Hinweise:

- Gewährleistung einer ausgewogenen städtebaulichen und räumlichen Entwicklung im Raum Wustermark mittels einer gemeindeübergreifenden Rahmenplanung;
- kein weiterer Ausweis darüber hinausgehender Freiflächen für gewerbliche Nutzungen im Verwaltungsamt Wustermark (ausgenommen Flächeninanspruchnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden und Teilen der Gemarkung für den Gewerbe- und Industriestandort und für das Güterverteilzentrum);
- Berücksichtigung des Ortsbildes (Eisenbahnersiedlung) durch entsprechende Bebauung und Gestaltung des Gewerbegebietes und
- keine weitere bauliche Verdichtung entlang der B5 erfolgt.

¹ Rahmenkonzept für die Entwicklung des Landkreises Nauen; Dezember 1991, S. 51 - 53

Für das Verwaltungsamt Wustermark mit den Gemeinden Wustermark, Elstal, Priort, Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wernitz wird zur Zeit eine Raumplanung erarbeitet, in die auch die oben genannten Hinweise einfließen und Berücksichtigung finden.

6 SITUATIONSANALYSE

In den nachfolgenden Ausführungen sind in zusammengefaßter Form die wesentlichen städtebaulichen und landschaftlichen Analyseergebnisse der derzeitigen Situation für das Bebauungsplangebiet dargestellt; sie basieren auf der ausführlichen Situationsanalyse des Rahmenkonzeptes (s. dazu Anlage 1):

- Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 300 m westlich der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung von 1918.
- Es handelt sich dabei um eine in der Vergangenheit intensiv genutzte Ackerfläche, die zum Teil seit zwei Jahren brachliegt.
- Der charakteristische, gegliederte Ortsrand von Elstal wird im wesentlichen von der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung geprägt und stellt eine Besonderheit dar. Eine solche harmonische Eingliederung der neuen Siedlungsgebiete ist auch künftig anzustreben.
- Die einzige heutige Zufahrt nach Elstal und zum Wustermarker Rangierbahnhof von der B 5 aus befindet sich südwestlich des vorhandenen Siedlungsbereiches von Elstal; sie führt im ersten Teilabschnitt über Wustermarker Gebiet. Im Zuge des 4-spurigen Ausbaus der B 5 ist mittelfristig die Aufhebung dieser Ortszufahrt vorgesehen. Als Ersatz ist ein niveaufreier Anschluß ca. 200 m östlich der vorhandenen Eisenbahnbrücke (Berliner Außenring) geplant, der sowohl die vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche in Richtung Elstal als auch die Siedlungsbereiche in Richtung Priort anschließen soll. Mittel- bis langfristig ist von einer totalen Umstrukturierung der Straßenanbindung der Gemeinde Elstal an das überörtliche Straßensystem auszugehen.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im Randbereich der Nauener Grundmoränenplatte zum Berliner Urstromtal. Die Böden der Hochfläche werden meist durch anstehende Sande und Lehm geprägt; es ist ein guter Baugrund zu erwarten.
- Zum westlich angrenzenden Bahngelände ist eine sehr starke Böschung vorhanden.

- Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Fäkalienablaßstelle; es sind Bodenkontaminationen (Altlasten) zu erwarten, die saniert werden müssen.
- Westlich und nördlich des Bebauungsplangebietes treten Beeinträchtigungen durch die Bahnlinien auf; nach Ausbau der Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin Hannover ist mit einer Zunahme der Lärmbelästigung zu rechnen.
- Die Lage des Bebauungsplangebietes sowie auch der Siedlung Elstal an einem nach Westen ausgerichteten Hang bedingt zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Autobahn.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die gemeindeübergreifende, gesamtplanerische Konzeption für den Gewerbepark Elstal / Wustermark wurde im Rahmenkonzept (siehe Anlage 1) entwickelt.

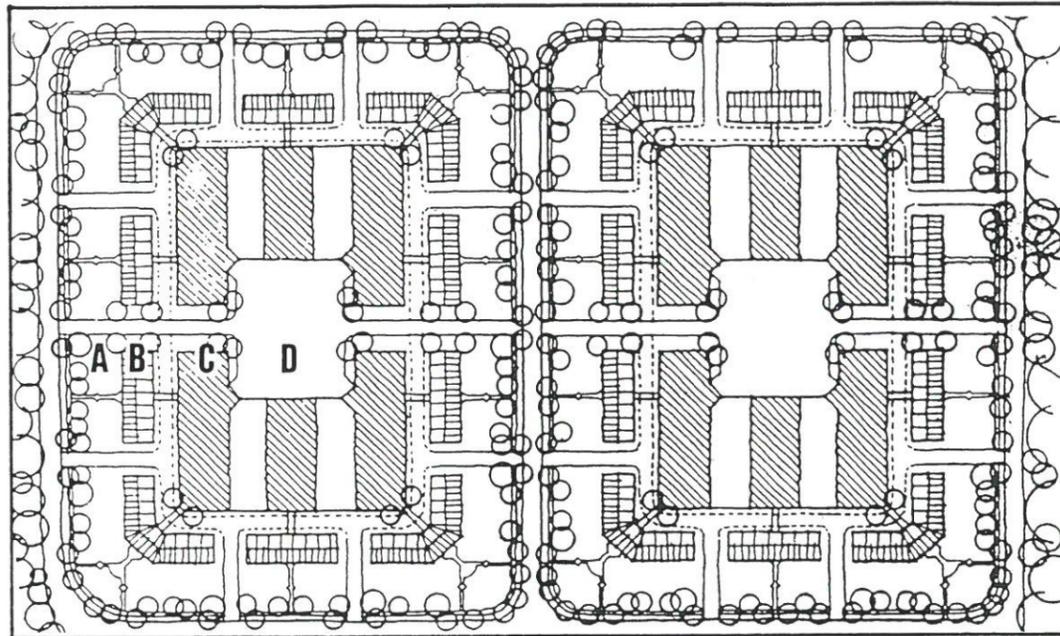
Ein wesentlicher Ausgangspunkt bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den Gewerbepark Elstal ist der jetzige charakteristische gegliederte Ortsrand der Siedlung Elstal, der seine besondere Prägung durch die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung erhält. Kennzeichnend ist die in sich geschlossene Ortsrandbebauung mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern einschließlich integrierter Nebengebäude und angrenzenden Hausgärten und die besonders prägende und weit sichtbare Dachlandschaft.

Ziel des geplanten Gewerbeparks Elstal ist es, eine Bebauung im Gewerbepark in Anlehnung an die ortsbildprägende Eisenbahnersiedlung zu schaffen, die einerseits einen ebenso attraktiven wie ortsbildprägenden neuen Siedlungsrand (3-geschossige Gebäude mit rotem Satteldach) verkörpert und andererseits den Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung (Produktionshallen) gerecht wird.

Diesen Anforderungen wird im vorliegenden Bebauungsplan im wesentlichen durch die beiden "Elstaler Karreés" entsprochen. Die "Elstaler Karreés" basieren auf dem Prinzip, daß die Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude in einer anspruchsvollen Architektur an ringartigen Erschließungsstraßen angeordnet sind und die Produktionshallen einschließlich gemeinsam nutzbarer Lieferhof sich im inneren Bereich der Karreés befinden.

Insgesamt wird eine gute städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Gewerbeparkes Elstal erreicht, was insbesondere auf die gegliederte Bebauung und die grünordnerischen Einbindungen zurückzuführen ist.

Abb. 1: "Elstaler Karrées"

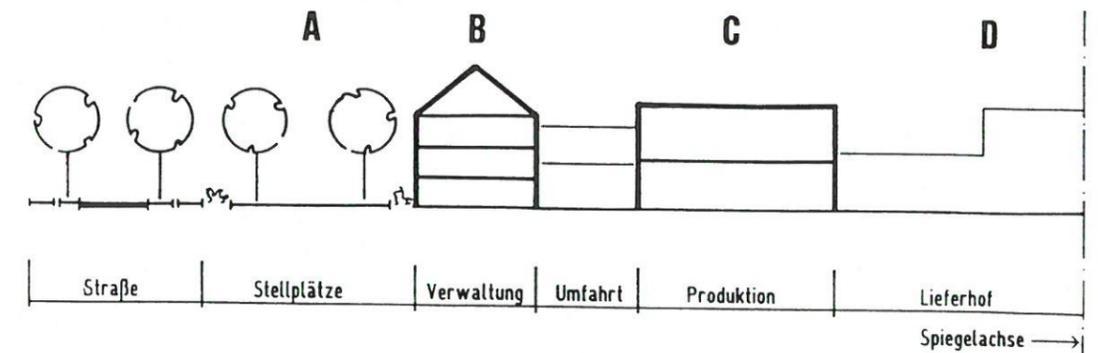


Bei den "Elstaler Karrées" wird von 4 Zonen ausgegangen:

- Zone A: Stellplätze (als Doppelanlage)
- Zone B: Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude (straßenständig)
- Zone C: Hallen als Produktionsgebäude (straßenabgewandt)
- Zone D: Lieferhof.

Zwischen der Zone B und C ist eine Umfahrt für Notfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen usw.) angeordnet.

Abb. 2: Systemschnitt "Elstaler Karrées"



Auf den beiden nördlich angrenzenden Teilgebieten 1 und 2 sind 6 weitere Gebäude vorgesehen, die die beiden "Elstaler Karrées" ergänzen und im wesentlichen für Dienstleistungsbetriebe (ohne Produktion) ausgerichtet sind. Diese Gebäude sind von der Kubatur und Gestaltung etwas anders angelegt. Durch die größere Gebäudetiefe wird eine alternative Grundrißgestaltung offengehalten. Bei flacher geneigtem Dach wird davon ausgegangen, daß das Dachgeschoß nicht ausgebaut wird.

8 GRÜNORDNUNGSPLAN

8.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

GRÜNORDNUNGSSYSTEM:

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Elstal" stellt das landschaftsplanerische Konzept für den Geltungsbereich dar.

Die vorgesehene intensive Abpflanzung sowie die Durchgrünung des Planungsgebietes dienen der Eingliederung in das Landschaftsbild und nehmen zusätzlich Funktionen für den Biotop- und Artenschutz, insbesondere für die Biotopvernetzung, wahr.

Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes sind breite Abpflanzungen anzulegen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Im Übergang zu den östlich gelegenen vorhandenen und geplanten Wohngebieten sind diese als dichte Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, in die ein Wall zu integrieren ist. Im Übergang zur freien Landschaft im Westen und Nordwesten ist dagegen eher eine aufgelockerte Bepflanzung geplant.

Nordwestlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet ist die Entwicklung einer Fläche für die offene Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die in einer ca. 4 ha großen, zu pflegenden Grünfläche eingebunden ist. So soll ein Ausgleich für den durch Versiegelung derzeit unversiegelter Böden verursachten Eingriff geschaffen werden, der insbesondere die Funktionen des Boden- und Grundwasserhaushaltes im Nahbereich des Eingriffes sichert.

Neben den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind verschiedene Bepflanzungstypen vorgesehen:

- Dichte, geschlossene Strauchpflanzungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen der nördlichen Baugrundstücke (Teilgebiete 1 und 2). An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Laubbäume in die Pflanzungen zu integrieren.
- Aufgelockerte Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen entlang der Erschließungsstraßen.
- Zweireihige Alleen entlang der Erschließungsstraßen.
- Sonstige Bepflanzungen und Begrünungen auf den Grundstücken, wie Bepflanzung der Stellplätze, Fassadenbegrünung und Mindestbepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sind für die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich nur landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die folgende Liste zeigt empfohlene Gehölze.

LISTE DER EMPFOHLENE GEHÖLZE

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Ligustrum vulgare	Gemeiner Linguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

STRASSENRAUMGESTALTUNG:

Für die Straßen sind die beidseitige Bepflanzung mit Alleebäumen sowie die Anlage von Fuß- und Radwegen geplant. Die auf den Grundstücken anschließenden Strauchpflanzungen sowie die Bepflanzungen der Stellplätze runden die Gestaltung des Straßenraumes ab.

Folgende Arten sind als Straßenbäume vorgesehen:

Planstraße A 3 / A 4:	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Planstraße B 1 / B 2:	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
Planstraße E 1 / E 2:	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
Planstraße D 1 / D 2:	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche

8.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Zusammenhang mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung und Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist mit erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen:

- Großflächig geht bisher unversiegelter Boden mit allen positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort) verloren.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden beseitigt.
- Das Landschaftsbild wird verändert.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens übernimmt der Grünordnungsplan die Behandlung der Fragestellung Eingriff in Natur und Landschaft einschließlich der Entwicklung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gemäß § 7 i.V.m. § 12 und § 14 BbgNatSchG). Nach § 12 des BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 12 Abs. 1) bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 12 Abs. 2). Die Aufnahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Elstal" gewährleistet insbesondere die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird für die geplante Bebauung mit Hilfe einer intensiven Eingrünung die Einbindung in die Umgebung festgelegt. Die Begrünung im Straßenraum sowie die kleinteiligen Gebäudestruk-

turen zum Straßenraum hin passen sich den vorhandenen Baustrukturen Elstals an und schaffen einen attraktiven landschaftsverträglichen Eingangsbereich zu den vorhandenen Siedlungsgebieten des Ortes.

In den Festsetzungen wird eine maximale Nutzung durch bauliche Anlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 80 % der Grundstücksfläche zugelassen. Somit bleiben mindestens 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt. Sie sollen als Vegetationsflächen dienen und entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Zusätzlich sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft völlig von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Die Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft tragen dazu bei, einen qualitativen und quantitativen Ausgleich für die o.a. Eingriffe herbeizuführen.

Bei einer Realisierung der Planung ergibt sich quantitativ folgende Flächenbilanz für die Vegetationsflächen (unversiegelte Flächen):

TABELLE 1: FLÄCHENBILANZ UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

Geltungsbereich insgesamt	147.000	100 %
Private Grünflächen: 20 % von 95.000 m ² Baufläche	19.000	12,9 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
1. Fläche A	13.600	9,2 %
2. Fläche B	15.500	10,5 %
Grün- und Freiflächen - Summe	48.100	32,7 %
unversiegelte Flächen vorhanden	147.000	100 %
unversiegelte Flächen geplant	48.100	32,7 %
Verlust an unversiegelten Freiflächen	98.900	67,3 %

Um die negativen Auswirkungen der großflächigen Versiegelung auf den Bodenwasserhaushalt zu minimieren, soll eine getrennte Sammlung und Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Dieses soll durch Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches oder in direkter Nachbarschaft dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt werden und so der Anreicherung des Grundwassers dienen.

Die Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers tragen zu einer Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt sowie zu einer Entlastung der Vorfluter bei und ermöglichen bei einer offenen Rückhaltung die Schaffung von wertvollen Feuchtbiotopen.

Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Bewertung der vorhandenen und der geplanten Flächennutzungen im Hinblick auf ihre Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild. Die folgende Tabelle zeigt diese Bewertung speziell für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Da die Bedeutung der Flächen nicht sofort nach Anlage bzw. Bepflanzung in vollem Umfang gegeben ist, wurde der Bewertung der geplanten Nutzungen ein Zustand ca. 15 - 30 Jahre nach der Anlage zugrundegelegt.

TABELLE 2: BEWERTUNG DER FLÄCHENNUTZUNGEN

FLÄCHENNUTZUNG	Boden	Wasser/ Grund- wasser	Klima/ Luft- hygiene	Biotop-/ Arten- schutz	Land- schafts- bild
Acker	gering	gering	gering	gering	gering
Ackerbrache	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
Brache	mittel	mittel	gering	mittel	mittel
Fäkalienablaßstelle	ohne/neg.	ohne/neg.	ohne/neg.	gering	ohne/neg.
Weg / off. Boden	gering	gering	gering	gering	gering
Flächen f.Maßnahmen	hoch	mittel	hoch	hoch	hoch
Baufl. vers. (80%)	ohne/neg.	ohne/neg.	ohne/neg.	ohne/neg.	ohne/neg.
Baufl. Freifl.(20%)	gering	gering	gering	gering	mittel
Verkehrsfläche	gering	gering	gering	gering	mittel

Die Beurteilung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen wird für jeden Faktor separat durchgeführt. Zur Vereinfachung dieses Schrittes wird für die in der o.g. Tabelle dargestellte Bedeutung der Faktoren eine einfach gegliederte Punktwertzuordnung eingesetzt, die für eine Fläche von jeweils 1,0 ha gelten soll.

TABELLE 3: PUNKTE - BEDEUTUNG FLÄCHENNUTZUNGEN

BEDEUTUNG DER FLÄCHENNUTZUNG:	ZUGEORDNETER PUNKTWERT/ha:
sehr hoch	4
hoch	3
mittel	2
gering	1
ohne/negativ	0

Bei einer quantitativen Betrachtung des Themas Eingriff / Ausgleich müssen die komplexen Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes berücksichtigt werden. So ist es unzulässig, beispielsweise den Naturhaushalt mit dem Landschaftsbild gegeneinander und untereinander mit mathematischen Schritten zu verknüpfen oder zu verrechnen.

Dieses Verfahren ist lediglich als Hilfsinstrument zu verstehen, um zu einer übersichtlichen und für das Bauleitverfahren praktikablen Einschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft zu gelangen.

TABELLE 4: BILANZ

FLÄCHENNUTZUNG	Boden		Wasser/ Grund- wasser		Klima/ Luft- hygiene		Biotop/ Arten- schutz		Land- schafts- bild		
	in ha	P/ ha	ges.	P/ ha	ges.	P/ ha	ges.	P/ ha	ges.	P/ ha	ges.
BESTAND											
Acker	11,0	1	11,0	1	11,0	1	11,0	1	11,0	1	11,0
Ackerbrache	2,5	2	5,0	2	5,0	1	2,5	2	5,0	2	5,0
Brache	0,2	2	0,4	2	0,4	1	0,2	2	0,4	2	0,4
Fäkalienabl.	0,8	0	-	0	-	0	-	1	0,8	0	-
offener Boden / Weg	0,2	1	0,2	1	0,2	1	0,2	1	0,2	1	0,2
SUMME	14,7		16,6		16,6		13,9		17,4		16,6
PLANUNG											
Flächen für Maßnahmen	2,9	3	8,7	2	5,8	3	8,7	3	8,7	3	8,7
Bauflächen (80%) vers.	7,6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Bauflächen (20%) Freifl.	1,9	1	1,9	1	1,9	1	1,9	1	1,9	2	3,8
Verkehrsfläche	2,3	1	2,3	1	2,3	1	2,3	1	2,3	2	4,6
SUMME	14,7		12,9		10,0		12,9		12,9		17,1
BILANZ			-		-		-		-		+

Die Tabelle der quantitativen Bilanz macht deutlich, daß die aus der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Faktoren des Landschaftshaushaltes nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können.

Für erforderliche Maßnahmen, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Empfohlen wird, die nordwestlich angrenzende Ackerbrache für die Anlage einer naturnah gestalteten, extensiv gepflegten Grünfläche vorzusehen. In diese ist eine naturnah gestaltete Regenwasserrückhalteanlage zur Versickerung des Nieder-

schlagswassers aus den Baugebieten des Geltungsbereiches zu integrieren. Diese Maßnahmen müssen durch privatrechtliche Vereinbarungen gesichert werden. In diesem ca. 4 ha großen Bereich sind neben den oben beschriebenen Maßnahmen zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der bei der Entwicklung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes (Gemarkung Wustermark) zu erwartenden Eingriffe vorzusehen.

9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gegliedert. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen (Teilgebiete 1, 3 und 4). An der östlichen bzw. nordöstlichen Grenze zu den geplanten Wohngebieten wird jedoch eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) festgesetzt (Teilgebiete 2 und 5), um eine Beeinträchtigung der empfindlichen Wohnnutzung weitgehend zu vermeiden. Die Festsetzung GE-E entspricht der Mischgebiets-Kategorie (§ 6 Abs. 1 BauNVO) "nicht störendes Gewerbe" und nicht der Gewerbegebiets-Kategorie (§ 8 Abs. 1 BauNVO) "nicht erheblich belästigendes Gewerbe".

In den Randzonen zu den Straßen wird die Palette der im GE bzw. GE-E zulässigen Nutzungen auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (einschließlich für Ausstellungen und Verwaltungstätigkeiten) beschränkt und Wohnnutzung im Dachgeschoß der Gebäude für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als allgemein zulässig erklärt. Diese Festsetzungen berücksichtigen den Umstand, daß die Haupteinfahrtsstraße für das neue Gewerbegebiet gleichzeitig eine neue Zufahrtsstraße in Richtung der Elstaler Eisenbahnersiedlung wird. Sie soll daher auch als Entrée ausgebildet werden und ein attraktives Erscheinungsbild aufweisen. Die Festsetzung von Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzung in den straßenständigen Gebäuden bewirkt zudem eine Nutzungsmischung und verhindert die von monofunktional genutzten GE-Gebieten bekannten Auswirkungen (menschlenleere Straßen nach Betriebsschluß usw.).

Die differenzierten Aussagen zu Geschossigkeit sowie Trauf- und Firsthöhe der Gebäude berücksichtigen die Funktion des Gewerbegebietes als Entrée zum vorhandenen Siedlungsgebiet Elstal, die bauliche Anpassung an die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung und den geplanten Charakter des Gewerbegebietes als Gewerbepark. Sonderbauten und -bauteile sind von der Höhenbeschränkung der Gebäude ausgenommen.

Für die Teilgebiete 3, 4 und 5 wird eine GRZ von 0,4 und für die Teilgebiete 1 und 2 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die hier festgelegten Grundflächenzahlen gelten unabhängig von einer späteren möglichen Realteilung innerhalb der jeweiligen Teilgebiete für die Gesamtfläche des jeweiligen Teilgebietes. Diese ausgewiesenen Grundflächenzahlen entsprechen den in Gewerbegebieten üblichen Ausnutzungen. Für die Gesamtversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Hofflächen ist eine Gesamtgrundfläche von 0,8 zulässig. Damit soll eine möglichst flächensparende Bauweise gefördert und die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsteile vermieden werden.

9.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a), d.h. offene Bauweise für die straßenständigen Gebäude und geschlossene Bauweise für die straßenabgewandten Gebäude, wird der zu erwartenden Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen, insbesondere der Lager- und Produktionshallen, Rechnung getragen und ein differenziertes Erscheinungsbild erreicht. Desweiteren wird eine beabsichtigte Realteilung erleichtert.

Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen stellt Mindestabstände zu angrenzenden Flächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen im Gebiet sicher.

Entlang der Straßen wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und die zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Anordnung der Gebäude orientiert sich am Vorbild der Eisenbahnersiedlung; dort verläuft die Firstrichtung parallel zur Straße.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anordnung der Stellplätze zwischen den Straßen und den straßenständigen Gebäuden (Teilgebiete 3, 4 und 5) ermöglicht es, den Verkehr innerhalb der Karrées auf den Lieferverkehr zu beschränken und die internen Verkehrs-

und Hofflächen mehreren Betrieben zur gemeinsamen Nutzung freizugeben. So können Flächen eingespart werden, denn es ist z.B. nur eine große LKW-Wendeschleife für sämtliche Anlieger im Karrée notwendig.

9.3 ERSCHLIESSUNG

Die sich aus den Erschließungsvorstellungen des städtebaulichen Rahmenkonzeptes ergebenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Die Planstraße A 3 stellt für das Gewerbegebiet die Hauptsammelstraße mit Weiterführung und Anbindung an den südlich gelegenen neuen Anschließpunkt an die B 5 dar. In nördlicher Richtung (Planstraße A 4) wird die spätere Anbindung der geplanten Wohngebiete westlich und nordwestlich der Eisenbahnersiedlung, der Eisenbahnersiedlung selbst und des Rangierbahnhofes Wustermark ermöglicht.

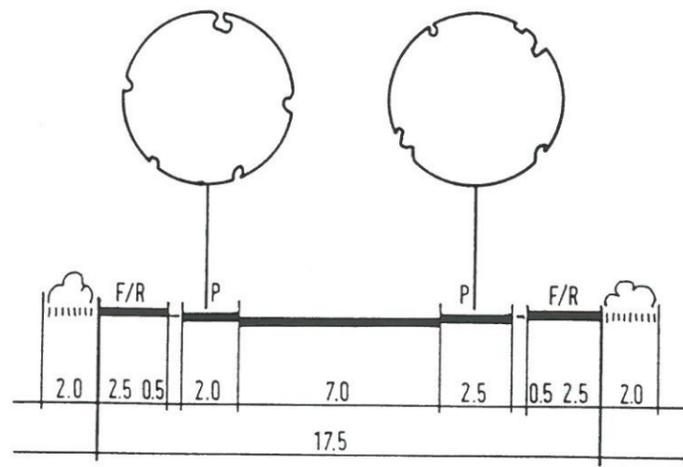
Die beiden Karrées und die nördlich davon gelegenen einzelnen Gewerbe-parzellen werden durch ein äußeres Ringstraßensystem (Planstraßen B 1, B 2, E 1, E 2, D 1 und D 2) erschlossen. Die innere Erschließung der beiden Karrées erfolgt jeweils über zwei Zufahrten zu dem Lieferhof und damit zu den innen gelegenen Produktions- bzw. Lagerhallen. Desweiteren ist eine Notumfahrt vorgesehen.

Durch eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung wird die Verknüpfung des Gewerbeparks mit dem östlich geplanten Wohngebieten geschaffen. Weiterhin ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Bewirtschaftung der innerhalb der Karrées liegenden Trafostationen durch den Versorgungsträger gewährleistet.

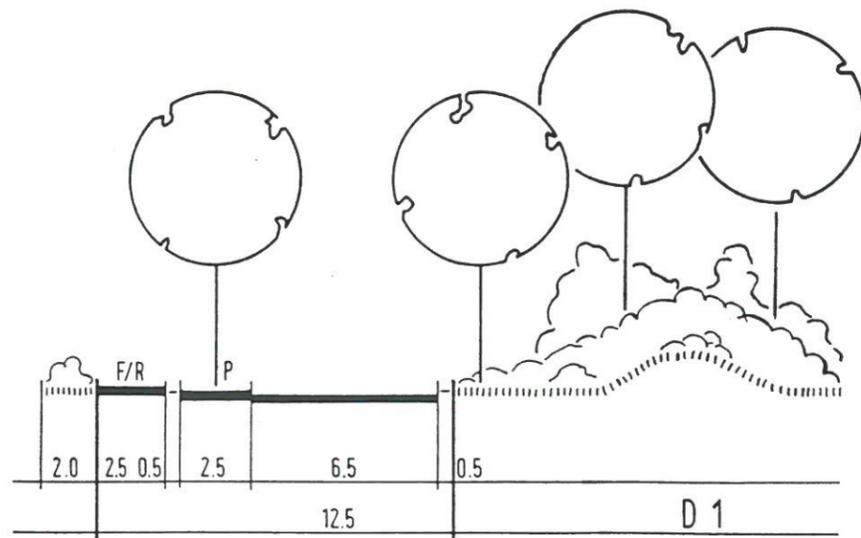
Als vorübergehende Anbindung des Bebauungsplangebietes bis zur Fertigstellung des niveaufreien Anschlusses im Rahmen des 4-spurigen Ausbaus der B 5 wird die jetzige Zufahrt nach Elstal genutzt. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Bau einer neuen Straße auf Wustermarker Gebiet, südlich entlang des Herold-Platzes (Planstraße F 2) mit Weiterführung in nördlicher Richtung (Planstraße C 1), die dann die Anbindung der Planstraßen B 2 und D 1 im Bebauungsplangebiet ermöglicht (s. Rahmenkonzept, Anlage 1).

Damit wird u.a. auch gewährleistet, daß die bestehenden Siedlungsbereiche, insbesondere die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung, von den zu erwarteten Belastungen durch das zukünftige Baugeschehen weitestgehend verschont bleiben.

Abb. 3: SCHEMAQUERSCHNITTE ERSCHLIESSUNG

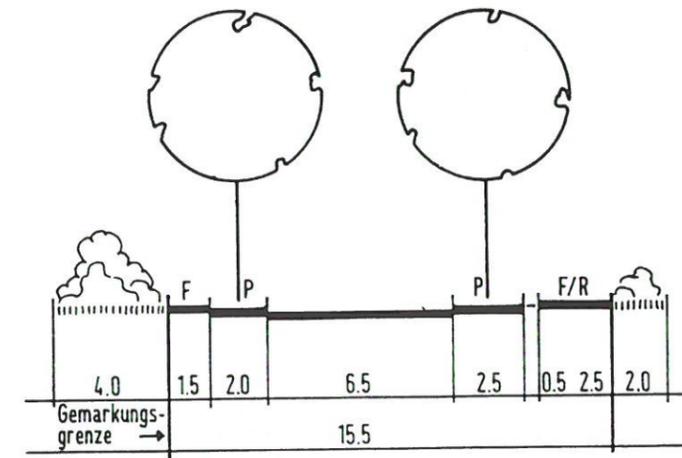


Planstraßen A 3, A 4

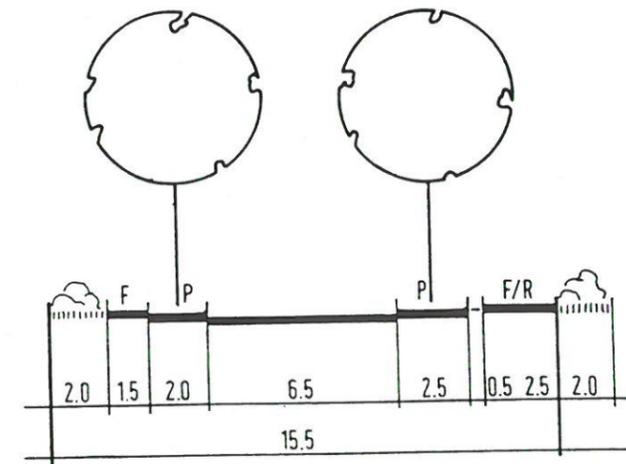


Planstraßen D 1, D 2

Abb. 4: SCHEMAQUERSCHNITTE ERSCHLIESSUNG



Planstraßen B 1, B 2



Planstraßen E 2, E 2

9.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Verlegung der Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes ist - mit Ausnahme der Zuführung zu den vier Trafostationen in den Lieferhöfen - in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Mit den wichtigsten Versorgungsträgern sind Abstimmungen erfolgt, so daß die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden kann.

TRINKWASSER / ABWASSER:

Parallel zur B 5 wird zur Zeit die Verlegung von neuen Druckleitungen für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung von Berlin-Staaken nach Ketzin bzw. Zachow/Roskow vorgenommen. Träger der Abwasserdruckleitung ist der Wasser- und Abwasserverband Havelland mit Sitz in Tremmen, in dem die Gemeinde Elstal Mitglied ist. Diese Druckleitungen sind von ihrer Dimensionierung so ausgelegt, daß nicht nur die Ver- und Entsorgung des jetzigen Bestandes, sondern auch zukünftige Planungen berücksichtigt wurden. Eine neue Kläranlage wird im Raum Roskow errichtet; die Inbetriebnahme der 1. Ausbaustufe ist für Anfang 1994 vorgesehen. Für die Einspeisung der Trinkwasserdruckleitung werden zukünftig auch die Wasserwerke Elstal und Radelandberg herangezogen.

Die vorhandenen Siedlungsbereiche Elstals, einschließlich des Gewerbegebietes Elstal / Wustermark, sollen zukünftig über diese neu verlegten Druckleitungen ver- bzw. entsorgt werden; genaue Zeitangaben dazu sind z.Z. nicht möglich.

Als Übergangseinrichtung für die Abwasserentsorgung ist eine provisorische Lösung innerhalb der geplanten Abbiegeschleife des neuen Anschlusses an die B 5 vorgesehen, die als Auffanggrube auszubilden und regelmäßig abzufahren ist. Sobald die Abwasserleitung bzw. die Kläranlage fertiggestellt ist, kann diese Übergangslösung als Regenwasserrückhalte-einrichtung genutzt werden.

GAS:

Die Gasversorgung des Gewerbegebietes wird durch die Erdgas Mark Brandenburg GmbH für das Jahr 1993 gesichert. Die Einspeisung erfolgt entweder von der B 5 von Wustermark kommend oder von der bereits nördlich des Rangierbahnhofes Wustermark verlaufenden Gasleitung aus.

STROM:

Durch die MEVAG (Märkische Energieversorgung AG, Betriebsdirektion Neuruppin) wird nach Vorlage der benötigten Anschlußwerte die Stromversorgung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Derzeit befindet sich ca. 170 m nördlich der Gemarkungsgrenze Elstal / Wustermark ein unterirdisch verlegtes 15-kV Mittelspannungskabel. Zur Versorgung des Bauprovisoriums und zur vorübergehenden Versorgung des östlichen Karrées kann der Anschluß an dieses Kabel verwendet werden; hierzu ist eine provisorische Trafostation zu erstellen. Eine eventuelle Umverlegung des vorhandenen Kabels aus baulichen Gründen ist bei der MEVAG zu beantragen. Von der MEVAG ist die Neuverlegung eines Mittelspannungskabelringes 15/20 kV ab Umspannwerk Wustermark für die Versorgung des Gewerbegebietes Elstal/Wustermark vorgesehen.

Für zukünftige Trafostationen sind im Bebauungsplan Flächen ausgewiesen und ihre Erreichbarkeit durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

ABFALLENTSORGUNG:

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Elstal erfolgt derzeit durch die Abfallwirtschaftsunion Falkensee GmbH (AWU). Es ist davon auszugehen, daß die Abfallentsorgung des Gewerbegebietes zukünftig ebenfalls durch die o.g. Firma erfolgt.

TELEKOM / POST:

Durch die TELEKOM wird ebenfalls der Anschluß des Gewerbegebietes an das Fernsprech- und Kabelnetz gewährleistet. Derzeit verläuft auf östlicher Seite parallel zu den Gleisanlagen des Berliner Außenringes ein unterirdisch verlegtes Fernmeldekabel.

9.5 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet. Die Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellen zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen im Bauland ein Flächenpotential zur Verfügung, um einen Teil der konkreten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Als ein entscheidender Beitrag zum Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wird festgesetzt, daß die Flächen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet als dichte Abpflanzungen anzulegen und extensiv zu pflegen sind. Dadurch wird ein Übergangsbereich zwischen den beiden Siedlungsgebieten geschaffen, der gleichzeitig zur Gliederung beiträgt. Im westlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden ebenfalls breite, aufgelockerte Grünzonen angelegt, die eine Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sichern. Durch die festgesetzte Breite von 30 m erlangen die Flächen eine zusätzliche Bedeutung, insbesondere für den Bodenschutz, das Klima (bzw. Lufthygiene) sowie für den Biotop- und Artenschutz, vor allem für die Biotopvernetzung.

Die Festsetzungen für die Niederschlagswasserbehandlung dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung. Diesem Aspekt kommt besondere Bedeutung zu, da ein Teil des Planungsgebietes (nach der geplanten Erweiterung der Schutzgebiete der gesamte Geltungsbereich) innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III liegt und somit der Wasserhaushalt im Planungsgebiet besonders zu berücksichtigen ist.

Es sind verstärkt Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen zu ergreifen. So ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes in Mulden zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Planstraßen A 3, A 4, B 1, B 2, D 2 und E 2 ist einer Rückhalteanlage nordwestlich des Planungsgebietes zuzuleiten und dort zu versickern. Die notwendigen Flächen sind im Bereich einer naturnahen Parkanlage nachzuweisen, die zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nordwestlich des Geltungsbereiches zu entwickeln ist. Das in den übrigen Straßen anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden parallel der Straßen zu sammeln und zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll über Sickerschächte direkt auf den Grundstücken versickert werden. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen, ist zu prüfen, ob eine mechanische Vorklärung und/oder ein Leichtflüssigkeitsabscheider erforderlich sind. Die Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers der Dachflächen sollen insbesondere dazu beitragen, bei Starkregenereignissen einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten bzw. direkt vor Ort zu versickern und die Absenkung des Grundwassers zu verhindern.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes bzw. dessen Erweiterung sind alle Belange, die eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung des Grundwassers bewirken könnten, mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Nauen abzustimmen.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper bei der Anreicherung des Grundwassers wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen so geregelt, daß vollständige Bodenversiegelungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Begründete Ausnahmen ergeben sich bei der Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der geplanten Erweiterung des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III.

Die festgesetzte extensive Pflege und Entwicklung der Pflanzstreifen und Freiflächen dient der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Aus diesem Grunde sind für die Anpflanzung ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Der Ausschluß der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Wassers, des Grundwassers und der Pflanzen- und Tierwelt.

Da die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichen, um die konkreten Eingriffe auszugleichen, ist es erforderlich, die nördlich an das Bauungsplangebiet angrenzende, ca. 4 ha große Fläche als naturnahe Grünfläche zu entwickeln, in die eine offene Regenwasserrückhaltefläche integriert ist. Diese Grünflächen sind auch im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen für das an den Geltungsbereich südlich angrenzende Gewerbegebiet Dyrotz zu entwickeln, bei dem ebenfalls Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die im Grünordnungsplan dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel mit dem Baugeschehen durchzuführen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

9.6 UMWELTSCHUTZ

Um eventuelle Beeinträchtigungen der an das Gewerbegebiet angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohngebiete zu vermeiden, ist ein 30 m breiter Streifen anzulegen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird

und entsprechend zu bepflanzen ist. Darin integriert ist ein ca. 1,5 m hoher Wall, der insbesondere Beeinträchtigungen durch Auswirkungen des Verkehrs vermeiden soll.

Der Ausschluß der Verwendung fester Brennstoffe (bis auf geringfügige Ausnahmen) ist eine Maßnahme des Umweltschutzes und soll dazu beitragen, die lufthygienischen Belastungen in den benachbarten Wohngebieten zu minimieren.

9.7 ANPFLANZUNGEN

Die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Dazu tragen auch die Festsetzungen der Bepflanzung an den Grenzen der Baugrundstücke sowie zur Mindestbepflanzung der Stellplätze und der privaten Grünflächen bei. Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich standortgerechte Arten zulässig.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in den Landschaftsraum wird für vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen eine mindestens 50 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt.

Angrenzend an die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken der Teilgebiete 1 und 2 dichte Strauchpflanzungen anzulegen, die eine horizontale Stufung der Pflanzungen und somit die Ausbildung südexponierter Saumbiotope bewirken. Diese steigern insbesondere die Funktion der Abpflanzung für den Biotop- und Artenschutz. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Laubbäume in die Pflanzungen zu integrieren, die eine Gliederung der Baugebiete bewirken und somit insbesondere der Einbindung in das Landschaftsbild dienen.

Für die dichten und aufgelockerten Anpflanzungen sind Sträucher unterschiedlicher Wuchshöhe vorzusehen. Weiterhin ist innerhalb der aufgelockerten Bepflanzung der Erhalt von nicht mit Sträuchern bepflanzten Freiflächen zu gewährleisten.

Die Flächen für aufgelockerte Strauchpflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes und durch die Intensität der Bepflanzung gleichzeitig als potentieller Lebensraum für die wildlebende Flora und Fauna.

Zur Gestaltung des Straßenraumes wird das Anpflanzen von Einzelbäumen als Allee festgesetzt. Die Auswahl der Arten richtet sich auch nach ihrer Eignung für den Einsatz im Straßenraum. Die besondere Gestaltung der Straßenräume dient der Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches für Elstal.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

10.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festsetzung zur Baukörpergliederung, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Werbeanlagen usw. dienen der besseren Integration des Baugebietes in die Landschaft, vor allem aber der Einpassung des Gewerbegebietes in das durch die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung geprägte Ortsbild.

Durch die unterschiedlichen Baukörper wird dem neuen Baugebiet ein differenziertes Erscheinungsbild verliehen, das aufgrund gemeinsamer Gestaltungsmerkmale (gleiche Gebäudehöhen entlang der Straßen, korrespondierende Baukörperlängen usw.) eine gewisse Einheitlichkeit wahrt.

10.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREI-FLÄCHEN

Entlang der Straßen und Grünräume sind keine Einfriedungen zulässig; nur in den Teilgebieten 1 und 2 sind Hecken zulässig, um optische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Für die befestigten Flächen soll eine Mindestgliederung in Material und Farbe gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist zu vermeiden.

11 DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen im Privateigentum. Das Flurstück 5/8 befindet sich im Besitz der Deutschen Reichsbahn. Durch die Reichsbahndirektion Berlin, Abteilung Immobilien, wurde ein Prüfungsvorgang auf Entbehrlichkeit (Veräußerung) dieses Grundstückes eingeleitet.

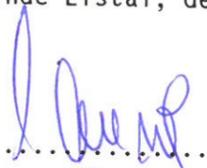
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nach Fertigstellung der Gemeinde kostenlos übertragen.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald durchgeführt werden sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt (ca. Bruttokosten, incl. Mehrwertsteuer):

1. <u>Straßen- und Wegebau einschl. Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbäume</u>	1,5 Mio DM
2. <u>Abwasserbeseitigung einschl. Transportleitung, Auffangkammern und Abwasserpumpstation</u>	0,7 Mio DM
3. <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. Lärmschutzwall und Bepflanzung</u>	1,1 Mio DM
	<hr/>
	<u>3,3 Mio DM</u>

Die Gemeinde beabsichtigt gemäß § 54 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 20. Juni 1990 (BauZVO) für die Erschließung einen städtebaulichen Vertrag mit einem Dritten abzuschließen. Der Gemeinde entstehen für die Erschließung keine Kosten.

Gemeinde Elstal, den 15.03.1993


.....
(Schiewe, Bürgermeisterin)

**II FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET ELSTAL"
(überschlägig)**

Die Flächenbilanz mit ca. 16 % öffentlicher Verkehrsfläche bezogen auf das Bruttobauland sichert eine wirtschaftliche Erschließung des Gebietes:

TABELLE 5: FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLANGEBIET

BRUTTOBAULAND	
Teilgebiet 1	6.750 m ²
Teilgebiet 2	6.750 m ²
Teilgebiet 3	40.000 m ²
Teilgebiet 4 und 5	41.500 m ²
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (inclusive Verkehrsgrün)	95.000 m ² 23.000 m ²
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN	
Gebiet A	15.500 m ²
Gebiet B	13.250 m ²
	28.750 m ²
BAHNFLÄCHEN	250 m ²
GELTUNGSBEREICH INSGESAMT	147.000 m ²

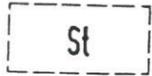


NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS



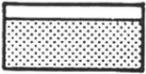
ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



STELLPLÄTZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

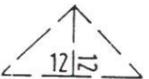
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:



FUSS- UND RADWEG



EIN-/AUSFAHRT



SICHTDREIECK

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

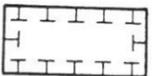


ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



UNTERIRDISCHES FERNMELDEKABEL



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



FLÄCHE A



FLÄCHE B

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

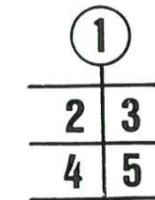


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



BAUGEBIETSBEZEICHNUNG/FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

- 1 Teilgebietsnummer
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 GRZ (Grundflächenzahl)
- 5 Geschößzahl

- GE** GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- GE-E** GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG (§ 8 BauNVO)
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,4
- III** GESCHOSSZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. III (höchstens)
- II-III** z.B. II-III (mindestens/höchstens)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 0** OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 100 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,8.
5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe / Oberkante Attika wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
straßenständige Gebäude (Teilgebiete 1 und 2)	10,50 m	14,00 m
straßenständige Gebäude (Teilgebiete 3, 4 und 5)	9,50 m	14,50 m
straßenabgewandte Gebäude	A 11,00 m	11,50 m
	B 6,00 m	6,50 m

Ausnahmsweise sind für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung Überschreitungen der Firsthöhe / Oberkante Attika zulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß (Verbindungsbrücke) ist als Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.

6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind die straßenständigen Gebäude in offener Bauweise, die straßenabgewandten Gebäude in geschlossener Bauweise, zulässig.
7. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 2,0 m, aber nicht mehr als 10,0 m² pro Gebäude, ist ausnahmsweise zulässig.
8. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.
9. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie von Bewuchs, der 80 cm Höhe (von der Fahrbahnoberkante aus gemessen) überschreitet, freizuhalten.

--- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr, Fr, Lr GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLI-
CHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



LÄRMSCHUTZWALL

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

/// AUFGELOCKERTE BEPFLANZUNG

//// DICHTER BEPFLANZUNG

• • • ANPFLANZUNG VON STRASSENÄUMEN
• • •

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. In den straßenständigen Gebäuden der Teilgebiete 3, 4 und 5 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
3. Bei den straßenständigen Gebäuden im Gewerbegebiet sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind im Dachgeschoß Wohnungen allgemein für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

11. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Die Fläche **A** ist mit einer geschlossenen Kulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm anzupflanzen; die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
 - Die Fläche **B** ist mit einer aufgelockerten Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Je 200 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm anzupflanzen; die restlichen Flächen sind aufgelockert mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
12. Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
13. Ein Lärmschutzwall von mindestens 1,4 m, maximal 1,6 m Höhe ist innerhalb der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes auszuführen.
14. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.
15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
16. Die aufgelockerte Bepflanzung ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege mit einheimischen Laubsträuchern in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Der Pflanzstreifen an den Straßen in den Teilgebieten 1 und 2 kann als Hecke bis 1,0 m Höhe ausgebildet werden.
17. Die dichte Bepflanzung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Teilgebiete 1 und 2 ist mit einheimischen Laubsträuchern in einer Breite von mindestens 2,0 m je Grundstück anzulegen. An der seitlichen Grundstücksgrenze ist zusätzlich je angefangene 50 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm und einer Mindesthöhe von 3,0 m anzupflanzen.

18. Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zu mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.
19. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m (maximal 25 m) alleeartig zu pflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm zulässig. Die zulässige Baumart ist aus der folgenden Baumliste ersichtlich:
- | | | |
|----------------------|---------------------|---------------|
| - Planstraßen A3/A4: | Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Planstraßen B1/B2: | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Planstraßen E1/E2: | Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Planstraßen D1/D2: | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
20. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 7,5 m² betragen.
21. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
22. In Abstimmung mit der Trinkwasserschutzkommission ist das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu behandeln:
- Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Sickerschächte direkt auf dem jeweiligen Grundstück dem Boden zuzuführen.
 - Auf Straßen- und Wegeflächen anfallendes Niederschlagswasser ist entweder über straßenbegleitende Mulden zu versickern oder über ein Trennsystem den im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung zuzuführen.
 - Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist erst nach mechanischer Vorklärung und Reinigung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in die Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung einzuleiten.
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

24. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BauO

25. Bei straßenständigen Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig: - in den Teilgebieten 1 und 2 mit 15°-20° Neigung
- in den Teilgebieten 3, 4 und 5 mit 35°-40° Neigung.
Bei den straßenabgewandten Gebäuden sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
26. Bei geneigten Dächern sind in den Teilgebieten 1 und 2 rote bis rotbraune Farbgebungen zulässig; bei den straßenständigen Gebäuden sind in den Teilgebieten 3, 4 und 5 in Ziegel- bzw. Betondachsteineindeckungen mit roten bis rotbraunen bzw. rotbunten Farbgebungen zulässig.
27. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein; ausgenommen sind Treppenhausgauben. SchlepPGAuben sind unzulässig, ebenso Dacheinschnitte für Dachterrassen.
28. Für die Fassadengestaltung der straßenständigen Gebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Putz mit heller Farbgebung (weiß bzw. weiß leicht abgetönt) zulässig.
Für untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen sind andere Material- und Farbgestaltungen zulässig.
Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind unzulässig.

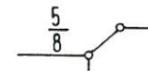
29. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 0,8 m² sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.
30. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen durch Zäune unzulässig.
31. Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster, Betonrasensteine sowie Rasengittersteine zulässig.
32. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



BAHNANLAGEN

TEIL D: DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN; GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN



UMGRENZUNG ALTLASTFLÄCHE

TEIL E: HINWEISE

1. ALTLAST:

Die gekennzeichnete Altlastfläche wurde als Fäkalienablaßstelle genutzt.

2. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:

Innerhalb der vorgesehenen Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III der Wasserwerke Radelandberg und Elstal sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauanträge, insbesondere die Behandlung des Niederschlagswassers, sind mit der Trinkwasserschutzkommission abzustimmen.

3. FREIFLÄCHENPLAN:

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 10 BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen (einschließlich eines nachprüfbaren rechnerischen Nachweises über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes).

4. BEBAUUNGSVORSCHLAG:

Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Bebauungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

5. GRÜNORDNUNGSPLAN

Der dem Bebauungsplan beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen.

6. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach §§ 19 und 15 BbgDSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt im Land Brandenburg zu melden; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle abzusichern.

7. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

8. GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 11 § 8 2. VermRÄndG vom 14.07.1992 (BGBl. I S.- 1257).

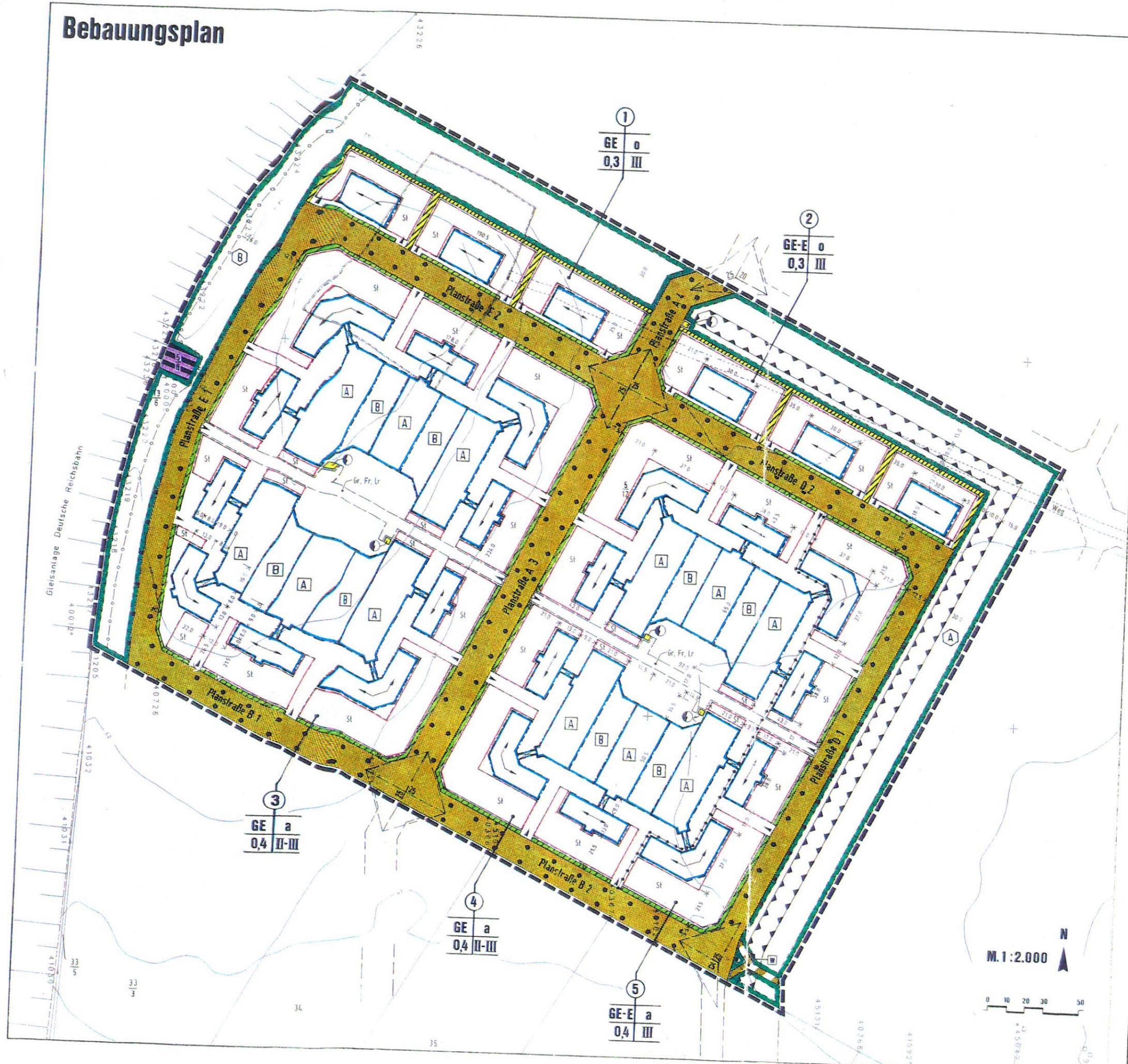
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208).

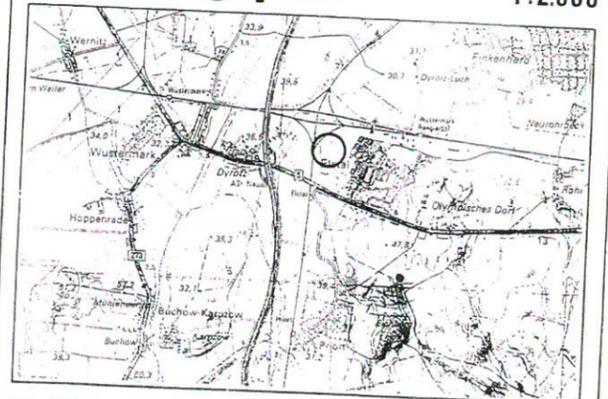
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) i.d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311).

Bebauungsplan



Gemeinde Elstal Bebauungsplan Nr. 1 - 'Gewerbegebiet Elstal' mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan

Nr. 1
1:2.000



Teilbereich Landschaftsplanung / Grünordnung: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA
Waldensersstraße 2-4 Tel. 030/393 70 45
1000 Berlin 21 Fax 030/394 67 51

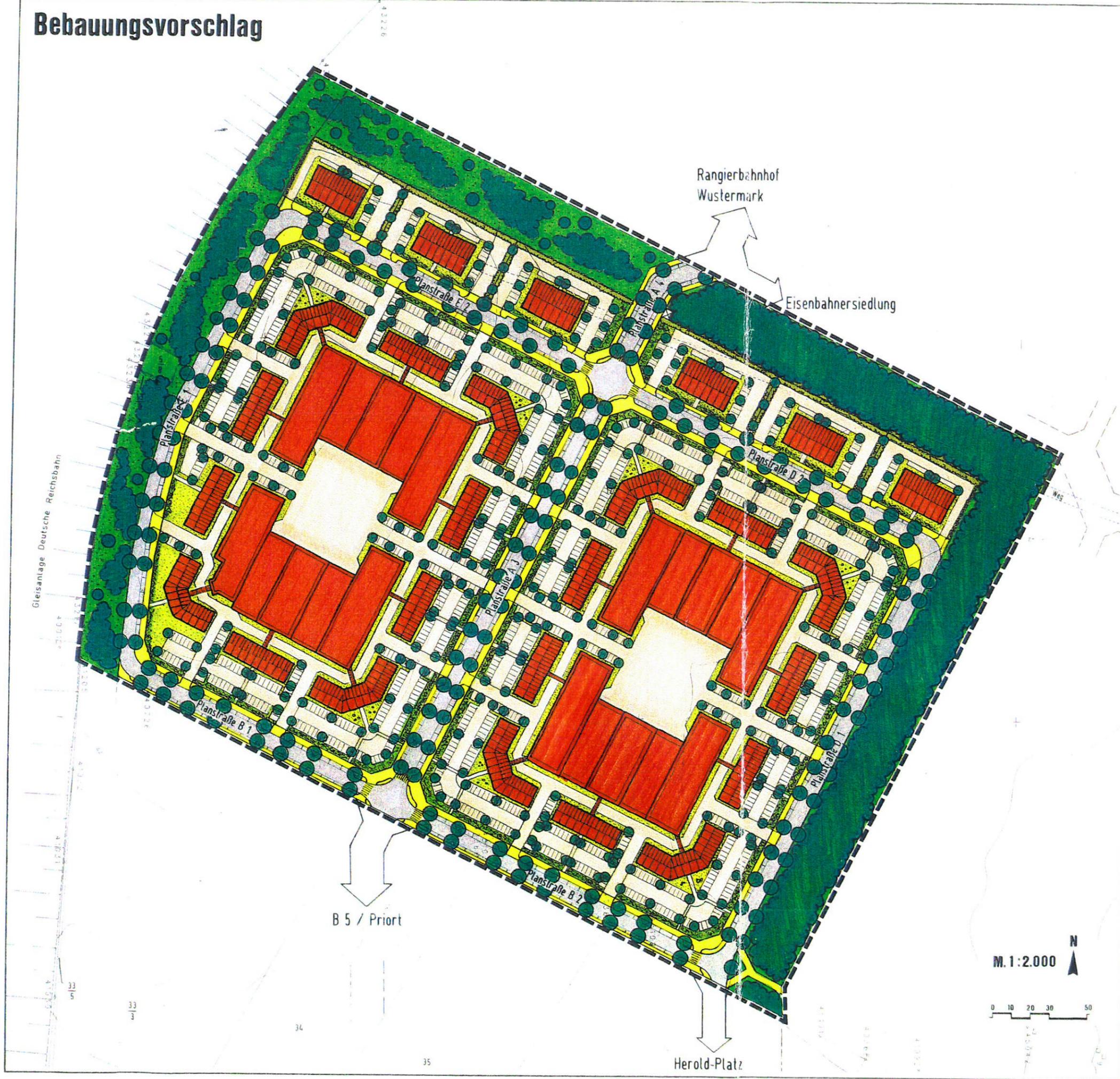
planungsgruppe 4

Peter Dittmer Jens - P. Kruse Paul M. Lüsse
Dipl. - Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommsenstr. 58 - 1000 Berlin 12 - Tel. 323 80 18
Berlin, den 15. 03. 1993 Gez.



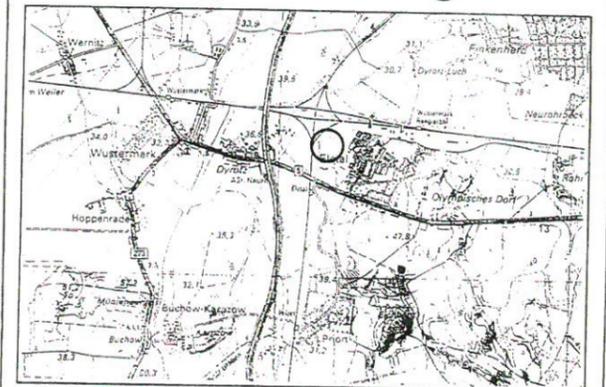


Bebauungsvorschlag



Gemeinde Elstal Bebauungsplan Nr.1 - 'Gewerbegebiet Elstal' mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsvorschlag Nr. 3
1:2.000

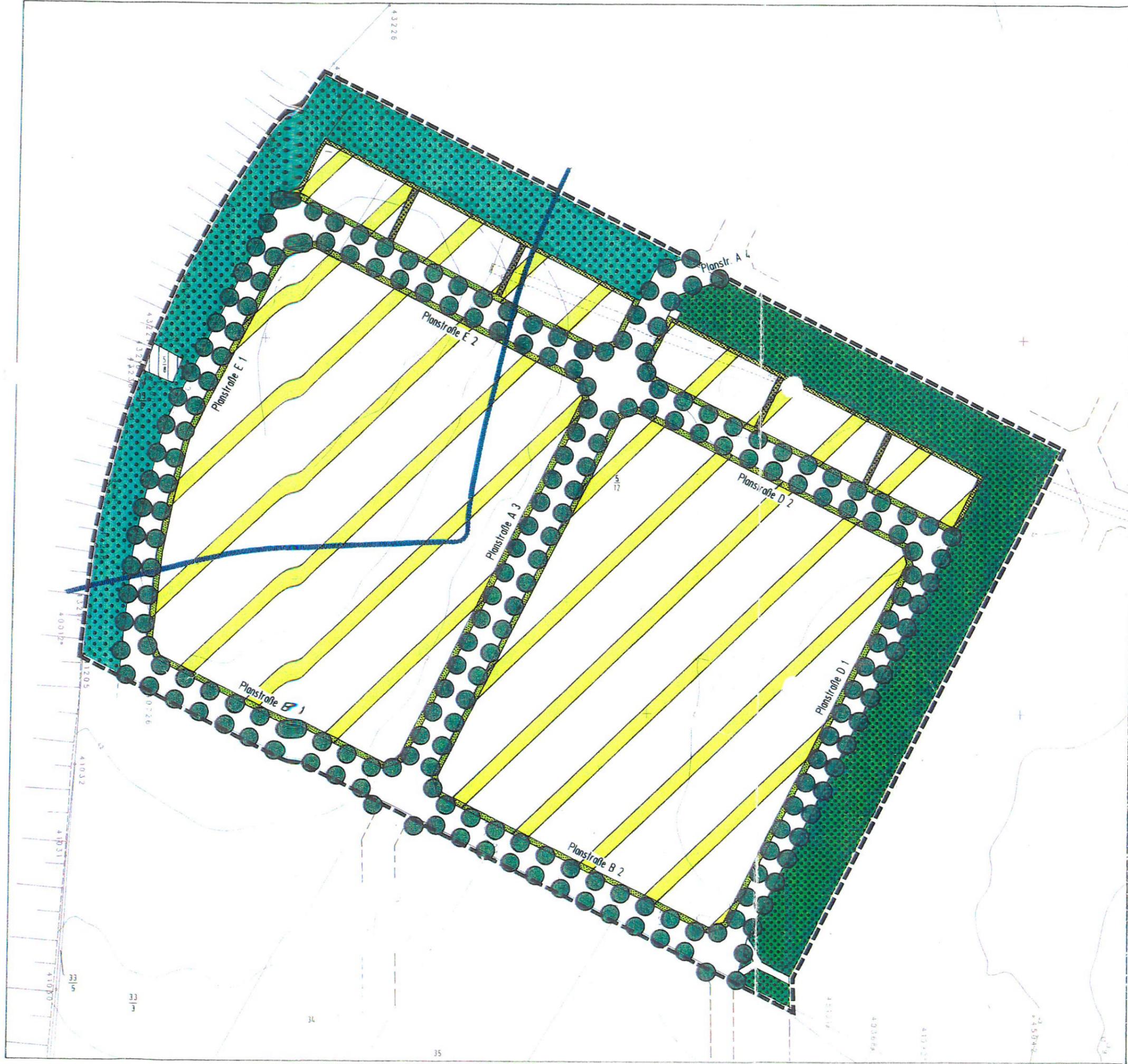


Teilbereich Landschaftsplanung / Grünordnung: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Waldenserstraße 2-4 Tel. 030/395 70 45
1000 Berlin 21 Fax 030/396 67 51

planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens - P. Kruse · Paul M. Lösse
Dipl. - Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommensenstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18
Berlin, den 15. 03. 1993 Gez.





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

-  Fläche A, dichte Abpflanzung
-  Fläche B, aufgelockerte Abpflanzung

Baugebiete

-  mit Regelungen zur
 - Mindestbepflanzung
 - Bepflanzung der Stellplätze
 - Fassadenbegrünung
 - Behandlung des Niederschlagswassers
 - Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Anpflanzungen

-  aufgelockerte Bepflanzung
-  dichte Bepflanzung entlang der hinteren/seitlichen Grundstücksflächen
-  Straßenbaumbepflanzung

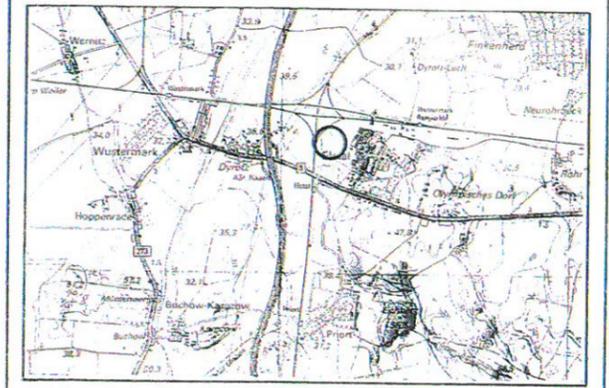
 geplante Erweiterung des Trinkwasserschutzgebietes (Zone III)

 Bahnanlagen

Gemeinde Elstal Bebauungsplan Nr. 1 - 'Gewerbegebiet Elstal' mit integriertem Grünordnungsplan

Grünordnungsplan

Nr. 2
1:2.000



Teilbereich Landschaftsplanung / Grünordnung
 MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA
 Waldensstraße 2-4 Tel. 030/395 70 45
 1000 Berlin 21 Fax 030/396 67 51

planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens · P. Kruse · Paul M. Lüsse
 Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
 Mommsenstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18
 Berlin, den 15.03.1993



ANLAGE 1

**AUSZUG AUS DEM RAHMENKONZEPT "GEMEINDEÜBERGREIFENDE PLANUNG DES GEWERBE-
GEBIETES ELSTAL / WUSTERMARK" VOM JUNI 1992**

Verfasser:

PLANUNGSGRUPPE 4

Mommsenstraße 58
1000 Berlin 12
Tel.: 030 / 323 80 18
Fax : 030 / 323 40 40

Dipl.-Ing. Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse
Dipl.-Ing. Paul M. Lösse
Architekten und Stadtplaner

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

Teilbereich Landschaftsplanung

M. SEEBAUER, K. WEFERS und PARTNER

Waldenserstraße 2 - 4
1000 Berlin 21
Tel.: 030 / 395 70 45
Fax : 030 / 396 67 51

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Irene Fiedler

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinden Elstal und Wustermark grenzen

- im Norden an Bredow und Zeestow,
- im Osten an Falkensee und Dallgow,
- im Süden an Priort und Buchow-Karpzow sowie
- im Westen an Hoppenrade und Wernitz.

Mittel- bis langfristig ist sowohl für Elstal als auch für Wustermark ungefähr eine Verdoppelung der Einwohnerzahl vorgesehen:

Elstal	1990 =	1.714 E	2010 =	3.470 E
Wustermark	1990 =	1.376 E	2010 =	2.930 E
		<u>3.090 E</u>		<u>6.400 E</u>

Beide Gemeinde verfügen im Landkreis Nauen aufgrund der Perspektiven auf dieser westlichen Entwicklungsachse vergleichsweise über ausgezeichnete Rahmenbedingungen als gewerblicher Standort:

- Mittelzentrum Nauen ca. 10 km (als Achsenendpunkt),
- Mittelzentrum Falkensee ca. 10 km,
- BAB A 10, Abfahrt Nauen ca. 1 km,
- westlicher Rand Berlin (Staaken) ca. 10 km,
- Berlin-Spandau ca. 15 km,
- Potsdam ca. 20 km.

Die nördlich gelegene Bahnlinie in Richtung Rathenow soll im Rahmen des Programms für Hochgeschwindigkeitszüge ICE Berlin - Hannover neugebaut werden. Westlich des Planungsgebietes grenzt der Außenring der Eisenbahn und nördlich grenzt unmittelbar der Rangierbahnhof Wustermark an.

Westlich des Außenringes der Eisenbahn und des Berliner Ringes der BAB A 10 verläuft der Havelkanal in Nord-Süd-Richtung, der auf Euro-Norm ausgebaut werden soll.

Das Planungsgebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage am Westrand von Elstal, nördlich der Bundesstraße B 5, und grenzt im Westen und Norden an Bahngelände; es umfaßt ca. 40 ha.

Abb. 1: REGIONALE VERFLECHTUNG

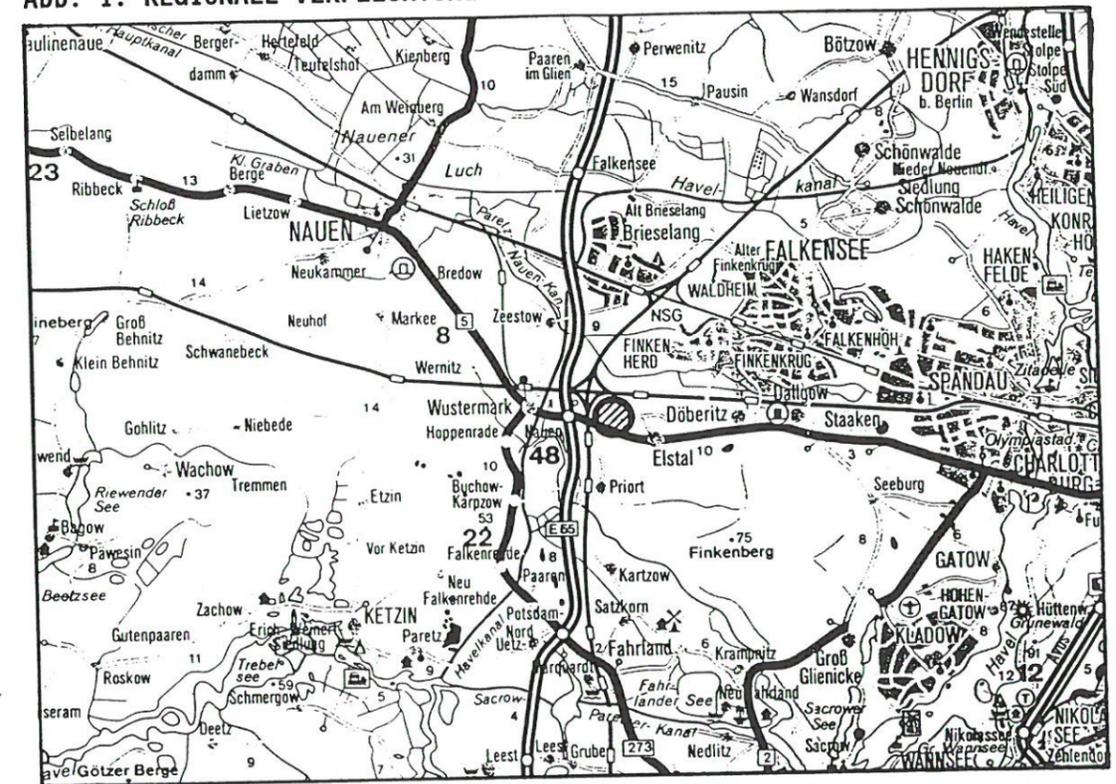
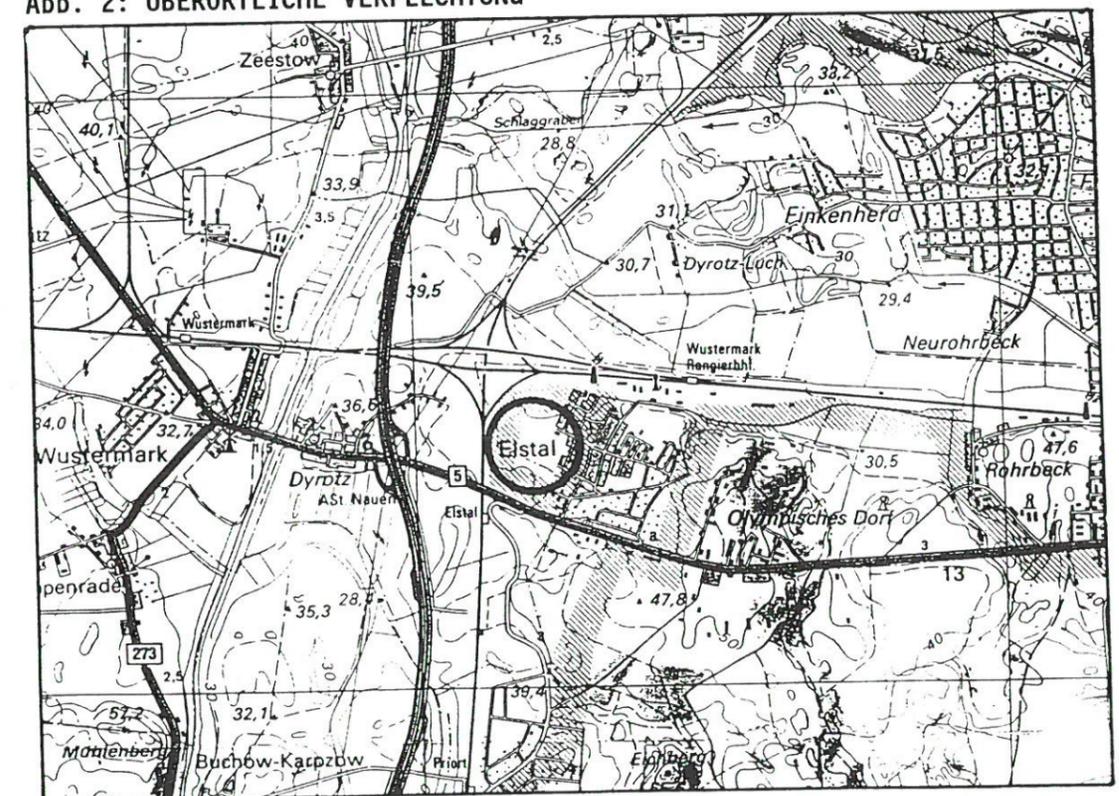


Abb. 2: ÜBERÖRTLICHE VERFLECHTUNG



2 SITUATIONSANALYSE

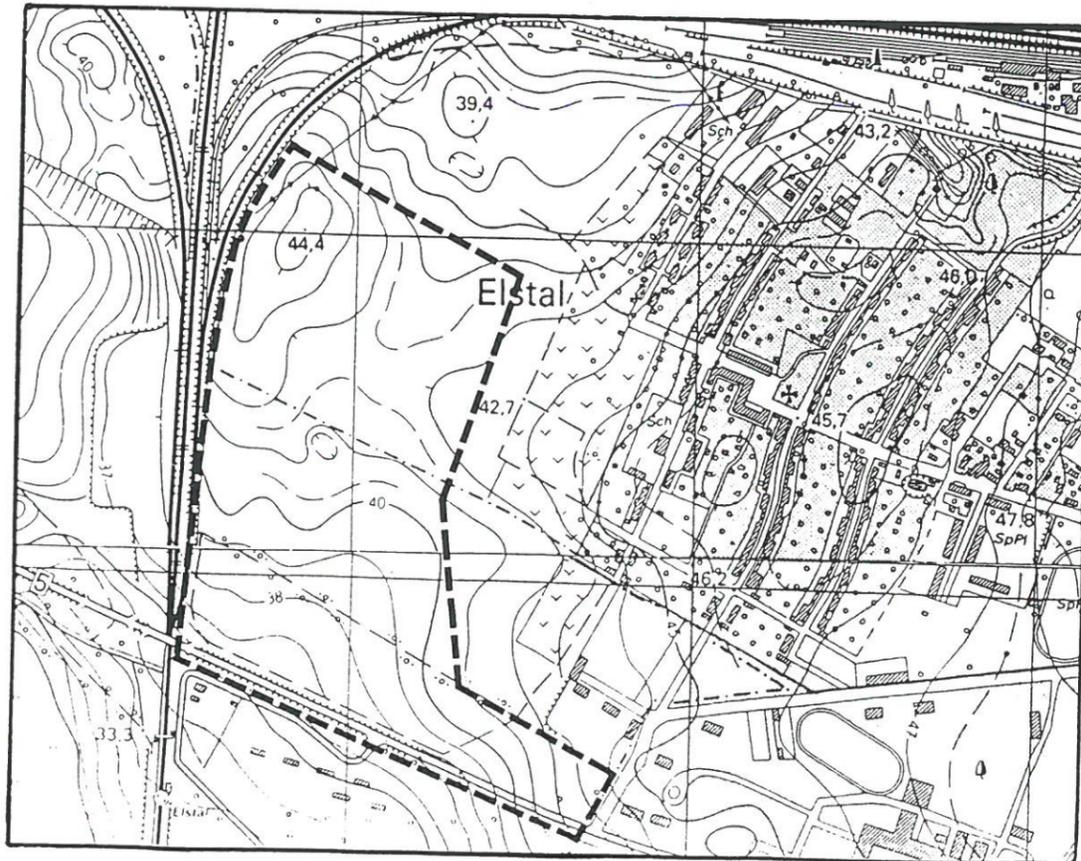
2.1 SIEDLUNG UND VERKEHR

Das geplante gemeindeübergreifende Gewerbegebiet liegt ca. 300 m westlich der denkmalgeschützten "Eisenbahner-Siedlung Elstal" (von 1918) zwischen den Bahntrassen und nördlich der B 5, die vierspurig und ebenerfrei ausgebaut werden soll.

Das Gebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche:

- im Norden in die Gemarkung Elstal mit ca. 15 ha,
- im Süden in die Gemarkung Wustermark mit ca. 25 ha.

Abb. 3: PLANUNGSGEBIET



Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, für die im Randbereich eine Abpflanzung dargestellt ist.

Die heutige einzige Zufahrt nach Elstal existiert am östlichen Rand des Planungsbereiches und führt im ersten Teilabschnitt über Wustermarker Gemarkung, zwischen Herold-Platz und ehemaliger russischer Schule. Die Ortszufahrt von der B 5 teilt sich nach ca. 300 m in die Gartenstraße zur Eisenbahner-Siedlung und in die Rosa-Luxemburg-Allee zu den östlichen Gemeindebereichen von Elstal. Auch die Zufahrt zum Rangierbahnhof Wustermark läuft bisher durch die Gartenstraße / Breite Straße der Eisenbahner-Siedlung nach Norden. Die westlich dieser Ortszufahrt gelegenen Gebäude um den Herold-Platz waren bis Herbst 1991 militärisch von den GUS-Streitkräften mit Wohnnutzungen belegt; hierfür ist eine Modernisierung und Instandsetzung sowie evtl. eine Verdichtung für eine beabsichtigte Wohnnutzung vorgesehen. Das westlich dieser Ortszufahrt gelegene Gelände der ehemaligen russischen Schule soll auch zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf genutzt werden.

Im Zuge des 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße B 5 ist mittelfristig die Aufhebung dieser Ortszufahrt vorgesehen. Als Ersatz ist ein ebenerfreier Anschluß 100 m östlich der Eisenbahnbrücke geplant, der sowohl die vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche in Richtung Elstal als auch die Siedlungsbereiche in Richtung Priort und das südlich der B 5 geplante Gewerbe- und Sondergebiet anschließen soll. Insofern ist mittel- bis langfristig von einer totalen Umstrukturierung der Straßenanbindung an das überörtliche Straßensystem auszugehen.

2.2 LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

▪ NATURHAUSHALT

GEOLOGIE / BODEN:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Randbereich der Nauener Grundmoränenplatte zum Berliner Urstromtal. Die Böden der Hochfläche werden meist durch anstehende Sande und Lehme geprägt; aufgrund örtlicher Erfahrungen ist ein guter Baugrund zu erwarten.

Das natürlich anstehende Gelände liegt zwischen 36 m und 44 m ÜNN; über die Längen sind nur geringe Steigungen erkennbar. Zum westlichen und nördlich angrenzenden Bahngelände ist eine unterschiedlich hohe, teilweise jedoch sehr starke, Böschung vorhanden. Im Bereich der Fäkalienablaßstelle sind Bodenkontaminationen (Altlasten) zu erwarten, die untersucht und saniert werden müssen.

WASSER / GRUNDWASSER:

Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes (insbesondere Wustermarker Gemarkungsgebiet) ist in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Elstal gelegen. Dies muß bei der künftigen Entwicklung berücksichtigt werden.

KLIMA / LUFTHYGIENE:

Die derzeit unversiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes sind als Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsflächen wirksam, die somit das östlich angrenzende Siedlungsgebiet Elstal positiv beeinflussen.

LÄRM:

Lärmbelastungen im Untersuchungsgebiet treten insbesondere im Bereich der B 5 auf, was sich durch den 4-spurigen Ausbau zukünftig weiter verstärken wird. Zusätzlich treten westlich und insbesondere nördlich des Untersuchungsgebietes Beeinträchtigungen durch die Bahnlinien auf. Im Norden ist nach dem Ausbau der Hochgeschwindigkeitsbahnlinie Berlin - Hannover ebenfalls mit einer Zunahme der Lärmbelastungen zu rechnen. Die Lage des Untersuchungsgebietes sowie auch der Siedlung Elstal an einem nach Westen ausgerichteten Hang bedingt zusätzlich Beeinträchtigungen durch die Autobahn, die nicht abgeschirmt werden und somit bis in die Ortslage hineinwirken können.

BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Als besonders wertvolles Landschaftselement mit großer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz kann der "Alte Spandauer Weg" genannt werden. Die beidseitigen Baumreihen (überwiegend Pflaumenbäume) entlang des ehemaligen Weges haben sich im Laufe der Zeit verjüngt bzw. durch weitere Gehölze ergänzt, so daß der ehemaligen Weg zugewachsen und ein reich gegliedertes Feldgehölz entstanden ist. Der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch Säumbereiche entlang der Gehölzstrukturen gebildet, die wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten darstellen. Eingeschlossen ist ein Geländesprung, der innerhalb des Gehölzes überbrückt wird. Als einziges Strukturelement in dem sonst flächendeckend landwirtschaftlich genutzten Gebiet sowie durch die lineare Struktur kommt dem "Alten Spandauer Weg" zusätzlich eine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung zu. Dies gilt auch im Zusammenhang mit den östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen.

Hierbei handelt es sich einerseits um einen wertvollen lichten Birkenbestand, der den Übergang zu den anschließenden waldbaumgeprägten Siedlungsgebieten Elstals, des Heroldplatzes sowie der ehemals durch die GUS-Streitkräfte genutzten Flächen bildet. Diese sind für den Biotop- und Artenschutz von großer Bedeutung. Sie stellen im Zusammenhang mit dem Pappelwäldchen im Kreuzungsbereich B 5 - Erschließungsstraße Elstal eine Biotop-Verbindung mit dem südlich der B 5 angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Königswald - Havelseen - Seeburger Agrarlandschaft" her. Das Pappelwäldchen selber weist durch seine Artenzusammensetzung derzeit nur einen eingeschränkten Biotopwert auf, was jedoch durch eine langfristige Umstrukturierung verbessert werden kann. Im Bezug auf die Vernetzung kommt der Fläche eine große Bedeutung zu.

Als sehr vielfältige, kleinteilige und reich strukturierte Biotope sind die breiten Gartenzonen im Übergang der Siedlung Elstal zur Landschaft zu nennen, die ebenfalls wertvolle Elemente für den Biotop- und Artenschutz darstellen.

Nur eingeschränkten Biotopwert weisen dagegen die intensiv genutzten Ackerflächen auf, die einen Großteil des Untersuchungsgebietes ausmachen.

▪ STADT- UND LANDSCHAFTSBILD

Der charakteristische, gegliederte Ortsrand der Siedlung Elstal stellt eine Besonderheit dar, die in der Landschaft sowie von den Verkehrsachsen (B 5, Autobahn) aus erlebbar ist. Eine solche harmonische Eingliederung der Siedlungsgebiete in die Landschaft ist auch zukünftig anzustreben.

Als Markierung historischer Nutzungen und Strukturen in der Landschaft ist der Verlauf des "Alten Spandauer Weges", der Spandau mit Nauen verband, anhand der noch erhaltenen Gehölzstrukturen noch erkennbar. Eine Verdeutlichung und Sicherung dieser historischen Spuren ist zukünftig zu gewährleisten.

▪ ERHOLUNG

Die Siedlungsgebiete Elstals sind zwar durch den hohen Gartenanteil sehr gut mit privaten Grünflächen versorgt, die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen sowie eine Anbindung an die umgebende Landschaft

ist jedoch derzeit nicht ausreichend gegeben. Die Sicherung und Entwicklung öffentlich nutzbarer Grünflächen muß daher bei der künftigen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

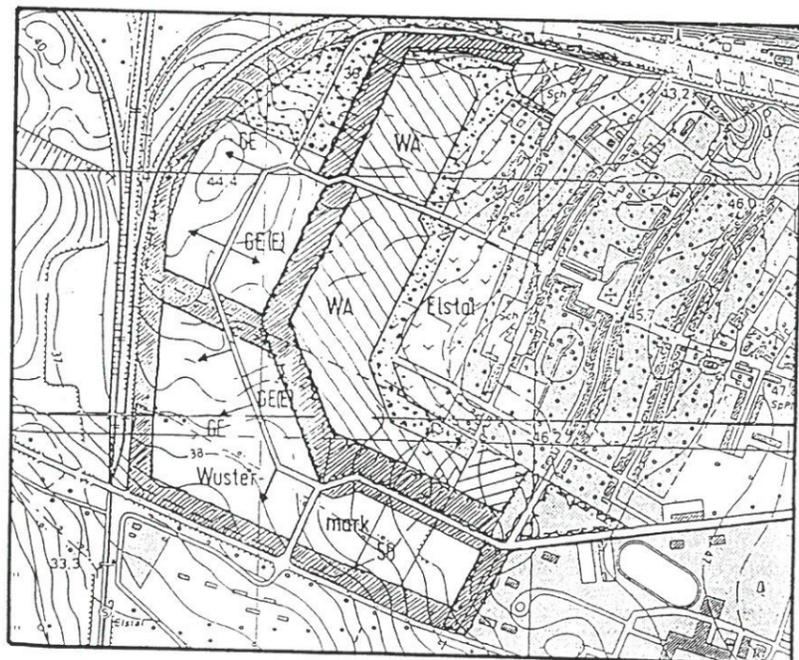
3 PLANUNGSZIELE

3.1 LEITKONZEPT

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Rahmenbedingungen wurde im Rahmen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan als erster Ansatz ein Leitkonzept entwickelt, das von folgenden Grundsätzen ausging:

- Bebauung aller freien Grundstücke westlich und südlich der Eisenbahner-Siedlung, mit Ausnahme des nordwestlichen Teilbereiches,
- deutliche Trennung zur denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlung durch Grünstreifen,
- Ergänzung des Wohnstandortes durch Arrondierung westlich und südlich der Eisenbahner-Siedlung, unter Einbeziehung des Herold-Platzes,
- 30 m breiter Pflanzstreifen mit entsprechender Ausbildung als Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe,
- Gliederung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Gemarkungsgrenze,
- Eingrünung des Gebietes mit Ausrichtung als Gewerbepark.

Abb. 4: LEITKONZEPT



3.2 RAHMENBEDINGUNGEN

Aufgrund der überörtlichen und örtlichen Gegebenheiten sowie der Entwicklungsziele des Landkreises Nauen und der Gemeinden Elstal und Wustermark sind für das geplante gemeindeübergreifende Gewerbegebiet die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Entwicklung der gewerblichen Bauflächen mit einer kleinteiligen Struktur als Gewerbepark, wobei für 2 Teilgebiete der sogenannten "Puchheimer Kreisel" (zukünftig "Elstaler Karrée") vorgesehen ist;
- Ausbildung einer Entrée-Situation für den gesamten Siedlungsbereich von Elstal im Zuge des neuen Anschlusses an die B 5;
- Anbindung der Erschließung des Gewerbeparkes und des gesamten weiteren Siedlungsbereiches über den neuen ebenenfreien Anschluß an die B 5;
- Ausbildung der inneren Erschließung mit abgestuftem Straßensystem;
- Anbindung zum Rangierbahnhof Wustermark durch neue Straße als Verlängerung der Gewerbeerschließung und zur Rosa-Luxemburg-Allee durch neue Straße entlang des "Alten Spandauer Weges";
- Anlegen eines einseitigen kombinierten Fuß- und Radweges (an der Haupteerschließung) für alle Siedlungsbereiche;
- Gestaltung der Straßenräume und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen; Ausbildung von Alleen, insbesondere entlang der Sammelstraßen;
- Vermeidung von grundwassergefährdenden Nutzungen, insbesondere im Süden des Planungsgebietes (Wustermarker Gemarkungsgebiet) wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone;
- Sicherung minimaler Bodenversiegelung;
- Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -behandlung getrennt nach Straßen, Hof-, Lager- und Dachflächen;
- Minimierung der Immissionen im Bereich empfindlicher Nutzungen;
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlung insbesondere hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes durch Abstand sowie breite und dichte Pflanzstreifen;
- Aufnahme der Baustruktur im Gewerbepark hinsichtlich Kubatur der Gebäude und Gestaltung der Außenhaut,
- Erhaltung und Einbeziehung der Gehölzstruktur "Alter Spandauer Weg", als Grundgerüst eines das Gebiet gliedernden Grünsystems,
- Anlegen einer Randabpflanzung zur Ausbildung eines Siedlungsrandes im Sinne eines abgestimmten Orts- und Landschaftsbildes,
- Gliederung des Gewerbeparkes durch Grünstreifen an der Grundstücksgrenze.

4 RAHMENKONZEPT

4.1 SIEDLUNG UND VERKEHR

Der neue Anschluß nach Elstal / Priort an die geplante 4-spurige Bundesfernstraße B 5 mit der Hauptsammelstraße (Planstraße A) als Ortszufahrt bildet das Rückgrat des Gewerbeparkes Elstal/Wustermark.

Dieser ebenenfreie Anschluß an die B 5 liegt ca. 100 m östlich der Brücke über dem Außenring der Eisenbahn; er ist somit die neue Ortszufahrt für Elstal im Norden und Priort im Süden, die über 2 "Ohren" mit $R_{min} = 40$ m von der B 5 abzweigt.

Diese beabsichtigte Gewerbe-Erschließung (A1/A2) mit einem Straßenprofil von 17,5 m (2,5 m Geh- und Radweg, 3,0 m Grün-/Parkstreifen; 7,0 m Fahrbahn, 2,5 m Grün-/Parkstreifen, 2,5 m Geh- und Radweg) bildet bis zu den beiden "Elstaler Karrées" das entsprechende Entrée.

Die weiter nördlich verlaufende Gewerbe-Erschließung (A 3) zwischen den beiden "Elstaler Karrées" hat bis zum Abzweig Ernst-Walter-Weg (Planstraße G) eine Breite von 14,5 m (3,0 m Grün-/Parkstreifen; 7,0 m Fahrbahn; 2,0 m Grün-/Parkstreifen; 2,5 m Geh- und Radweg). Die Zufahrt zum Rangierbahnhof Wustermark (Planstraße A 4) hat eine Breite von 13,5 m (3,0 m Grünstreifen; 6,5 m Fahrbahn; 2,0 m Grünstreifen; 2,0 m Geh- und Radweg).

Von der Hauptsammelstraße (Planstraße A 2) zweigen sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung weitere Erschließungen ab (Planstraße B 1 und B 2).

Die weitere Erschließung (Planstraßen C, D und E) haben ein Straßenprofil von 13,5 m Breite (3,0 m Grün-/Parkstreifen, 6,5 m Fahrbahn, 2,0 m Grün-/Parkstreifen, 2,0 m Geh- und Radweg). Von der Gewerbe-Hauptsammelstraße zweigt unmittelbar nördlich des "Alten Spandauer Weges" (ca. 150 m nördlich der B 5) eine weitere Sammelstraße in Richtung Rosa-Luxemburg-Allee ab (Planstraße F); der Straßenquerschnitt hat eine Breite von 13,5 m (wie C bis E).

Für die Übergangszeit, bis der ebenenfreie Anschluß an die 4-spurig ausgebaut B 5 fertiggestellt ist, läuft die Anbindung von Elstal über den alten vorhandenen Anschluß zwischen Herold-Platz und Gelände der ehema-

ligen russischen Schule; die Anbindung des Gewerbeparkes ist dann über die Straße südlich des "Alten Spandauer Weges" (Planstraße F 2) gewährleistet.

Auf der Grundlage dieses Verkehrskonzeptes geht das städtebauliche Rahmenkonzept für den gesamten Gewerbepark Elstal / Wustermark davon aus, daß auf den nördlichen Teilbereichen 2 "Elstaler Karrées" in Anlehnung an die "Puchheimer Kreisel" erstellt werden sollen. Dieses im Münchener Umland gebaute Beispiel soll, modifiziert auf die örtlichen Gegebenheiten, auf Elstals Gemarkung zweimal verwirklicht werden.

Auf den beiden nördlich davon gelegenen Teilflächen sind, westlich und östlich der Hauptsammelstraße, einige Ergänzungsbauten vorgesehen, insbesondere für Dienstleistungsbetriebe ohne Produktion.

Zwischen der Gemarkungsgrenze (Elstal / Wustermark, Planstraße B) und dem "Alten Spandauer Weg" sind zwei weitere größere gewerbliche Bauflächen vorgesehen, wobei die Raumkante beiderseits der Planstraße A 2 und nördlich der Planstraße F 1 aufgrund der Entrée-Bedeutung besonders zu gestalten sind.

Zwischen dem "Alten Spandauer Weg" und der B 5 sind weitere gewerbliche Bauflächen vorgesehen, wobei einerseits die beiden Teilflächen beiderseits der Planstraße A 1 und andererseits die Teilfläche an der östlichen Grenze des Planungsraumes eine besondere Bedeutung haben. Westlich der heutigen Zufahrt nach Elstal ist eine Kombination von Garten-Center und Baumarkt vorgesehen.

fern sind einerseits die Straßen auszubilden und attraktiv zu gestalten und andererseits sind die Verwaltungsgebäude auf den Grundstücken entlang der Straße anzuordnen. Dabei sind die Baustrukturen sowie die Fassadengestaltung der benachbarten Eisenbahner-Siedlung aufzunehmen.

Insofern sind einerseits die Straßen entsprechend auszubilden und zu gestalten und andererseits sind die Verwaltungsgebäude auf den gewerblichen Bauflächen entsprechend anzuordnen und mit einer entsprechenden Fassade zu versehen.

Diese o.g. Gesichtspunkte sind bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne weiter zu vertiefen und dafür entsprechende zeichnerische wie textliche Festsetzungen zu treffen.

4.2 LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Das Grünflächen-Konzept für das Planungsgebiet geht zunächst von der Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges "Alter Spandauer Weg" aus, der einerseits als historisches Landschaftselement zu schützen, andererseits aber auch als wertvoller Biotop sowie zur internen Gliederung des Gewerbegebietes zu entwickeln ist. Parallel zu diesem Grünzug sind Fuß- und Radwegeverbindungen zu erstellen, die eine Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz ermöglichen.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie zur Einbindung in die Landschaft sind im Westen (zur Bahnlinie) sowie im Süden (zur B 5) ca. 10 m breite dichte Abpflanzungen vorzunehmen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Gebäudegestaltung / -höhe, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Bepflanzungen mit hochwachsenden Laubbäumen zu minimieren.

In Nachbarschaft zu den vorhandenen bzw. den geplanten Wohngebieten Elstals sind 30 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Diese dienen einerseits der Gliederung bzw. Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Siedlungsflächen, sollen jedoch auch (durch integrierte Schutzmaßnahmen) eventuelle Beeinträchtigungen des Gewerbes auf die angrenzenden Wohngebiete minimieren. Gleichzeitig stellen sich wichtige Elemente für eine siedlungsinterne Grünvernetzung dar.

Eine Sammlung, Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Untersuchungsgebietes ist anzustreben. Hierzu sind zur Vermeidung von Abflussspitzen Regenwasserrückhalteanlagen zu erstellen, die offen zu gestalten und in Grün- und Freiflächen zu integrieren sind.

Als Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist der nordöstlich der geplanten Gewerbeflächen gelegene Bereich vorgesehen. Hier ist eine Kombination von schwerpunktmäßig für den Biotop- und Artenschutz wirksamen Flächen sowie aber auch öffentlich nutzbare und zugängliche Grünflächen für die Einwohner Elstals zu entwickeln. Anlagen zur offenen Niederschlagswasserbehandlung lassen sich in diese Grünflächen integrieren.

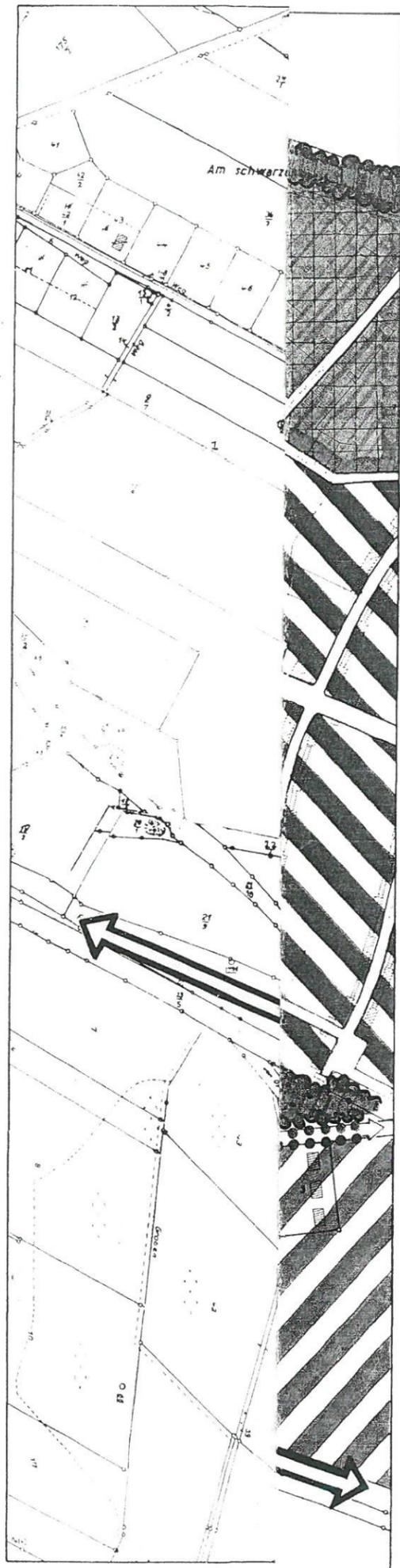
5 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die von den Gemeinden beabsichtigte Ausweisung von Wohn- und Gewerbe-Bauflächen im westlichen Teilbereich von Elstal wird eine abgestufte Siedlungsentwicklung als Fortentwicklung des Ortes berücksichtigt.

Für das geplante gemeindeübergreifende Gewerbegebiet lassen sich insbesondere folgende Argumente anführen:

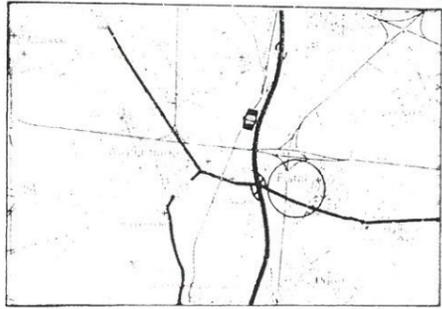
- Lage auf der Entwicklungsachse Spandau - Nauen sowie innerhalb des Eisenbahn- und Autobahnringes
- Günstige Voraussetzungen durch verkehrliche Infrastruktur:
 - Lage an der B 5,
 - unmittelbare Nähe zum Autobahn-Anschlußpunkt,
 - 2 Eisenbahn-Haltepunkte,
 - Ausbau der B 5 mit ebenen freiem Anschluß einschließlich neuer Ortszufahrt,
 - Herausnahme des Ziel- und Quellverkehrs des Rangierbahnhofes Wustermark durch neue Zufahrt.
- Verfügbarkeit der Fläche ohne wesentliche Restriktionen; geringe landschaftliche Bedeutung der Flächen,
- Schaffung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung,
- Kombination von Wohnen und Arbeit mit einer "quasi fußläufigen Erreichbarkeit",
- Gewerbepark als Ergänzung zum Industrie- und Gewerbegebiet und zum Güterverteilzentrum in Wustermark,

- Einpassung des Gewerbeparkes in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der landschaft- und städtebaulichen Gegebenheiten, einschließlich der Erhaltung des "Alten Spandauer Weges".



-  Wohngebiet
-  Flächen der ehem. GUS-Streitkräfte, überwiegend Wohnen, soziale Infrastruktur
-  Mischung Kleingewerbe, Handwerk
-  Fäkalienablaß-Fläche
-  Umspannwerk
-  Gärten
-  Ackerfläche
-  Ackerbrache / Brache
-  zusammenhängende Gehölzbestände:
 -  Kiefernwald, Altbaumbestand
 -  lockerer Birkenbestand
 -  Pappelaufforstung
 -  strukturreiche Feldholzhecke
-  Alleen
-  Bahngelände, starke Böschungen
-  Bundesstraße
-  Erschließungs-, Sammelstraße / Feldweg

**Gemeinden Elstal/
Wustermark
Rahmenkonzept Gewerbegebiet
Situation**
M. 1:5000 Plan 1



Träger des Landschaftsplans: MARTIN DESSAUER, KAI WIEBECK UND PARTNER
 Freizeitanlagenarchitekten BDA
 Wustermark, Postfach 100, 14975 Wustermark
 Telefon: 030 490 71 40
 Telefax: 030 490 67 20

planungsgruppe 4

Peter Dittmer, Jens P. Kruse, Paul M. Lüsse
 Dipl. Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
 Mühlentempelstr. 100, Berlin 12, Tel. 323 44 18
 Berlin, den 04.

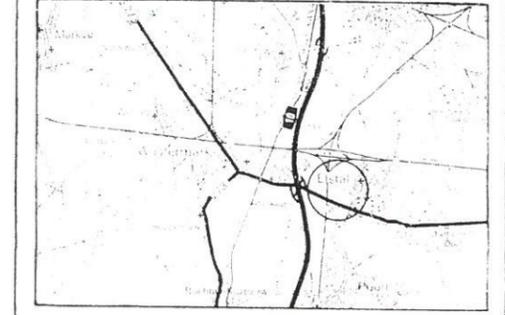




-  Gewerbegebiet
-  überbaubare Fläche
-  Raumkanten
-  Wohngebiet einschließlich Grünflächen
-  B 5, 4-spuriger Ausbau
-  Hauptzufahrt als 4-spurige Sammelstraße
-  Sammelstraße, 2-spuriger Ausbau
-  Zufahrt
-  verkehrsberuhigter Bereich (Beginn markiert durch Fahrbahnverengung)
-  vorhandene Holzstrukturen, wertvoll/erhaltenswert
-  Abpflanzung als Trennung zum Wohngebiet (evtl. mit Wall)
-  Randabpflanzung gegenüber Verkehrsfläche
-  Straßenbäume
-  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und Wasserfläche

**Gemeinden Elstal/
Wustermark**
Rahmenkonzept Gewerbegebiet

M.1: 5000 Plan 4



Trübner Landschaftsplanung 10447a, 10447b, 10447c, 10447d, 10447e, 10447f, 10447g, 10447h, 10447i, 10447j, 10447k, 10447l, 10447m, 10447n, 10447o, 10447p, 10447q, 10447r, 10447s, 10447t, 10447u, 10447v, 10447w, 10447x, 10447y, 10447z

planungsgruppe 4

Peter Dittmer Jens P. Kruse Paul M. Lössle
Dipl.-Ingenieure Architekten und Stadtplaner SRL
Muhmensenstr. 58 1000 Berlin 12 Tel. 323 98 18
Berlin, den 11.05.92. 277



