GEMEINDE ELSTAL

BEBAUUNGSPLAN NR.5
'KIRSCHSTEINSIEDLUNG'

BERLIN

planungsgruppe 4

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

16.08.1996

GEMEINDE ELSTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "KIRSCHSTEINSIEDLUNG"

Verfasser:

BEBAUUNGSPLAN:

PLANUNGSGRUPPE 4
Dipl.-Ing. Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Paul M. Lösse
Architekten und Stadtplaner SRL

Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
Tel.: 030/896 80 80
Fax : 030/891 68 68

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

CAD-Bearbeitung:
Gabriela Alborn

Mitarbeit:
cand.-Ing. Oliver Buns

TEILBEREICH GRÜNORDNUNGSPLAN:

Dipl.-Ing. Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3
10551 Berlin

Tel.: 030/396 38 38
Fax : 030/396 13 85

TEILBEREICH STÄDTEBAULICHER ENTWURF:

Utzon & Associates
Odinshøjvej 21
3140 Alsgarde
Dänemark

Tel.: 0045 / 49 202 707

16.08.1996

GEMEINDE ELSTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "KIRSCHSTEINSIEDLUNG"

INHALT SEITE

I	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "KIRSCHSTEINSIEDLUNG"	7
1	RECHTSGRUNDLAGE	7
2	GELTUNGSBEREICH	7
3	VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG	9
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
5	HISTORISCHE ENTWICKLUNG	15
6	SITUATIONSANALYSE	21
6.1	SIEDLUNG	21
6.2	LANDSCHAFT	23
6.2.1	Naturhaushalt	23
6.2.2	Biotop- und Artenschutz	29
6.2.3	Landschaftsbild	30
6.2.4	Erholung und Freizeit	32
6.2.5	Schutzgebiete	32
7	PLANUNGSZIELE	39
8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	43
8.1	NUTZUNG, BAUSTRUKTUR UND VERKEHR	43
8.2	VER- UND ENTSORGUNG	46
9	LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	47
9.1	LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	47
9.2	EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	51
9.2.1	Vermeidung	52
9.2.2	Minderung	54
9.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	56
9.2.4	Bilanzierung Eingriff/Ausgleich	62
9.2.5	Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan	62
9.2.6	Zusätzliche Darstellung im Bebauungsplan gegenüber dem Grünordnungsplan	66

INHALT **SEITE**

10	**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**	71
10.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	71
10.2	BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	72
10.3	VERKEHRSERSCHLIESSUNG / GEH- UND FAHRRECHT	73
10.4	VER- UND ENTSORGUNG	82
10.5	IMMISSIONSSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ	82
10.6	ANPFLANZUNGEN	83
10.7	MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	84
11	**BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**	85
11.1	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	85
11.2	GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	86
12	**DURCHFÜHRUNG**	86
II	**FLÄCHENBILANZ**	87
III	**PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**	93
PLANZEICHENERKLÄRUNG		93
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		95
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN		104
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		104
HINWEISE		105

PLÄNE:

PLAN 1:	Situation	35
PLAN 2:	Probleme, Potentiale, Bindungen	37
PLAN 3:	Leitbild	41
PLAN 4:	Grünordnungsplan	69
PLAN 5:	Bebauungsvorschlag	89
PLAN 6:	Bebauungsplan	91

INHALT **SEITE**

ABBILDUNGEN:

Abb. 1:	Abgrenzung Plangebiet	8
Abb. 2:	Regionale Verflechtung	10
Abb. 3:	Überörtliche Verflechtung	10
Abb. 4:	Ehemals militärisch genutzte Flächen in der Gemeinde Elstal	11
Abb. 5:	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin (Ausschnitt)	14
Abb. 6:	Situationsplan von 1868	16
Abb. 7:	Situationsplan von 1933	17
Abb. 8:	Lageplan der Neubauten Döberitz–Elsgrund	18
Abb. 9:	Ausschnitt Siedlungsplan Elsgrund/Döberitz vom 05.11.1941	19
Abb. 10:	Ausschnitt aus dem Luftbild 1953	20
Abb. 11:	Wettbewerbsentwurf des 1. Preises	43
Abb. 12:	Regelquerschnitt Planstraße A	74
Abb. 13:	Regelquerschnitt Planstraße B (Rosa–Luxemburg–Allee)	75
Abb. 14:	Regelquerschnitt Nickelstraße	78
Abb. 15:	Regelquerschnitt Planstraße C	79
Abb. 16:	Regelquerschnitt Planstraße D	79

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "KIRSCHSTEINSIEDLUNG"

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 8. August 1994) und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) vom 18.10.1993 als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der auf der Grundlage der §§ 3 ff des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan beinhaltet auch die gemäß § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 notwendige abschließende Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und wurde mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

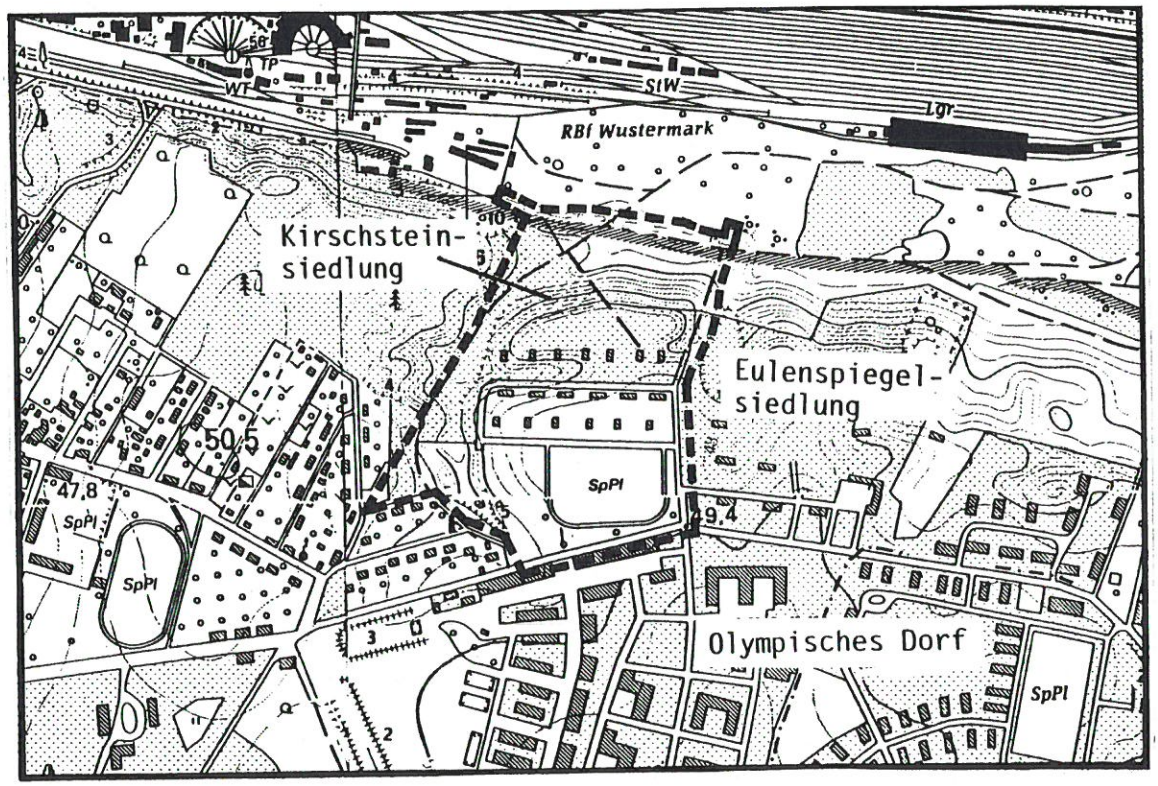
2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kirschsteinsiedlung" umfaßt ein ca. 13,8 ha großes Gebiet im Nordosten der Gemeinde Elstal und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein Niederungsgebiet (südlicher Teilbereich des Havelländischen Luches), das direkt an den Rangierbahnhof Wustermark angrenzt,
- im Osten an die Eulenspiegelsiedlung (Konversionsfläche, Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung"),
- im Süden durch die östliche Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Allee bzw. durch den Bereich der Flakkaserne (Konversionsfläche) und
- im Westen durch den Siedlungsbestand der Stahl- und Steinhaussiedlung bzw. durch eine Waldfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 2/3 (tlw.) 4, 5, 9 (tlw.), 11 (tlw.), 17 (tlw.), 21 (tlw.), 22 (tlw.), 23 (tlw.), 24 (tlw.), 25 (tlw.), 26, 27 (tlw.), 28, 29, 30/1, 30/2, 31, 32/32, 32/33 der Flur 5 Gemarkung Elstal, das Flurstück 12/6 (tlw.) der Flur 4 Gemarkung Elstal und das Flurstück 8 (tlw.) der Flur 7, Gemarkung Döberitz.

Abb. 1: ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET



3 VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG

Die Gemeinde Elstal stellt neben der Nachbargemeinde Wustermark aufgrund der in diesem Raum vorhandenen ausgezeichneten Infrastruktur einen Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse Berlin/Spandau – Falkensee – Nauen dar; in den letzten Jahren führte dies vor allem zur Entwicklung von potentiellen Gewerbestandorten, wie z.B. dem gemeindeübergreifenden Gewerbegebiet Elstal/Wustermark (DEMEX), dem Industrie- und Gewerbegebiet Nord und dem Güterverteilzentrum in Wustermark.

Die Gemeinde Elstal ist bestrebt, neben der bereits vorangeschrittenen Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, den Wohnungsbau zu forcieren. Insbesondere sieht die Gemeinde den Hauptentwicklungsschwerpunkt in der Nachnutzung und Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Flächen.

Im Einzugsbereich Elstal liegen folgende Städte und Gemeinden:

– Nauen	ca. 10 km
– Falkensee	ca. 10 km
– Wustermark	ca. 2 km
– westlicher Rand Berlin (Staaken)	ca. 10 km
– Berlin Spandau	ca. 15 km
– Potsdam	ca. 20 km

Die Gemeinde Elstal (ca. 1.710 Einwohner/Stand 29.01.1996) liegt im Südosten des Landkreises Havelland (Land Brandenburg) und ist Teil der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland–Fläming.

Abb. 2: REGIONALE VERFLECHTUNG

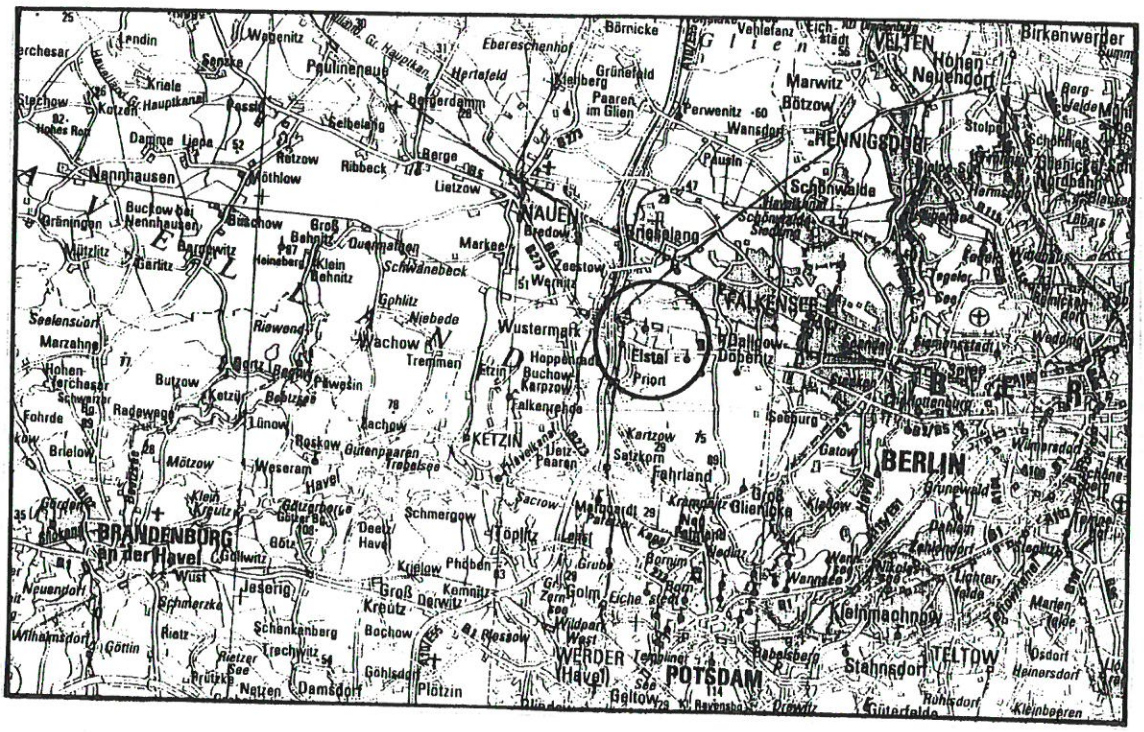
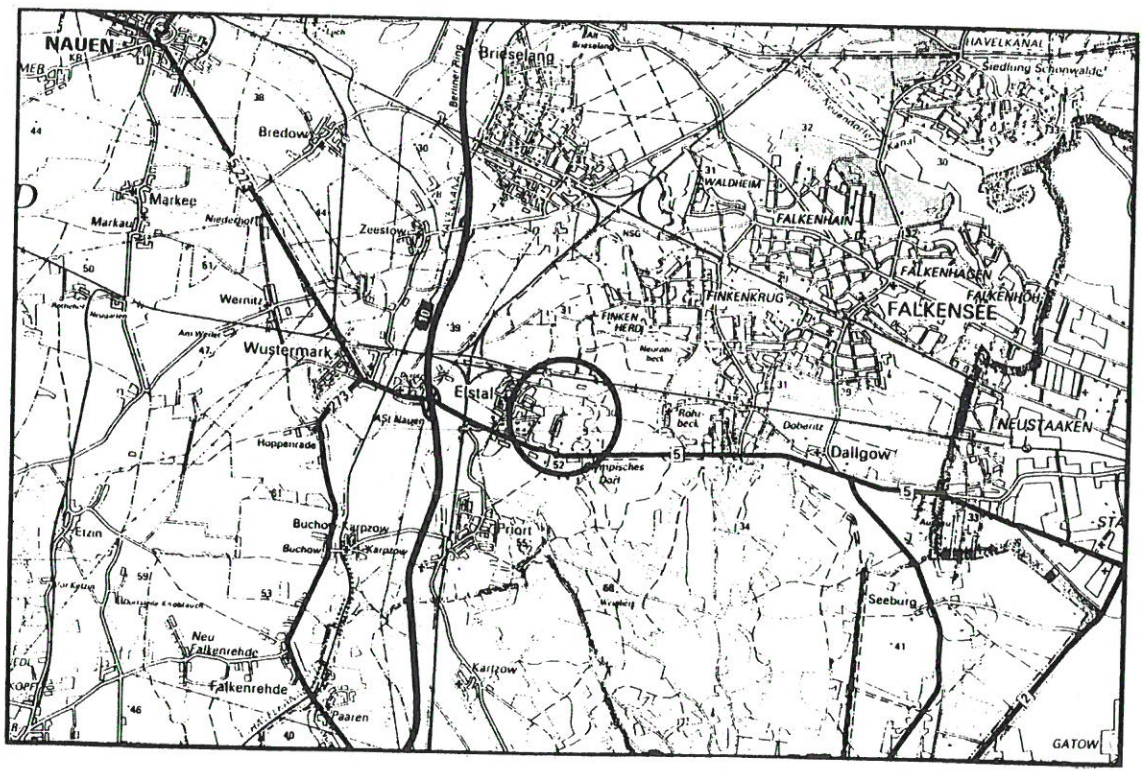
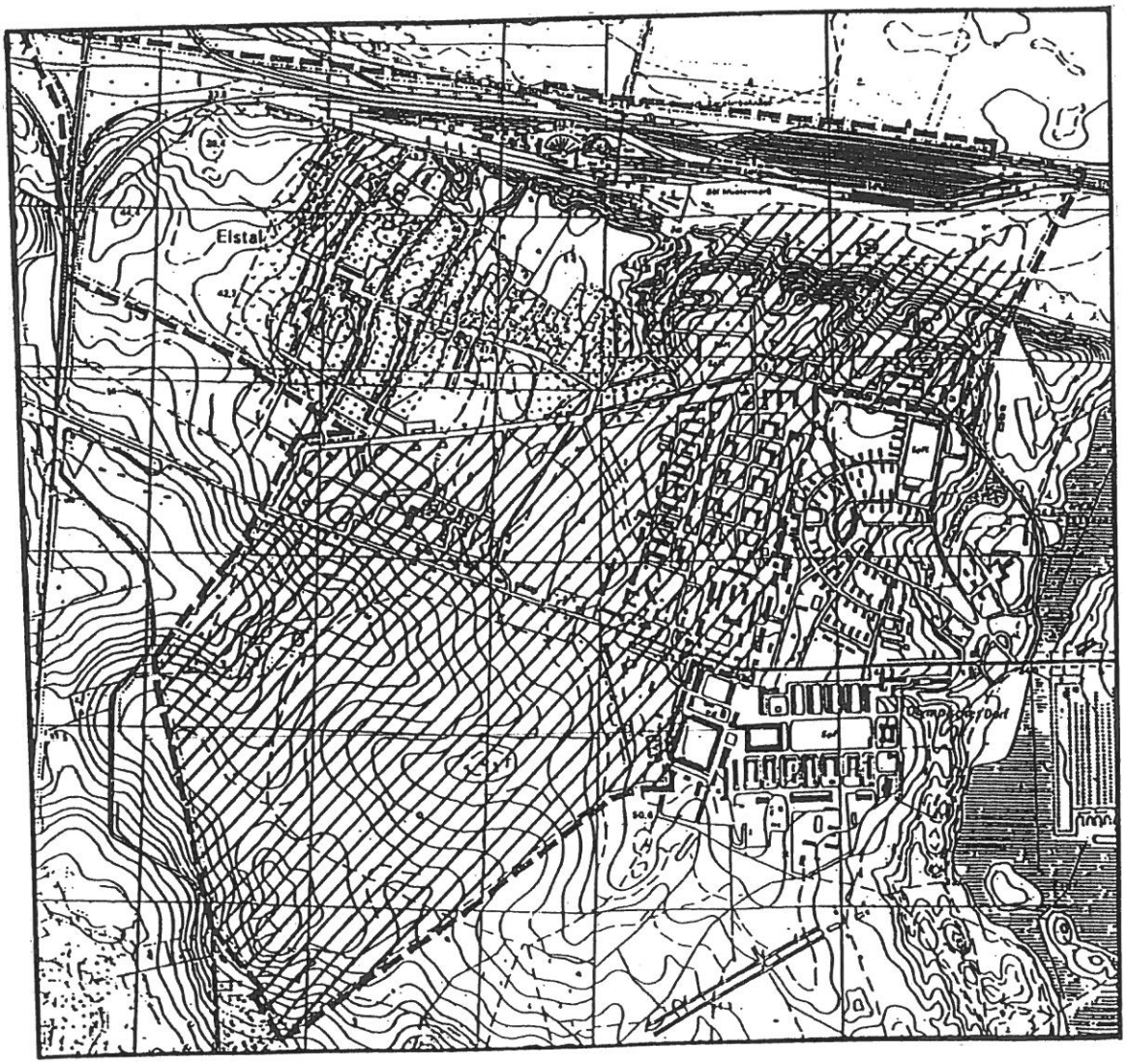


Abb. 3: ÜBERÖRTLICHE VERFLECHTUNG



Die Gemarkung der Gemeinde Elstal war in der Vergangenheit durch eine intensive militärische Nutzung der GUS-Streitkräfte (ca. 60 % der Fläche) geprägt. Diese Flächen sind Bestandteil eines zusammenhängenden ehemaligen Militärgebietes (einschließlich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Döberitz), das sich nördlich und südlich entlang der Bundesstraße 5 (B 5) von Wustermark über Elstal bis Dallgow-Döberitz erstreckt und seit Abzug der dort stationierten Streitkräfte im Jahr 1992 in die Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden übergegangen ist. Somit verfügen die betroffenen Gemeinden über ein erhebliches z.Zt. noch ungenutztes Flächenpotential, das einer geordneten Nachnutzung zuzuführen ist. Die zukünftige Nachnutzung dieser Flächen ist besonders für die Gemeinde Elstal von großer Bedeutung, da sie die vorhandenen Siedlungsbereiche von Elstal unmittelbar tangieren.

Abb. 4: EHEMALS MILITÄRISCH GENUTZTE FLÄCHEN IN DER GEMEINDE ELSTAL



Der Ort Elstal ist bis zum heutigen Zeitpunkt durch die starke Barrierewirkung der angrenzenden Nutzungen in allen Richtungen abgegrenzt:

- im Norden durch Gleisanlagen mit dem wichtigen regionalen Haltepunkt Wustermark–Rangierbahnhof (zukünftig Elstal) und der zukünftigen ICE–Trasse Hannover – Berlin,
- im Westen durch die Gleisanlagen des Berliner Außenringes,
- im Süden durch die B 5 und die sich derzeit in Umnutzung befindlichen Konversionsflächen und den südlich daran anschließenden ehemaligen Truppenübungsplatz Döberitz (Landschaftsschutz– und Naturschutzgebiet Döberitzer Heide),
- im Osten durch Konversionsflächen (Bereiche Elsgrund, ehemaliges Olympisches Dorf, Kirschstein–, Eulenspiegel–/Scharnhorstsiedlung).

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Elstal erfolgt über die B 5, die als einzige und damit wichtigste Ausfallstraße mit Bundesstraßencharakter (über die Heerstraße im Westbereich von Berlin) in das westliche Umland mit dem bedeutenden Anschlußpunkt an die BAB A 10 im Nachbarort Dyrotz (ca. 1 km) führt.

Durch den Bund Evangelisch–Freikirchlicher Gemeinden (BEFG) in Deutschland, Körperschaft des öffentlichen Rechts, wurde im Jahr 1994 an die Gemeinde Elstal der Wunsch herangetragen, eine Konversionsfläche zur Ansiedlung einer Ausbildungsstätte zu erwerben. Hier sollen künftig Pastorinnen und Pastoren ihr Theologiestudium absolvieren bzw. den nebenberuflich tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinden des Bundes Evangelisch–Freikirchlicher Gemeinden in Deutschland verschiedene Schulungs– und Fortbildungsmaßnahmen angeboten werden.

Durch die Gemeinde Elstal wurde die Ansiedlung des BEFG befürwortet. Die Gemeindevertretung faßte am 14.02.1995 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Drucksache E 007/95) für diesen Siedlungsbereich, mit dem die geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Konversionsfläche eingeleitet werden soll. Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.02.1996 erfolgte die Aufnahme der Planstraße A in den Geltungsbereich des Planungsgebietes des vorliegenden Bebauungsplanes, um die planungsrechtliche Sicherung dieses Teilbereiches der zukünftigen wichtigen Straßenanbindung zu gewährleisten (siehe dazu Kapitel 8.1. und 10.3).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 28.02.1996 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Gemeindevertretersitzung

am 04.06.1996 beschlossen. Die Berücksichtigung eingegangener Bedenken und Anregungen erforderte eine Änderung bzw. Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes, die jedoch die Grundzüge der vorliegenden Planung nicht wesentlich berühren. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde deshalb abgesehen und entsprechend § 13 Abs. 1 wurde den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Eigentümern der Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Havelland) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach erfolgter Auswertung bzw. Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zu den Änderungen bzw. Ergänzungen wurde der Satzungsbeschluß zum vorliegenden Bebauungsplan einschließlich der Änderungen bzw. Ergänzungen durch die Gemeinde Elstal gefaßt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elstal vom September 1991 zeichnete sich bereits zum damaligen Zeitpunkt, insbesondere für die Konversionsflächen nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee, recht klar die Nachnutzung für Wohnzwecke ab. Die Bereiche der Kirschstein-, Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung unterlagen während ihrer jahrzehntelangen militärischen Nutzung überwiegend zivilen Zwecken als Unterkünfte der Offiziersfamilien.

Im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) und des ehemaligen Landkreises Nauen wurde durch das Büro Spath & Nagel eine Rahmenplanung zur zivilen Nutzung der Konversionsflächen in den Gemeinden Elstal, Wustermark und Dallgow-Döberitz (Stand 05/93) erarbeitet. In dieser Rahmenplanung ist für die Siedlungen nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee eine Nachnutzung für Wohnbauzwecke bei gleichzeitiger Erhaltung und Entwicklung vorhandener Grünbereiche vorgesehen.

Für das Amt Wustermark, dem die Gemeinde Elstal angehört, wurde eine Räumliche Entwicklungsplanung[1] erarbeitet, die den Gemeinden als Entwurf vorliegt. Aus der Räumlichen Entwicklungsplanung geht hervor, daß für die Gemeinde Elstal die Entwicklung als potentieller Wohnstandort vorgesehen ist, die auch die Entwicklung der dafür notwendigen Infrastruktur berücksichtigt. Die Grundzüge der im o.g. Rahmenplan zur zivilen Nutzung der Konversionsflächen wurden im vorliegenden Entwurf der Räumlichen Entwicklungsplanung aufgenommen und weiterentwickelt.

---

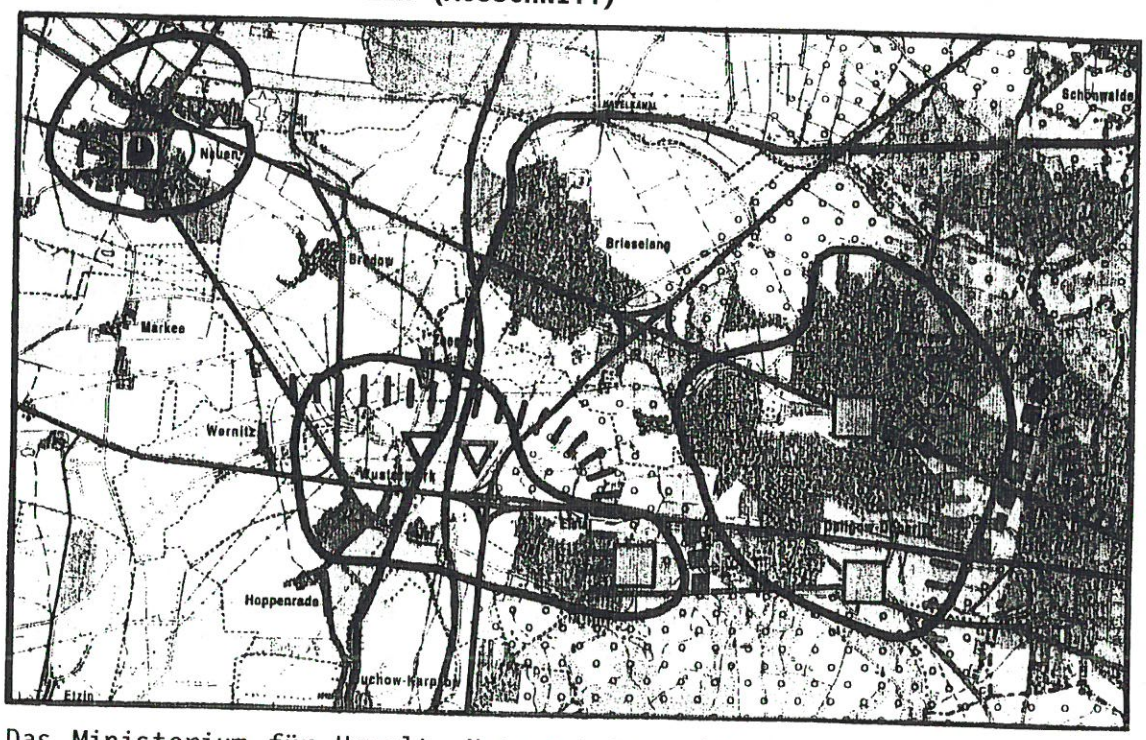
[1] Amt Wustermark, Räumliche Entwicklungsplanung (Entwurf) vom November 1993; erarbeitet durch die planungsgruppe 4, Berlin

Für den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes bzw. den Bereich Elsgrund wurde 1994/95 ein gemeindeübergreifender städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der durch das Ministerium für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg gefördert wurde.

Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Beiträge zur Ausschreibung bzw. die Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbes ermöglichen einerseits Rückschlüsse über die Entstehung und Nutzung der Siedlungsbereiche nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee, andererseits müssen die geplanten Entwicklungen aufeinander abgestimmt und als Gesamtheit betrachtet werden.

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (Stand 04.04.1995) ist der Bereich Elstal/-Wustermark als potentieller Siedlungsbereich, die Konversionsflächen im Bereich Elstal als Handlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Abb. 5: LANDESENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM BRANDENBURG – BERLIN (AUSSCHNITT)



Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung ist als oberste Landesplanungsbehörde gemäß § 246a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO sowie § 9 Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landes Brandenburg zuständig. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Mit der Planungsanzeige der Gemeinde Elstal zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Planungs-

gebiet wurde beim o.g. Ministerium die landesplanerische Stellungnahme mit Schreiben vom 29.03.1994 MUNR/R 4-0093/94) und folgendem Inhalt eingeholt:

Vor dem Hintergrund der favorisierten zivilen Nutzung infrastrukturell und siedlungsstrukturell günstig gelegener und angebundener, ehemaliger militärisch genutzter Flächen wird die Beplanung des o.g. Standortes befürwortet. Den wesentlichen Planungsansätzen

- Erhaltung der vorhandenen Bebauung mit geplanter Wohnnutzung,
- Erweiterung bzw. Verdichtung der Siedlungen mit geplanter Wohnnutzung,
- Erhaltung vorhandener Grünbereiche,
- Bereitstellung von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

wird ebenfalls zugestimmt.

Im weiteren Verfahren und in der Planung sollte jedoch der damit und mit den im Bauleitplanverfahren bzw. in der Realisierung befindlichen Wohnbauvorhaben verbundene und mögliche sehr große Einwohnerzuwachs im Raum Elstal/Wustermark/Dallgow nicht außer acht gelassen werden. Den entstehenden erheblichen Ansprüchen an die Bereitstellung einer bedarfsdeckenden Infrastruktur ist frühzeitig durch Flächenerhaltung (für Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge an möglichst integrierten Standorten) Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Elstal hat am 25.10.1994 die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG beschlossen; der Bereich des Gebäudebestandes der Kirschsteinsiedlung ist Bestandteil dieser Satzung. Diese Satzung wurde vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt.

Für das Amt Wustermark mit den Gemeinden Wustermark, Elstal, Priort, Wernitz, Hoppenrade und Buchow-Karpzow befindet sich der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan z.Zt. in Arbeit; im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird die vorliegende Planung der Gemeinde Elstal aufgenommen.

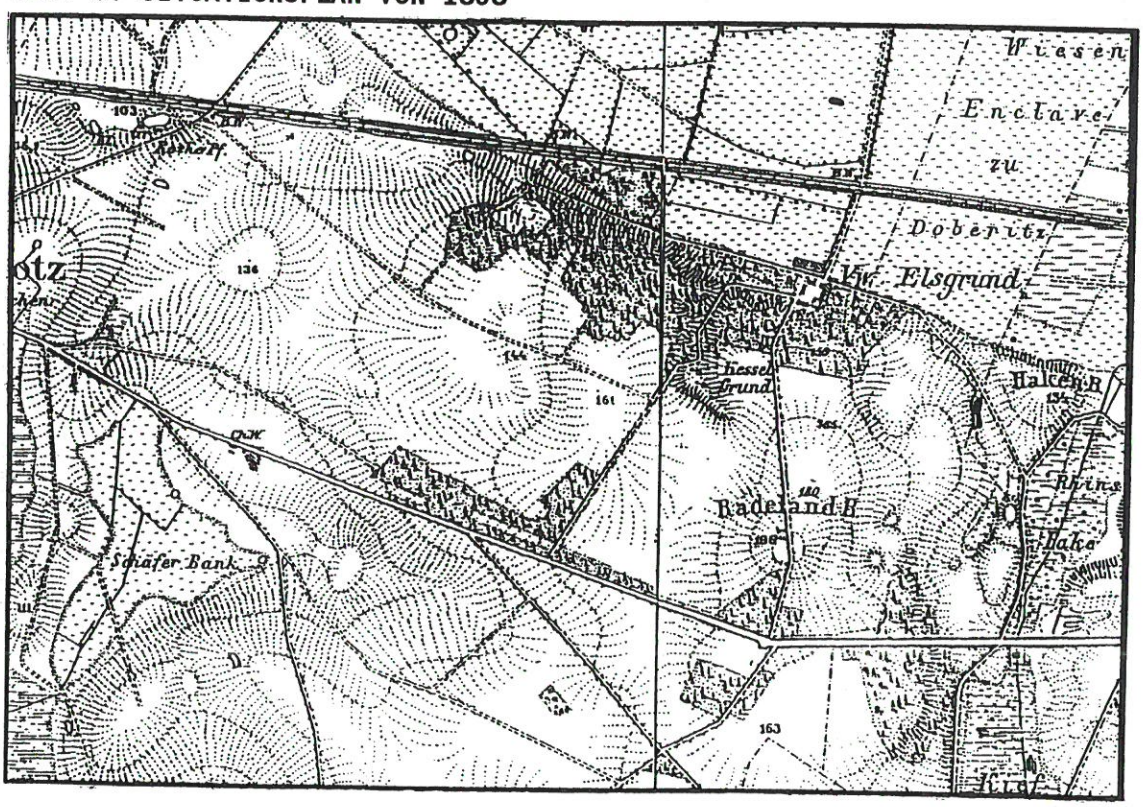
5 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die vollständige Entstehungsgeschichte der Kirschstein- und der östlich angrenzenden Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung ist aufgrund der nur lückenhaft vorhandenen Unterlagen zu Planungen und Errichtung der Gebäude Mitte der 30er Jahre nur schwer zu ermitteln. Die Ursachen hierfür liegen im wesentlichen in der Nutzung der Gebäude durch die

Deutsche Wehrmacht bzw. durch die sowjetischen Besatzungstruppen. Deutlich wird dies auch anhand der Tatsache, daß die Planungen zu einer ursprünglich vorgesehenen zivilen Nutzung des Geländes aus den Jahren 1934/35 sehr gut dokumentiert sind, während die dann nach Veräußerung des Geländes an den Militärfiskus errichteten Bauten weitestgehend ohne Beteiligung der damaligen Gemeinde, des Landkreises oder des Landesplanungsverbandes Brandenburg-Mitte entstanden. Somit lassen sich die Angaben zu Zeitpunkt und Umfang der einzelnen Bauabschnitte nur aus der Korrespondenz der damaligen Behörden untereinander ermitteln; weitere Angaben konnten aus Quellen zur Errichtung des Olympischen Dorfes entnommen werden.

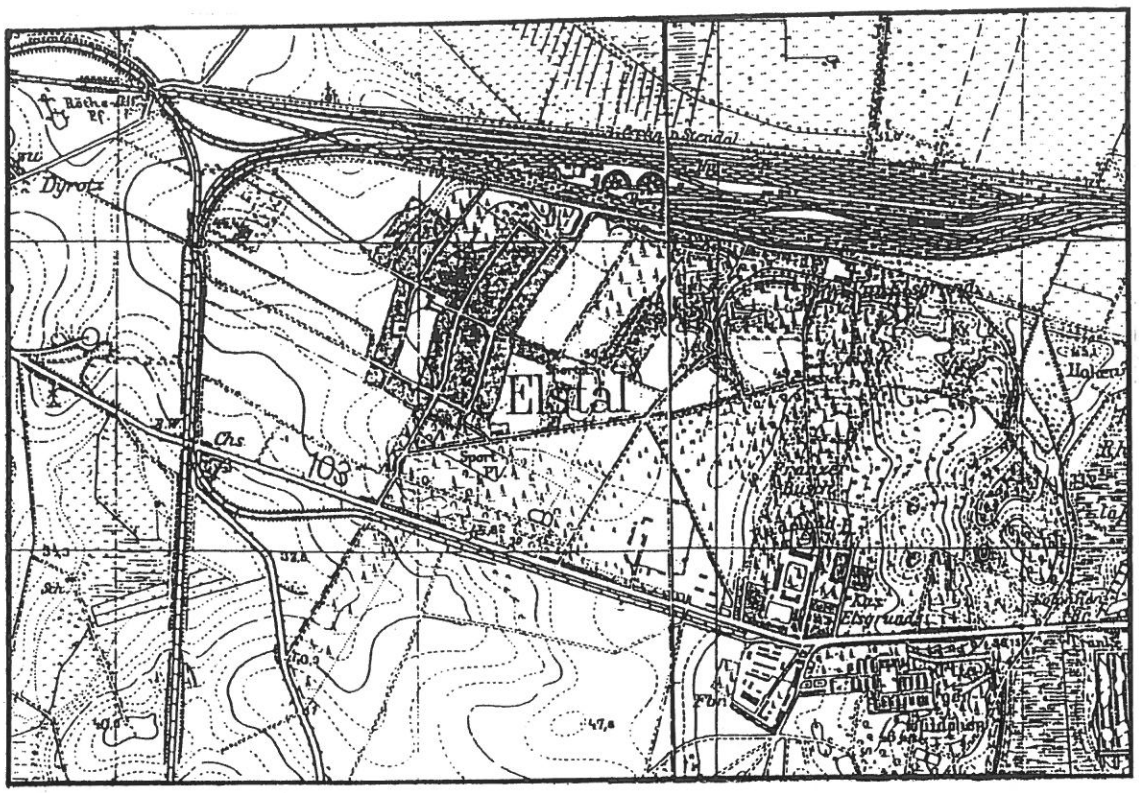
Eine Besiedlung des Geländes der Kirschsteinsiedlung ist für die Zeit vor 1935 nicht nachzuweisen. Die heute nicht mehr vorhandenen, nördlich der Eulenspiegelsiedlung gelegenen Gebäude auf dem Gelände des "Vorwerkes Elsgrund" stellen wahrscheinlich die erste Bebauung im heutigen Gemeindegebiet von Elstal und somit auch im Bereich des Planungsgebietes dar.

Abb. 6: SITUATIONSPLAN VON 1868



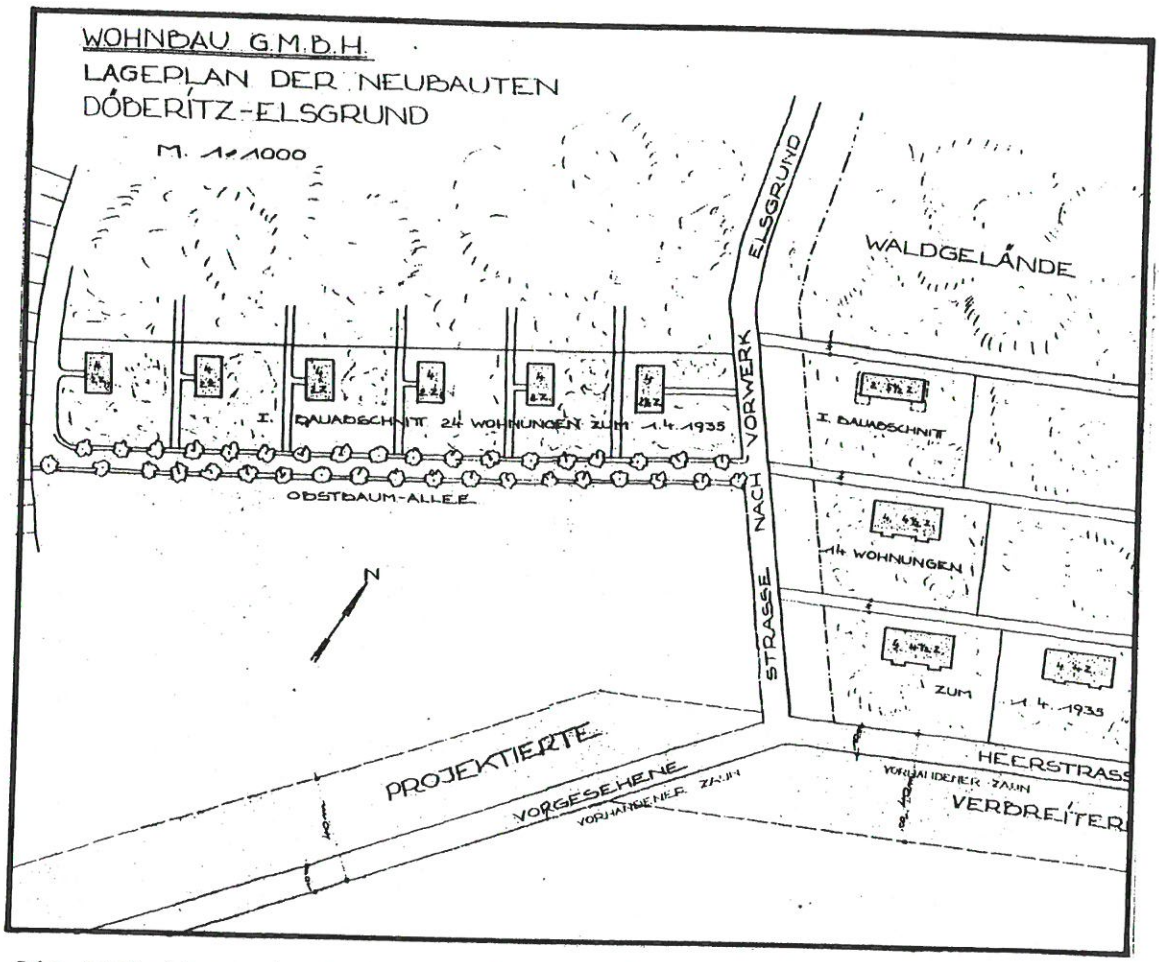
Zwischen 1906 und 1908 erfolgte der Bau des Verschiebebahnhofes Wustermark; ab 1917 wurde südwestlich davon durch die Königliche Eisenbahndirektion mit der Planung und dem Bau der Eisenbahnersiedlung begonnen. Die Fläche des Planungsgebietes der Kirschsteinsiedlung war bis 1934 nicht bebaut.

Abb. 7: SITUATIONSPLAN VON 1933



Für das Gebiet der heutigen Kirschstein-, Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung gab die damalige Gemeinde Elstal/Osthavelland einen auf den 19.04.1934 datierten Bebauungsplan in Auftrag, der lediglich die vorgesehene Parzellierung erkennen läßt. Der Entwurf wurde ungültig erklärt, nachdem das gesamte Gebiet durch die "Deutsche Luftfahrt- und Handels AG" erworben wurde. Im Auftrag der Reichsluftwaffe wurde Ende 1933 der 1. Bauabschnitt (südliche Gebäudereihe der Kirschsteinsiedlung und die westlichen Gebäude der Eulenspiegelsiedlung) zur Bebauung dieser Flächen mit Fertigstellung zum 01.04.1935 eingeleitet.

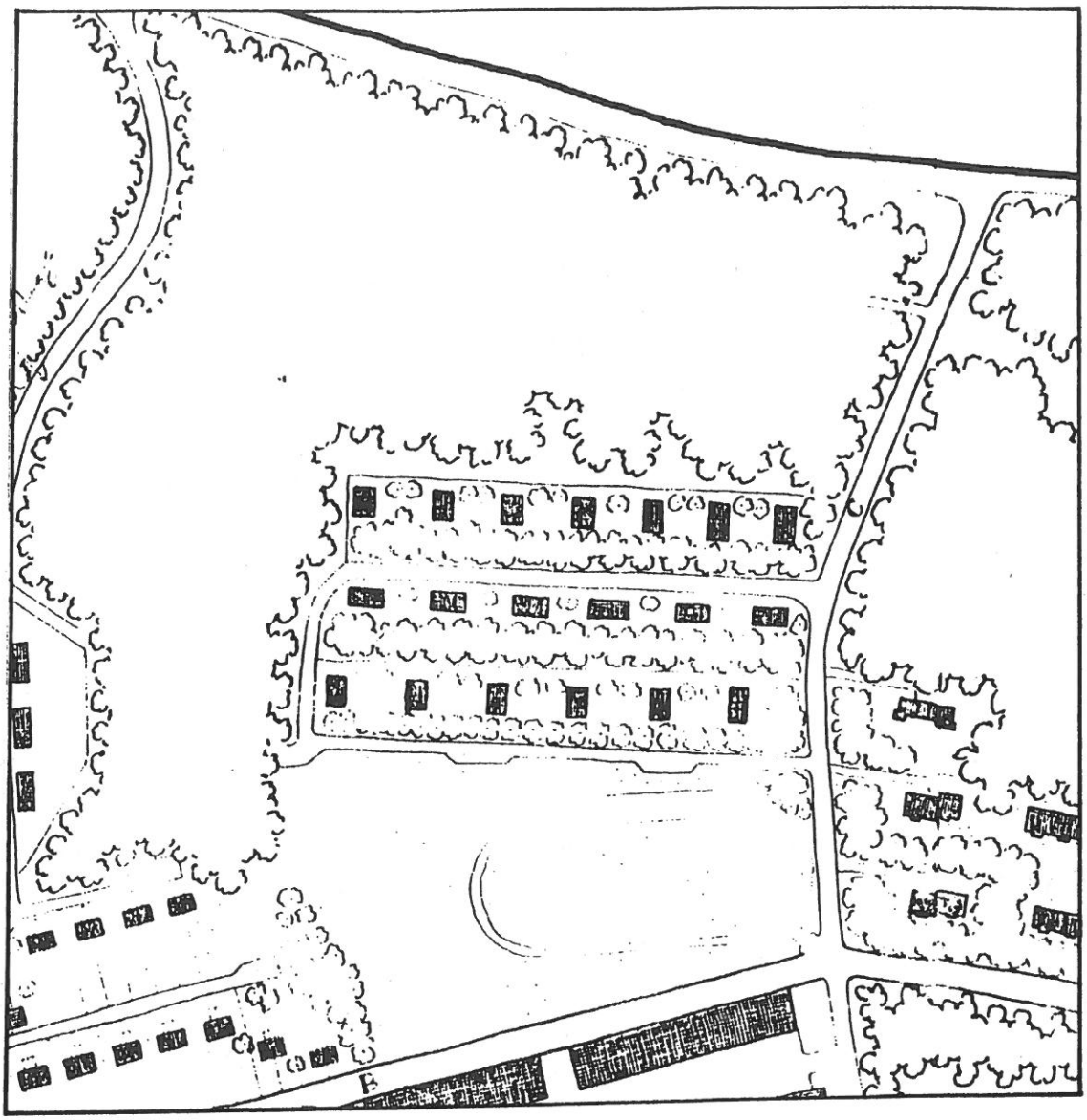
Abb. 8: LAGEPLAN DER NEUBAUTEN DÖBERITZ–ELSGRUND



Die Einleitung der weiteren Bauabschnitte bzw. die Fertigstellung der Kirschsteinsiedlung, wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt darstellt, ist nicht bekannt.

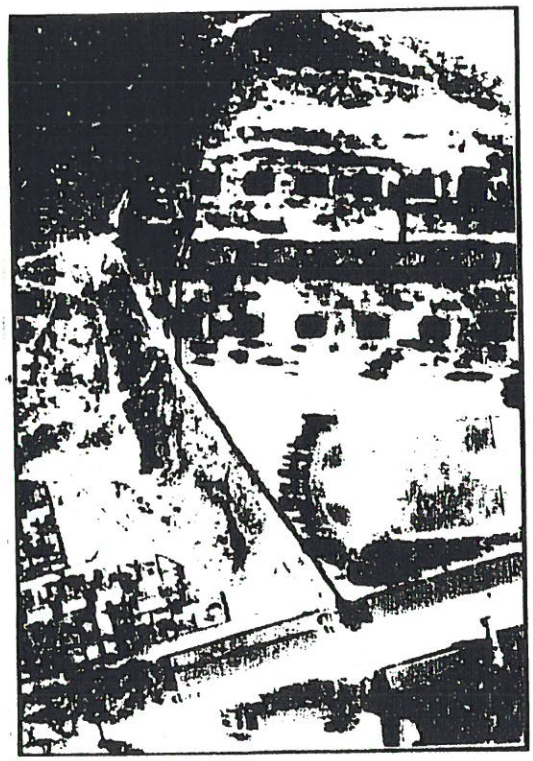
Im Siedlungsplan Elsgrund/Döberitz vom 05.11.1941 ist die Kirschsteinsiedlung einschließlich des Sportplatzes als Bestand verzeichnet.

Abb. 9: AUSSCHNITT SIEDLUNGSPLAN ELSGRUND/DÖBERITZ VOM 05.11.1941



Es ist zu vermuten, daß eine Erweiterung des Baugebietes "Kirschsteinsiedlung" nach Norden geplant war. Dies geht aus einem Luftbild aus dem Jahre 1953 hervor, auf dem der nördlich an die Kirschsteinsiedlung und östlich an die Stahl- und Steinhaussiedlung angrenzende Waldbestand nicht mehr vorhanden ist. Der genaue Zeitraum der Rodung konnte nicht festgestellt werden. Die Umsetzung einer möglichen Erweiterungsplanung bzw. eine anderweitige Nutzung der freigelegten Flächen, insbesondere der Fläche nördlich der Kirschsteinsiedlung, ist ebenfalls nicht mehr feststellbar.

Abb. 10: AUSSCHNITT AUS DEM LUFTBILD 1953



Am 23. April 1945 erreichten sowjetische Truppen Wustermark und besetzten kurz darauf das gesamte Areal der Kasernenanlagen, der Wohnsiedlungen, des Truppenübungsplatzes Döberitz sowie des Olympischen Dorfes.

Während der anschließenden Nutzung durch die "Gruppe der sowjetischen Besatzungstruppen in Deutschland" wurde die Kirschsteinsiedlung bis zum Abzug der Truppen Ende 1991 als Wohnsiedlung für Familien der sowjetischen Militärangehörigen genutzt.

6 SITUATIONSANALYSE

6.1 SIEDLUNG

Das Planungsgebiet umfaßt zum größten Teil derzeit unbebaute, unversiegelte Flächen, die jedoch in der Vergangenheit meist durch intensivere Nutzungen geprägt waren. Knapp 25 % des Gebietes nimmt die bestehende Siedlungsfläche der Kirschsteinsiedlung ein, die durch einen hohen Grünanteil charakterisiert ist. Weitläufige Freiflächen mit wertvollem Altbaumbestand prägen den besonderen Charakter der Siedlung. Bemerkenswert ist die deutliche Einbeziehung der Landschaftsstruktur und der vorhandenen Vegetation beim Bau der Siedlung, die noch heute erlebbar ist und die die besondere Qualität der Siedlung unterstreicht.

Die Kirschsteinsiedlung besteht aus 3 Häuserzeilen (insgesamt 19 zweigeschossige Wohngebäude mit Walmdach), von denen die Gebäude der nördlichen und südlichen Zeile in Ost–West–Richtung und die mittlere Häuserzeile in Nord–Süd–Richtung ausgerichtet sind. Die Mehrfamilienhäuser weisen einen relativ guten Bauzustand auf; für sie ist eine Modernisierung und Instandsetzung vorgesehen bzw. wurden durch den BEFG bereits Maßnahmen zur Winterfestmachung durchgeführt.

Die Wohngebäude der mittleren und nördlichen Gebäudezeile wurden in ein Waldgebiet integriert, so daß dieser Bereich den Charakter einer Waldsiedlung aufweist. Der lockere Waldbaumbestand ist ein Teil des im Norden an die Kirschstein– und Eulenspiegelsiedlung angrenzenden Mischwaldes, der die ursprüngliche Vegetation dieses Gebietes darstellt und beim Bau der Siedlungen erhalten wurde.

Der Bereich der südlichen Gebäudezeile weist dagegen einen lockeren Obst– und Laubbaumbestand auf und ist durch einen höheren Anteil an Freiflächen geprägt. Eine Nutzung der Freiflächen als Hausgärten oder eine sonstige Freiflächengestaltung ist nicht mehr erkennbar.

Südlich der Siedlungsflächen befindet sich der Bereich eines ehemaligen Sportplatzes, der sich heute als nahezu gehölzfreie Ruderalfläche darstellt. Der Randbereich des Sportplatzes ist im Westen, Süden und z.T. im Osten durch vorhandenen Baumbestand umgeben. Im südwestlichen Teil des Sportplatzes sind auf zwei kleineren Flächen Kontaminationen der Böden festgestellt worden.

Beeinträchtigende Auswirkungen, insbesondere für den südlichen Teil des Planungsgebietes und der direkt angrenzenden Stahl– und Steinhaussiedlung hat die im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes gelegene ehemalige Mülldeponie der Gemeinde Elstal. Zum vorhandenen Sied-

lungsbereich von Elstal hin erfolgte nach der Schließung der Deponie im Jahr 1992 die Einzäunung des Geländes; im östlichen Bereich zur Kirschsteinsiedlung ist dieser Bereich derzeit nicht gesichert. Müllablagerungen sind auch noch im Bereich des ehemaligen Grabenverlaufes in südliche und nördliche Richtung zu verzeichnen.

Nördlich des Siedlungsbestandes der Kirschsteinsiedlung schließt sich bis zum Bereich der Hangkante eine Waldfläche an, die gegenüber dem angrenzenden Waldbaumbestand einen verhältnismäßig jungen Baumbestand aufweist; überwiegend ist dieser Bereich durch ca. 40 Jahre alten Eichenaufwuchs geprägt, vereinzelt sind ältere Kiefern, Birken und Rotbuchen vorhanden.

Nördlich der Hangkante bis zum Bahngelände des Rangierbahnhofes Wustermark befindet sich der Bereich eines ehemals grundwasserbeeinflußten Niederungsgebietes. Er ist charakterisiert durch wiesen- und hochstaudengeprägte Brachflächen, die nur im östlichen Bereich durch aufkommenden Gehölzaufwuchs gegliedert sind. Hier sind sowohl flächig als auch punktuell, insbesondere in den Randbereichen dieser Fläche zu den angrenzenden Wegen, teilweise starke Aufschüttungen (Hausmüll, Bauschutt u.ä.) zu finden.

Die derzeitige Erschließung der Kirschsteinsiedlung erfolgt über die östliche Fortsetzung der Rosa-Luxemburg-Allee, die jedoch unbefestigt ist. Östlich der Kirschsteinsiedlung befindet sich eine weitere unbefestigte Straße, die in der Vergangenheit der Erschließung der Kirschsteinsiedlung und andererseits den GUS-Streitkräften als Verbindungsmöglichkeit von der ehemaligen Panzerwerkstatt (westlich der Flakkaserne), entlang der Gleisanlagen des Wustermarker Rangierbahnhofes zum ehemaligen Übungsgelände im Bereich der Rhinslake bzw. zum Truppenübungsplatz Döberitz südlich der B 5 diente.

Der Siedlungsbestand der Kirschsteinsiedlung ist nördlich der mittleren Gebäudezeile und nördlich des Sportplatzes mit asphaltierten Stichstraßen erschlossen, die im Westen durch einen unbefestigten Weg miteinander verbunden sind.

Weiterhin ist das Planungsgebiet mit einem zum überwiegenden Teil ungeordneten und unbefestigten Wegesystem durchzogen. Eine fußläufige Anbindung der Kirschsteinsiedlung an den vorhandenen Siedlungsbereich von Elstal ist derzeit nur über einen unbefestigten Weg mit Überquerung des ehemaligen Grabens (alte Holzbrücke) an den verlängerten Ernst-Walter-Weg im Bereich der Steinhaussiedlung möglich.

Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Trink- und Abwasserleitungen und Strom, sind im Bereich des Gebäudebestandes vorhanden. Bis

zum Abzug der GUS-Truppen war die Versorgung der Siedlung mit Trinkwasser durch das Wasserwerk Radelandberg gesichert; die Einleitung der Abwässer erfolgte in die Kläranlage nördlich zwischen der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung. Die Kläranlage ist seit der parallel zur B 5 verlegten Abwasserdruckleitung und Inbetriebnahme der Kläranlage in Roskow stillgelegt. Die Nachnutzung vorhandener Abwasserleitungen innerhalb des Planungsgebietes wird derzeit geprüft. Insgesamt wird aber davon ausgegangen, daß eine Neuerschließung hinsichtlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig ist.

6.2 LANDSCHAFT

6.2.1 NATURHAUSHALT

- GEOLOGIE / BODEN

Das Gemarkungsgebiet von Elstal liegt naturräumlich betrachtet im Randbereich der eiszeitlich entstandenen Hochfläche der Nauener Platte, an die im Norden die Niederungsgebiete des Havelländischen Luches (Warschau-Berliner-Urstromtal) angrenzen. Die Abgrenzung dieser beiden Einheiten ist im Gelände deutlich ablesbar und führt zu der charakteristischen, relativ stark bewegten Topographie des Geländes.

Das Gelände der Hochfläche liegt bei einer Höhe von ca. 48,1 bis 46,9m üNN, die Flächen des ehemaligen Niederungsgebietes im Norden liegen heute bei einer Höhe von ca. 32,6 bis 31,9m üNN.

Die Randbereiche der Hochfläche fallen im Raum Elstal abrupt zu den Niederungsgebieten des Havelländischen Luches im Norden ab. Einschnitte innerhalb der Hochfläche, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, gehen auf die beim Abtauen des Eises entstandenen Schmelzwasserrinnen zurück. Das Planungsgebiet selbst wird im Westen von einer solchen Senke, dem sogenannten „Kesselgrund", begrenzt. Diese ehemalige Schmelzwasserrinne beginnt auf der Hochfläche zunächst als Grabenlauf und bildet dann einen schmalen aber tiefen Einschnitt im Übergang zur Niederung des Urstromtales.

Die als topographische Besonderheit zu bezeichnende Hangkante zieht sich im nördlichen Drittel des Planungsgebietes von Westen nach Osten. Der Höhenunterschied im Bereich dieser Hangkante liegt bei ca. 16m. Die Hangkante setzt sich außerhalb des Planungsgebietes nach Westen und Osten fort und stellt gleichzeitig den Ortsrand Elstals dar. Sowohl im Bereich der Kirschsteinsiedlung als auch westlich und östlich

angrenzend ist die Hangkante intensiv mit Gehölzen und z.T. altem Baumbestand bewachsen.

Im Bereich der Hochfläche stehen meist tiefgründige Fein- und Mittelsande der Weichsel-I und Saale-II und III-Vereisung an, die von Grundmoränenmaterial der Saale-II-Vereisung unterlagert werden. Auf den anstehenden Sanden haben sich vor allem Ranker, Braunerden und Podsole gebildet. Die Böden des ehemaligen Niederungsgebietes sind heute stark überformt und weisen nicht mehr die für den Standort typischen, natürlichen Bodenformationen auf (siehe Abschnitt Altlasten).

Vorbelastungen

Der Versiegelungsgrad der Böden innerhalb des Planungsgebietes kann derzeit als relativ gering bezeichnet werden.

Innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen sind, über die Versiegelung durch die Gebäude hinaus, nur minimale Flächen der Erschließung versiegelt. Der überwiegende Teil der Erschließung ist dagegen durch Pflaster sowie offenen Boden (z.B. Trampelpfade) gekennzeichnet. Durch die Erhaltung eines großen Teils des Waldbaumbestandes beim Bau der Siedlung wurde bei einem großen Flächenanteil der natürliche Bodenaufbau erhalten und nur geringe Störungen auf den Bodenhaushalt bewirkt. Innerhalb der Siedlungsflächen sind die Beeinträchtigungen des Boden demnach als relativ gering zu bezeichnen.

Ebenfalls nur geringe Beeinträchtigungen sind in den Böschungsbereichen der Hangkante zu erwarten, obwohl auch hier z.T. bereits Überformungen der ursprünglichen Hangkante durch Abgrabungen sowie Aufschüttungen erkennbar sind.

Stärkere Beeinträchtigungen sind auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes zu erwarten. Durch Entfernen der Oberbodenschicht, starke Verdichtung und Einbringen von Wegeschotter im Randbereich ist hier der natürliche Bodenaufbau stark gestört.

Als besonders problematisch müssen die Bereiche des ehemaligen Niederungsgebietes bezeichnet werden. Durch Befahren mit schweren Militärfahrzeugen wurden die Böden in der Vergangenheit stark verdichtet und durch Aufschüttungen (siehe Abschnitt Altlasten) beeinträchtigt.

Altlasten

Die ehemaligen Niederungsböden im Norden des Planungsgebietes sind heute nahezu flächendeckend durch 0,5 m–3,0 m mächtige Aufschüttungen überdeckt, die zu unterschiedlich starken Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt haben. Eine Sanierungserkundung[1] der Altlasten für das Planungsgebiet weist diesen Bereich (sowie weite Flächen nördlich angrenzend an den Geltungsbereich) flächendeckend als „Flächen mit punktuellen Abfallablagerungen" aus. Akute Gefährdungen für die betroffenen Schutzgüter sind jedoch nicht festgestellt worden. Die Sanierungserkundung geht davon aus, daß für diesen Bereich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Sanierungsnotwendigkeit aus Sicht des Boden– und Grundwasserschutzes besteht.

Durch die großflächigen Aufschüttungen sind die natürlich anstehenden Böden jedoch stark verändert und überformt. Ein Grundwassereinfluß ist nicht mehr erkennbar. Der landschaftsräumliche Zusammenhang mit den großflächig angrenzenden Niederungsgebieten des Havelländischen Luches im Norden ist seit dem Bau des Wustermarker Rangierbahnhofes einschließlich der Gleisanlagen, der ca. 100m nördlich des Planungsgebietes angrenzt, nicht mehr vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt hier, aktuellen Untersuchungen im Zuge der Sanierungserkundung zufolge, bei ca. 1,2 m.

Kleinflächig wurden im Randbereich des ehemaligen Sportplatzes Bodenkontaminationen festgestellt, die als gesundheitsschädlich zu bezeichnen sind. Sie befinden sich jedoch nur in den obersten Bodenschicht. Aufgrund der vorgesehenen empfindlichen Nutzung (Wohngebiet) sind sie entsprechend der vorliegenden Sanierungserkundung im Zuge der Baumaßnahmen abzutragen und vollständig zu beseitigen.

Deponie

Die stärksten Beeinträchtigungen der Topographie sowie der Böden im Planungsgebiet gehen auf die ehemalige Deponie Elstal zurück, die den Westen des Planungsgebietes bildet.

Die natürliche Landschaftsgestalt des Kesselgrundes ist heute im Gelände nur noch teilweise erkennbar. Sowohl der Graben als auch große Teile des Kesselgrundes selbst wurden in den vergangenen vierzig Jahren als Mülldeponie der Gemeinde Elstal genutzt. Das Gelände ist demnach heute stark überformt. Die natürliche Senke ist überwiegend ver-

---

1 "Gutachten zur Detail–/Sanierungserkundung im Olympischen Dorf, Siedlungsbereiche Elstal – Kurzfassung –", Oeconsult GmbH Potsdam, 24.04.1995

füllt und nur noch der nordöstliche Teil des Kesselgrundes ist als Relikt erhalten.

Die Gefährdungen des Boden- und Grundwasserhaushalts durch die ehemalige Deponie sind unter besonderer Berücksichtigung der Lage des südlichen Deponieteils innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg zu betrachten. Über mögliche Auswaschungen schädlicher Stoffe in den Untergrund hinaus sind Beeinträchtigungen durch Erosionen, Verwehungen der z.T. bis heute nicht abgedeckten obersten Müllschichten sowie mögliche Gasentwicklungen im Deponiekörper zu berücksichtigen.

Für die Deponie liegt ein Schließungs- sowie ein Sanierungskonzept[1] vor. Durch das Landesumweltamt, Abteilung Abfallwirtschaft ist nach diesem Konzept die Klassifizierung der Deponie als B1-Kategorie zu erwarten. Es wird vorgeschlagen, die Deponie mit bindigem Boden abzudecken und eine Bepflanzung der steileren Bereiche der Böschungen mit ortstypischen Heckenpflanzungen vorzunehmen. Die Aussagen des genannten Schließungskonzeptes wurden durch den Grünordnungsplan übernommen; die endgültige Entscheidung über die Klassifizierung der Deponie sowie der notwendigen Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

- WASSER / GRUNDWASSER

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der ehemalige Graben im westlichen Teil des Planungsgebietes wurde zum größten Teil verfüllt. Er ist heute nur noch als Relikt in der Landschaft erkennbar und führt kein Wasser mehr.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der ehemaligen Niederung ca. 1,20 m, im Bereich der Hochfläche liegt er bei 15-18 m. Die natürliche Fließrichtung des Grundwassers ist nach Norden zum Havelländischen Luch gerichtet.

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg gelegen. Diese Schutzzone soll zukünftig erweitert werden, so daß dann der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III gelegen ist.

---

[1] "Konzeption zur Schließung der Deponie Elstal", Oeconsult GmbH Potsdam, 30.09.1995

Die Förderung des Wasserwerkes Radelandberg wurde vorübergehend eingestellt. Der Wasser- und Abwasserverband Havelland als Betreiber des Wasserwerkes behält sich vor, bei Bedarf das Wasserwerk Radelandberg wieder zu aktivieren. Der durch die Förderung entstehende Grundwassertrichter im Süden des Planungsgebietes beeinflußt die Grundwasserfließrichtung innerhalb des Planungsgebietes. Je nach Fördermenge kann so der Grundwasserstrom in südliche Richtung abgelenkt werden.

- KLIMA / LUFTHYGIENE

Großräumig betrachtet liegt die Gemarkung Elstal im Übergangsbereich zwischen maritim und kontinental beeinflußten Klimazonen. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest, die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt mit 6,5°C etwa um 2°C niedriger als in dem etwa 10 km westlich angrenzenden, stark verdichteten Berliner Raum. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 585 mm im Jahr.

Das Planungsgebiet selbst ist durch seinen geringen Versiegelungsgrad sowie die großflächig als Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete wirksamen Freiflächen als klimatisch nahezu unbelasteter Raum zu bezeichnen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind aufgrund der Nähe zu Wald- und Niederungsgebieten nur geringfügige lokalklimatische Unterschiede zum unbeeinflußten Umland zu berücksichtigen. So ist insbesondere innerhalb des ehemaligen Niederungsgebietes sowie vor allem in den jenseits der Gleisanlagen des Wustermarker Rangierbahnhofes angrenzenden großflächigen Wiesenbereiche des Havelländischen Luches mit einer erhöhten Gefahr von Nacht- und Spätfrösten zu rechen. Ein klimatischer Austausch zwischen diesen, als klimatische Ausgleichsflächen wirkenden Wiesenbereichen und den südlich der Hangkante gelegenen Bereiche des Planungsgebietes, wird durch die Barrierewirkung der Hangkante unterbunden.

Klimatisch ausgleichend wirken die Waldbereiche innerhalb sowie angrenzend an das Planungsgebiet.

Lufthygienische Belastungen sind nach Aufgabe der militärischen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Nachbarschaft nicht festzustellen.

- LÄRM

Lärmbelastungen des Planungsgebietes gehen insbesondere von den im Norden angrenzenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und von dem nordwestlich gelegenen Rangierbahnhof Wustermark aus. Für die Einschätzung der zukünftig zu erwartenden Belastungen des Planungsgebietes sind über die derzeitige Nutzung der Schienenwege hinaus die relevanten Planungen der Bahn sowie des Straßenverkehrs in diesem Gebiet mit einzubeziehen. Folgende Faktoren sind für die Berechnung der zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen im Planungsgebiet entscheidend:

- Hochgeschwindigkeitstrasse Hannover – Berlin
- Auswirkungen des Güterverkehrs in Zusammenhang mit dem geplanten Güterverteilzentrum Wustermark
- Rangierverkehr des Rangierbahnhofes Wustermark (Rbf)
- Ausbau bzw. Wiederherstellung der Rosa-Luxemburg-Allee bzw. der zukünftigen Straße zum Bahnhof (Planstraße A) und die Bundesstraße 5.

Entsprechend dem vorliegenden Lärmschutzgutachten[1] gehen die Berechnungen im Rahmen der Untersuchung der zu erwartenden Lärmbelastungen für das Planungsgebiet davon aus, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nahezu an allen Fassaden überschritten werden. Im Inneren des Bebauungsgebietes kommt es zu etwas geringeren Überschreitungen der Orientierungswerte. Vor allem an den Nordfassaden des Nordbereiches ist zu erwarten, daß die Immissionen auf Tages- und Nachtzeit nahezu gleich sind; sie betragen bis zu 58 dB. Das entspricht einer Überschreitung des Tag-Orientierungswertes um 3 dB, des Nacht-Orientierungswertes um 13 dB. Bei der Bebauung unmittelbar an der Rosa-Luxemburg-Allee beträgt die Überschreitung an den Südfassaden tags und nachts bis zu 12 dB.

Die Ursachen der Überschreitung liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauvorhabens zu stark frequentierten Verkehrswegen und die Überschreitungen werden somit als ortsüblich eingestuft.

---

[1] "Kirschsteinsiedlung, Elstal bei Berlin BV Bundesausbildungszentrum – Schallemissionen im Bebauungsgebiet, Beurteilung gemäß DIN 18005; Neuberechnung auf Ersuchen des AfI Brandenburg, Müller BBM, Schalltechnisches Beratungsbüro, Bericht Nr. 27 624/3 vom 22.02.1996

Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes durch den Bau von Schallschutzwänden oder das Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sind laut Gutachten im Planungsgebiet nicht gegeben. Es müssen daher verstärkt passive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Organisation der Raumnutzung und ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, berücksichtigt werden.

6.2.2 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Im Folgenden wird ein zusammenfassender Überblick über die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen gegeben. Die Biotoptypen im Planungsgebiet lassen sich in folgende Bereiche gliedern (von Süden nach Norden):

- Im Randbereich der südwestlich des Sportplatzes gelegenen Flächen mit aufgelassenem Grasland tritt verstärkt Gehölzjungwuchs aus den Pionierholzarten Hänge-Birke, Spitz- und Berg-Ahorn, Hybrid-Pappel und Silber-Weide auf. Der Anteil an Ziersträuchern mit nitrophytischen Stauden im Unterwuchs nimmt westlich des ausgetrockneten Grabens stark zu. Im Winter und Frühjahr 1995 wurde der im Grenzbereich zwischen Wiese und dem Zierstrauchbereich liegende trockene Graben stark von Wildschweinen durchwühlt.

- Die drei parallel angeordneten Gebäudereihen der Kirschsteinsiedlung lassen sich in zwei unterschiedliche Bereiche gliedern. Dabei ist die südlichste Häuserzeile, die direkt an den Sportplatz angrenzt, relativ offen und locker mit eingestreuten Obstgehölzen (Birne, Kirsche) und verwilderten Ziersträuchern durchsetzt. In den beiden nördlich angrenzenden Gebäudezeilen verstärkt sich der Waldbaumanteil; hier dominiert die Stiel-Eiche (Quercus robur), daneben kommen Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) und Hänge-Birke (Betula pendula) vor. An den Gebäuden der Kirschsteinsiedlung wurden zum Begehungszeitpunkt bereits umfangreiche Erhaltungs- und Bestandssicherungsmaßnahmen durchgeführt. Die krautige Bodenvegetation war im Siedlungsbereich dementsprechend zum Begehungszeitpunkt nur noch rudimentär ausgebildet.

- Der Bereich oberhalb der Hangkante (nördlich der Kirschsteinsiedlung) ist durch einen Laubwald geprägt, in dem die Stiel-Eiche (Quercus robur) vorherrscht. Die auf dem Plateau dominierende Stiel-Eiche tritt am Fuß der Hangkante zur Niederung zurück und ein vermehrtes Auftreten der Robinie (Robinia pseudoacacia) ist zu beobachten.

- Der ehemalige Niederungsbereich, der fast unmittelbar an das Bahngelände des Wustermarker Rangierbahnhofes angrenzt, ist durch starke anthropogene Überformungen gekennzeichnet (siehe 6.2.1). Es sind hier mehr oder weniger grasreiche Ruderalfluren mit aufkommender Gehölzsukzessionen zu finden.

- An der südwestlichen Grenze wird das Planungsgebiet durch die nur zum Teil abgedeckte ehemalige Mülldeponie Elstal begrenzt.

Im Planungsgebiet sind zahlreiche Biotopeinheiten vorhanden, die im Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan[1] aufgeführt sind.

6.2.3 LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet stellt sich als ein stark durchgrüntes, lockeres Siedlungsgebiet dar, dessen Freiflächen aufgrund der jahrzehntelangen sehr geringen Pflegeintensität relativ verwildert sind. Anhand des Baum- und Gehölzbestandes ist jedoch der ursprüngliche Wald- bzw. Gartencharakter der Kirschsteinsiedlung noch deutlich erkennbar. Dies geht insbesondere auf den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes beim Bau der Siedlung zurück.

Besondere Sichtbeziehungen bieten sich von der Hangkante nördlich des Siedlungsbereiches aus, sofern diese durch den relativ dichten Gehölzbestand möglich sind. Insbesondere sind hier der Rangierbahnhof Wustermark mit dem markanten Elstaler Wasserturm sowie weite Ausblicke in die nördlich angrenzende Niederungslandschaft des Havelländischen Luches zu nennen.

Aber nicht nur innerhalb des Planungsgebietes stellt die Hangkante ein markantes Zeugnis der eiszeitlichen Landschaftsentstehung dieses Raumes dar. Vom Havelländischen Luch aus betrachtet, hebt sich der Randbereich der Hochfläche beginnend im Bereich des Elstaler Wasserturmes in Richtung Osten weithin sichtbar deutlich gegenüber den Niederungsflächen ab. Besonders harmonisch wirkt dieser topographische Sprung durch seinen dichten Gehölzbestand; er stellt somit eine Besonderheit des Landschaftsbildes für den gesamten Siedlungsbereich Elstal dar.

Ehemals genutzte Wege- und Straßenverbindungen sind noch vorhanden. Die ursprünglichen Erschließungswege innerhalb der Kirschsteinsiedlung

---

[1] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 "Kirchsteinsiedlung" von 11/95

sind zum größten Teil unversiegelt oder durch Asphalt, Pflaster und Kantensteinen gekennzeichnet. Fußwegeverbindungen, die sich von der Siedlung zum westlich angrenzenden Ortsbereich Elstals ziehen, sind als Trampelpfade ausgebildet.

Südlich der Kirschsteinsiedlung erstreckt sich die Fläche des ehemaligen Sportplatzes als eine gehölzfreie, nur im Randbereich von Baumbestand umgebene Fläche. Sie stellt eine Zäsur im Siedlungsgebiet dar, die eine Abkoppelung der Kirschsteinsiedlung vom übrigen Siedlungsgebiet Elstals bewirkt. Der überwiegend stark geschädigte Baumbestand, bei dem es sich vor allem um Säulen-Pappeln handelt, zeichnet die Begrenzung des ehemaligen Sportplatzes nach.

Besonders beeinträchtigend wirkt die ehemalige Deponie Elstal, die sich im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet. Im Übergang zu den angrenzenden Siedlungsgebieten Elstals, insbesondere zur Stahl- und Steinhaussiedlung hin, stellt die Deponie eine starke Barriere dar. Die ursprüngliche Topographie an dieser Stelle war durch den tiefen Einschnitt des Kesselgrundes geprägt, der heute nahezu vollständig verfüllt und in der Landschaft nur noch als Relikt erlebbar ist. Die östliche Böschung des ehemaligen Kesselgrundes ist z.T. noch erkennbar. Hier ist auch ein Teil des ehemaligen Gehölzbestandes erhalten geblieben, der jedoch überwiegend stark geschädigt ist. Im südlichen Teil der Deponie ist der ehemals hier verlaufende Graben verfüllt worden und ebenfalls nicht mehr erkennbar. Die ungeordnete Aufschüttung des Müllkörpers sowie eingebrachten Erdaushubes stellt sich darüber hinaus im westlichen Teil der Deponie als landschaftsuntypische Erhebung dar, die nicht in die Umgebung eingepaßt ist.

Besonders negativ hat sich auch die über Jahrzehnte andauernde ehemalige militärische Nutzung der Flächen nördlich der Siedlung im ehemaligen Niederungsgebiet ausgewirkt. Die zum großen Teil durch ungeordnete Aufschüttungen geprägten Ruderalflächen, die überwiegend gehölzfrei sind, stehen im starken Widerspruch zur ursprünglichen Niederungslandschaft dieses Gebietes und stellen eine Beeinträchtigung dieses Bereiches dar.

6.2.4 ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN

Aufgrund der Lage der Kirschsteinsiedlung am Rande der Konversionsflächen sowie der Trennung zu den übrigen Siedlungsgebieten Elstals durch die Deponie bestanden in der Vergangenheit bis zum heutigen Tage keine Verflechtungen zwischen dem Planungsgebiet und den angrenzenden Siedlungsflächen.

Gärten oder nutzbare Grünflächen bzw. Kinderspielflächen existieren im Planungsgebiet nicht.

Der ehemalige Sportplatz wird seit dem Abzug der GUS-Truppen nicht mehr genutzt. Die derzeitige und zukünftige Versorgung der Gemeinde Elstal mit Sporteinrichtungen, insbesondere auch im Bereich der südlich und westlich angrenzenden Konversionsflächen, ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum ehemaligen Olympischen Dorf besonders gut. Im westlich angrenzenden Bereich nahe des Elstaler Zentrums (Ernst-Walter-Weg) befindet sich ein durch Vereine genutzter Sportplatz, der den derzeitigen Sportflächenbedarf deckt. Für die Wiederaufnahme des Sportplatzes im Geltungsbereiche besteht deshalb keine planerische Notwendigkeit.

Die Siedlungsstruktur der Kirschsteinsiedlung weist einen sehr hohen Freiflächenanteil auf. Es handelt sich überwiegend um Bereiche, die als wohnungsnahe Grünflächen entwickelt werden können.

Darüber hinaus ist jedoch im Rahmen der weiteren Planung ein Netz interner und übergeordneter öffentlicher und privater Grünflächen unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen neu aufzubauen. Dort sind Spielflächen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen zu integrieren.

6.2.5 SCHUTZGEBIETE

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Es ist geplant, das Schutzgebiet zu erweitern, so daß dann das gesamte Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone III liegen wird.

Baudenkmale oder Naturdenkmale sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Planungsgebietes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse (Lage zur Niederung) und der im unmittelbarer Nachbarschaft bekannter Fundstellen, Bodendenkmale befinden.

7 PLANUNGSZIELE

Ausgehend von der Situationsanalyse und unter Einbeziehung der vorgesehenen Planungen in angrenzenden Bereichen sind bei der Entwicklung des Gebietes folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Planungsziele umzusetzen:

- Erhaltung und Entwicklung eines hochwertigen Wohn- und Ausbildungsstandortes aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den vorhandenen Siedlungsbereichen Elstals und im Einzugsbereich des Regionalbahn-Haltepunktes "Wustermark-Rangierbahnhof (Rbf)";

- Sicherung und Entwicklung erhaltenswerter Siedlungs- und Baustrukturen;

- Schaffung von Möglichkeiten hinsichtlich einer Bebauung für ein Betreutes Wohngebiet/sozialer Wohnungsbau;

- flächenhafte Verkehrsberuhigung durch ein abgestuftes, differenziertes Erschließungssystem unter Einbeziehung vorhandener erhaltenswerter Straßen und Wege und Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes;

- Gliederung der Straßenräume und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen; Anpflanzung von Alleen, insbesondere entlang der Hauptsammelstraßen;

- Verknüpfung des Plangebietes mit den vorhandenen bzw. zukünftigen Siedlungsbereichen durch ein Fuß- und Radwegesystem;

- Erhaltung und Entwicklung bestehender Grün- und Wegeverbindung insbesondere in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung;

- Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -behandlung getrennt nach Straßen-, Hof- und Dachflächen und Versickerung innerhalb des Planungsgebietes;

- Sanierung der Altlastenflächen, insbesondere innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Radelandberg;

- Schutz, Pflege und Entwicklung der wertvollen Waldbestände heimischer Arten im Bereich der Hangkante sowie im Norden der Siedlungsfläche sowie Erhalt und Entwicklung des prägenden Wald- bzw. Obstbaumcharakters der Siedlungsflächen;

- Erhalt und Verdeutlichung der markanten Hangkante der Nauener Hochfläche; Einbeziehung der Topographie in die geplanten Bau- und Freiflächenstrukturen

- Kurzfristige Sanierung und Wiedereingliederung der ehemaligen Deponie Elstal in die Umgebung; Sicherung der Relikte des ehemaligen Kesselgrundes, Beibehaltung der Senke in diesem Bereich

- Freihaltung des ehemaligen Niederungsgebietes von Bebauung und Entwicklung vielfältiger, standortgerechter Biotopstrukturen; Förderung standortgerechter Gehölze

- Entwicklung eines Netzes aus öffentlich nutzbaren sowie privaten Grünflächen, die als wohnungsnahe Spiel- und Erholungsfläche dienen; Ergänzung des Freiflächennetzes durch kleinteilige sowie übergeordnete Wegeverbindungen, teilweise mit öffentlicher Zugänglichkeit

- Verflechtung der wertvollen Lebensraumstrukturen untereinander sowie mit der Umgebung; Verflechtung der Waldbereiche mit den Niederungsflächen im Norden.

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

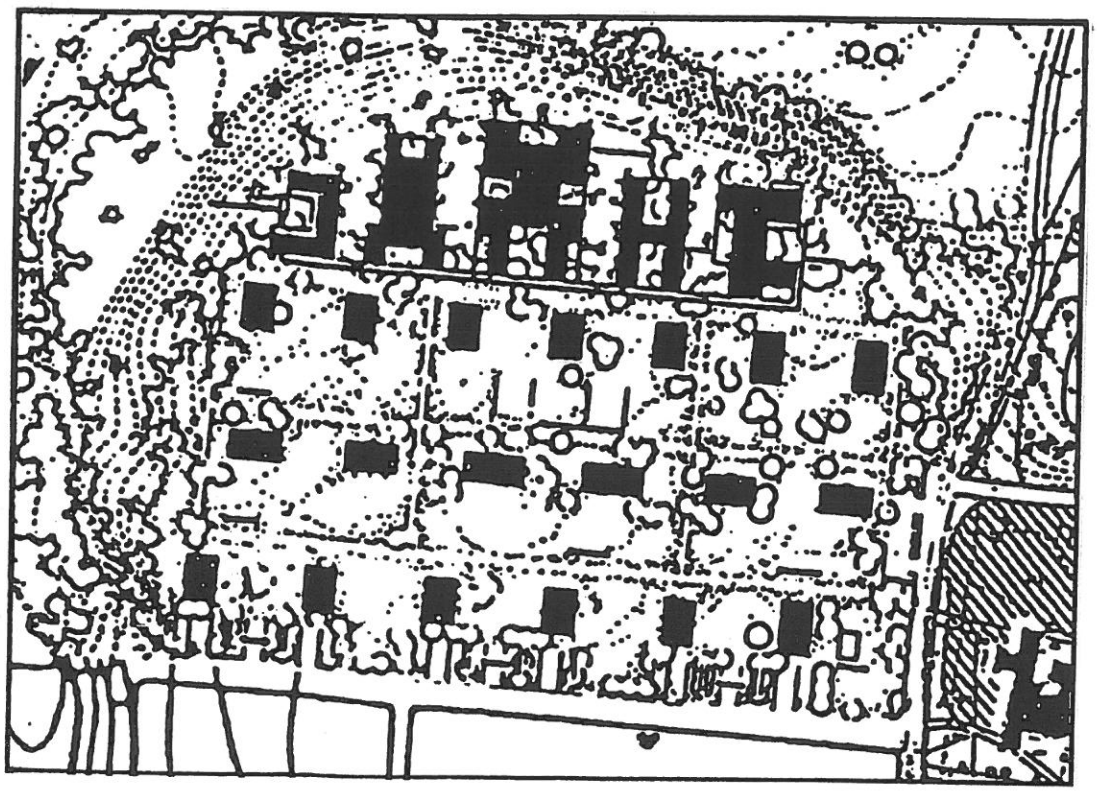
8.1 NUTZUNG, BAUSTRUKTUR UND VERKEHR

Im Juni 1994 wurde durch den Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden (BEFG) in Deutschland ein Wettbewerb ausgelobt, der die Eingliederung eines Bildungszentrums in den Siedlungsbestand der Kirschsteinsiedlung zum Inhalt hatte.

Der Bereich des Sportplatzes südlich des Gebäudebestandes bzw. der Niederungsbereich nördlich der Hangkante stand zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Disposition. Aus den eingereichten Arbeiten wurde der Entwurf des dänischen Architekturbüros Utzon & Associates ausgewählt und mit dem 1. Preis prämiert.

Der prämierte Wettbewerbsentwurf, der die Grundlage für die Entwicklung des mittleren und nördlichen Bereiches des Planungsgebietes darstellt, ging von folgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundzügen[1] aus:

Abb. 11: WETTBEWERBSENTWURF DES 1. PREISES



[1] Auszug aus dem Bereich der Vorprüfung zur Preisgerichtssitzung am 21.10.1994, S. 47

- LEITGEDANKE / ENTWURFSIDEE[1]

  Das Bildungszentrum wird als zugleich offener und nach innen gekehrter Gebäudekomplex, als Ort der tiefen Ruhe und des Friedens gestaltet, in dem verschiedene Menschen ihre individuellen Studieninteressen in christlicher Zusammengehörigkeit wahrnehmen können.

- STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE EINBINDUNG[1]

  Alle bestehenden Häuser der Kirschsteinsiedlung werden erhalten und bleiben der Internatsnutzung vorbehalten. An einem orthogonal zur bestehenden Bebauung liegenden offenen Laubengang sind nördlich der bestehenden Siedlung die einzelnen Bereiche des Bildungszentrums aufgereiht und schieben sich jeweils bis an die Hangkante vor. Der umfangreiche Baumbestand wird soweit als möglich erhalten und in das Bildungszentrum mit Hilfe der Anlage von zahlreichen Höfen und Atrien integriert.

Der o.g. städtebauliche Entwurf nimmt in besonderer Weise auf die vorhandenen Bau- und Landschaftsstrukturen Bezug und stellt eine harmonische Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Besonders hervorzuheben ist, daß der Gebäudebestand der Kirschsteinsiedlung (zukünftige Unterkunft für Studenten und ggf. für Dozenten) einschließlich der großzügigen Freiflächen in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten bleibt. Kritisch wurde jedoch die Komprimierung der Neubauten für die Ausbildungsstätte im nördlichen Waldbereich bewertet. Die benötigten Gebäude, wie das Theologische Seminar, das Seminar für Gemeindearbeit, die Bibliothek, die Verwaltung und die Aula und Mensa wurden in den Waldbereich integriert.

Im Rahmen des weiteren Diskussionsverlaufes wurden in Abstimmung mit der Gemeinde Zielvorgaben entwickelt, die eine möglichst weitgehende Berücksichtigung des Baumbestandes, der Hangkante, die Reduzierung der Gebäude im Waldbereich und die Ausbildung einer "Eingangssituation" bzw. eines Zentrums für den gesamten Bereich beinhaltete.

Nach Vorlage des Vermessungsplanes mit den eingemessenen Bäumen sowie des Baumkatasters für den Waldbereich erfolgte eine detaillierte Ausrichtung der einzelnen Gebäude an dem im Gelände vorhandenen wertvollen Baumbestand bzw. eine weitgehende Berücksichtigung der Hangkante.

Zwischenzeitlich fiel durch den BEFG die Entscheidung, auf dem Sportplatzbereich ein Betreutes Wohngebiet zu entwickeln, so daß die Aula

---

[1] Auszug aus dem Bereich der Vorprüfung zur Preisgerichtssitzung am 21.10.1994, S. 47

und der Versorgungsbereich (Mensa) in das südliche Planungsgebiet verlagert wurden. Somit wurde auch dem Anspruch der Gemeinde Rechnung getragen, Gebäude mit öffentlichem Charakter (Aula, Restaurant, Mensa u.ä.) in den südlichen Bereich zu verlagern, um somit den Charakter der Offenheit für die Elstaler Bevölkerung zu dokumentieren und einen Eingangs- und Zentrumsbereich mit der Aula und dem Platzbereich für das Gesamtgebiet zu schaffen.

Ursprünglich war die Entwicklung des altengerechten, betreuten Wohngebietes im Bereich des ehemaligen Sportplatzes mit 150 Wohnungen und Apartments für Alleinstehende und Ehepaare sowie 35 Betten im Pflegebereich geplant. Aufgrund der inzwischen vorliegenden Fördermittelzusagen des Landes Brandenburg zur Finanzierung für das betreute Wohnen sind derzeit nur noch der Bau von 50 WE und die 35 Plätze im Pflegebereich möglich. Angeboten werden soll ein Spektrum an Dienstleistungen und medizinischer Versorgung, das den Bewohnern die Möglichkeit bietet, vom reinen Wohnen bis hin zur Schwerstpflege, alles innerhalb der Einrichtung in Anspruch zu nehmen. Der Schritt aus der gewohnten Umgebung ins „Heim" oder ins Krankenhaus bleibt den älteren Bürgern somit erspart und sie können in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.

Für die Anlage sind folgende Einrichtungen geplant:

- Wohnungen bzw. Apartments
- Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen
- Versorgungseinrichtungen (zentrale Küche, Speisesaal usw.)

Die restlichen Wohnungen (95 WE) sollen als sozialer Wohnungsbau ausgeführt werden.

Über die beschriebenen Bauvorhaben im Planungsgebiet hinaus wird aufgrund der derzeit mangelhaften Erschließung des Wustermarker Rangierbahnhofes die Neutrassierung einer Verbindungsstraße erforderlich. Der Bahnhof, der als Regionalbahnhof ausgebaut werden soll, wird zukünftig erheblich an Bedeutung gewinnen, wenn die umfangreichen Planungen für den Bereich Olympisches Dorf / Elsgrund im Süden und Osten des Planungsgebietes umgesetzt werden.

Die Trasse dieser Verbindungsstraße soll auf einer vorhandenen Wegeverbindung von der Hochfläche zum Luch geführt werden, die die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches zur benachbarten Eulenspiegelsiedlung bildet.

Ergänzt werden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekte um zusätzliche Erkenntnisse aus inzwischen vorliegenden Fachgutachten und detaillierten Untersuchungen wie Lärmschutzgutachten, Altlastengutachten (Sanierungsgutachten, Schließungskonzept) und Bodengutachten.

Somit wurde in Zusammenarbeit aller Beteiligten das vorliegende städtebauliche Konzept für das Planungsgebiet erarbeitet.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des gesamten Siedlungsbereiches und somit auch des Planungsgebietes wird zukünftig über die parallel zur B 5 verlegten Druckleitungen erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt zur neuen Kläranlage in Roskow. Die Abwasserentsorgung für alle Gebiete nördlich der B 5 ist durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland weitgehend über die Rosa-Luxemburg-Allee vorgesehen. Die vorhandene Abwasserdruckleitung an der B 5 soll abschnittsweise in der Rosa-Luxemburg-Allee weitergeführt und dem östlichen Ende der GUS-Flächen (Olympisches Dorf) als Ringleistung wieder an die B 5 angeschlossen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes vorhandene Abwasserleitungen werden nur z.T. nachgenutzt; auf vorhandene Trinkwasserleitungen wird nicht zurückgegriffen.

In der Rosa-Luxemburg-Allee wurde bereits eine Gashochdruckleitung verlegt, die zukünftig auch der Versorgung des Planungsgebietes dient.

Ein beauftragtes Büro hat die internen Ver- und Entsorgungsplanungen für das Gesamtgebiet übernommen; die Abstimmung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern über die notwendige Verlegung von Leitungen, Anschlüssen, Übergabestationen ist bereits erfolgt.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein zentraler Ver- und Entsorgungsschwerpunkt (Küchenhof) geplant; von hier aus soll dann die interne Anbindung aller Gebäude erfolgen.

Aufgrund der derzeitigen vorliegenden Planungen und Absprachen mit allen Ver- und Entsorgungsträgern ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes gesichert.

9 LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

9.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Ausgangspunkt bei der Entwicklung des Planungsgebietes ist die Sanierung und Nachnutzung der bestehenden Kirschsteinsiedlung sowie ihre Erweiterung auf die südlich angrenzenden, bereits gestörten Bereiche ehemals intensiver Nutzung. Ziel ist die harmonische Einbindung dieser derzeit unstrukturierten Flächen in das Ortsbild und die Verbesserung der Verflechtung der vorhandenen und zu sanierenden bzw. zukünftigen Siedlungsgebiete Elstals.

Die markante Topographie im Planungsgebiet wird als landschaftsprägendes Element erhalten. Die charakteristischen Hangkanten bilden den äußeren Rahmen für zukünftige Siedlungsentwicklungen. Sie umschließen die vorhandenen und geplanten Bauflächen im Bereich der Hochflächen der Nauener Platte zum ehemaligen Niederungsgebiet des Havelländischen Luches im Norden und im Westen zum ehemaligen Kesselgrund hin. Die vorhandenen, wertvollen Altbaumbestände im Bereich der Hangkante sollen erhalten und entwickelt werden und somit die landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes insbesondere zum angrenzenden Landschaftsraum sichern.

Die im Norden an die Hangkante angrenzenden ehemaligen Niederungsbereiche des Havelländischen Luches sind als Vorrangflächen für Natur und Landschaft zu entwickeln. Sie sind von Bebauung freizuhalten und schaffen so den Übergang von den Siedlungsgebieten zur umgebenden Landschaft. Die vorhandenen Waldflächen bzw. Altbaumbestände der Hangkanten werden durch neu anzulegende Waldflächen ergänzt. Diese ziehen sich keilförmig in die vorhandenen ruderalen Wiesen- und Hochstaudenbereiche hinein. Die aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes besonders wertvolle Waldrandzone wird so verlängert und bildet vielfältige Nischen und Strukturen, die unterschiedlichsten Tier- und Pflanzenarten Schutz- und Lebensraum bieten. Der derzeit nordexponierte Waldsaum wird dann durch west- und ostexponierte Bereich ergänzt, was zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt führt. Die vorhandenen, offenen Wiesen- und Hochstaudenflächen werden erhalten und gegliedert. Die nördlich des Planungsgebietes angrenzenden, ähnlich geprägten Bereiche werden so in das Gebiet hineingezogen und die unterschiedlichen Lebensräume so miteinander vernetzt.

Eine Durchwegung dieses Bereiches ist nur sehr sparsam in Form einer öffentlichen Wegeverbindung vorgesehen, um eine Anbindung der auf der

Hochfläche gelegenen Siedlungsgebiete an die Landschaft sowie den Regionalbahnhof zu ermöglichen, die Störungen innerhalb der wertvollen Lebensräume jedoch zu reduzieren. Intensive Erholungsnutzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die charakteristische, intensive Durchgrünung des vorhandenen Siedlungsbestandes und der hier vorherrschende Wald- bzw. Obstbaumcharakter soll erhalten und entwickelt werden und sich in die Neubaubereiche hinein fortsetzen. Die vorhandenen Freiflächenstrukturen innerhalb der bestehenden Kirschsteinsiedlung sollen aufgegriffen bzw. wiederhergestellt und weiterentwickelt werden.

Bei einer Bebauung im nördlich an den Gebäudebestand angrenzenden Bereich ist ein möglichst weitgehender Erhalt des vorhandenen, prägenden Baumbestandes sicherzustellen. Die vorgesehene Orientierung der Baukörper innerhalb der Fläche berücksichtigt die besonders wertvollen Baumbestände, die durch Festsetzung im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume gesichert werden. Die Freihaltung von Freiflächen zwischen den Gebäuden, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, sichert die Verflechtung mit den Waldflächen der Hangbereiche sowie eine intensive Durchgrünung des Bereiches, der den Charakter einer Waldsiedlung erhält.

Die neuen Baugebiete führen so den Freiflächencharakter der bestehenden Siedlungen fort. Durch Mindestbepflanzungen auf den Grundstücken sowie im Bereich von Stellplatzanlagen wird eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt. Hierbei ist eine unterschiedliche Ausprägung der Wohngebiete vorgesehen:

- Im Bereich der Theologischen Ausbildungsstätte sowie dem nördlichen Teil der bestehenden Kirschsteinsiedlung wird bereits durch den zwischen den Gebäuden zu erhaltenden Altbaumbestand ein „Waldcharakter" entstehen, der durch zusätzlich Bepflanzung (Mindestbepflanzung) ergänzt wird.
- Im direkt südlich angrenzenden Bestandsgebiet wird durch den Erhalt eines großen Teils der vorhandenen Obstbäume eine Obstbaumprägung erreicht, die durch Neupflanzungen im Rahmen der Mindestbepflanzung ergänzt wird.
- Das auf den derzeit ausgeräumten, von Gehölzen weitgehend freien Fläche des ehemaligen Sportplatzes entstehende Baugebiet soll durch intensive Bepflanzung mit Laubbäumen zu den nördlich angrenzenden Bereichen vermitteln. Auch hier ist eine Prägung durch Großgrün vor-

gesehen, die sich jedoch durch ihren Parkbaumcharakter von den übrigen Siedlungsbereichen unterscheiden wird.

Zentraler Punkt für die Freiflächengestaltung innerhalb der Baugebiete ist die Reduzierung der Erschließung auf ein Minimum. Dies bezieht sich sowohl auf die Inanspruchnahme von Flächen als auch auf die Ausführung der Erschließungsanlagen. Die Organisationsform der Theologischen Ausbildungsstätte und des „Betreuten Wohnens" ermöglicht es, den Bereich der vorhandenen Kirschsteinsiedlung sowie den nördlich angrenzenden Neubaubereich als weitgehend autofreien Bereich zu entwickeln. Hier sollen mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, die direkt den behindertengerecht ausgebauten Gebäuden zugeordnet werden, keine Stellplatzanlagen errichtet werden. Somit wird der gesamte nördliche Bereich nur zum gelegentlichen Be- und Entladen von PKW sowie von Versorgungsfahrzeugen befahren. Stellplatzanlagen werden zentral im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraße (Planstraße C) konzentriert und der Verkehr innerhalb des Baugebietes gebündelt und stark reduziert. Darüber hinaus sollen die Erschließungsanlagen sowie die Fuß- und Radwege überwiegend mit natürlichen und zum Teil in Resten noch im Gebiet vorhandenen Materialien (Kantensteine, Kleinpflaster usw.) gestaltet werden. Die Wege- und Stellplatzflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Die Verflechtung der Baugebiete des Geltungsbereiches mit den östlich angrenzenden, vorhandenen Bauflächen Elstals erfolgt über eine übergeordnete Wegeverbindung, die in Verlängerung der Nickelstraße verläuft. Die nördlich dieser Wegeverbindung angrenzenden Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie Elstal werden durch die Profilierung im Rahmen der Abdeckung des Müllkörpers in den Landschaftsraum eingebunden. Dabei ist die Senke im Bereich zwischen Deponiekörper und bestehender Kirschsteinsiedlung als solche zu erhalten und soll als Relikt auf die ursprüngliche Landschaftsgestalt und Topographie in diesem Bereich hinweisen. Durch die Bepflanzung mit Gehölzen in den Hangbereichen soll die Wirkung als Fremdkörper gemindert werden und eine Einbindung in die umgebenden Landschaftsräume erreicht werden.

Es entsteht so eine Grünzone, die sich vom Landschaftsraum des Havelländischen Luches im Norden in das Planungsgebiet hineinzieht und hier als klimatische Austauschfläche wirkt. Diese Funktion wird durch die Fortsetzung der Freiflächen im Bereich des Baugebietes auf dem ehemaligen Sportplatz bis in die Neubauflächen fortgesetzt und kann so auch langfristig positive Einflüsse bis in die Siedlung hineintransportieren. Innerhalb der Grünzone soll eine öffentliche Wegeverbindung die

Siedlungsgebiete der Hochfläche mit der nördlich angrenzenden Landschaft verbinden. Hierzu werden vorhandene Wege durch den Waldbestand (z.T. außerhalb des Geltungsbereiches) aufgenommen. Darüber hinaus übernimmt die Grünzone zusätzlich Funktionen für eine übergeordnete Biotopvernetzung.

Eine Nutzung des Kernbereichs der ehemaligen Deponie nördlich der Nikkelstraße als Grün- und Spielfläche ist entsprechend den derzeit vorliegenden Erkenntnissen aus dem Schließungskonzept der Deponie kurzfristig nicht möglich. Die Fläche wird daher so angelegt und bepflanzt werden, daß ein Betreten nicht möglich ist. In Abstimmung mit der vorliegenden Konzeption zur Rekultivierung und Bepflanzung der Deponie sollen die flacheren, weniger einsehbaren Bereiche, die keine Bepflanzung der Bodenoberfläche durch Gehölze als Erosions- bzw. Sichtschutz benötigen, als offene Wiesen- und Hochstaudenbereiche entwickelt werden. Sie erfüllen so, vor allem aufgrund ihrer Ungestörtheit und Abgeschiedenheit und im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbeständen und Waldgebieten, wichtige Funktionen als Lebensraum insbesondere für die Fauna.

Im südlich der geplanten Wegeverbindung gelegenen Teil der ehemaligen Deponie sind nur geringe Mächtigkeiten der abgelagerten Stoffe gefunden worden. Darüber hinaus handelt es sich in diesen Bereichen um die Anfänge der Müllablagerung, so daß der Müllkörper hier schon sehr alt ist und die Gefahren einer Setzung bzw. Entgasung bereits abgeklungen sind. Dieser Teil der Deponie sollte daher, nach nochmaliger Überprüfung einer potentiellen Gefährdung, als Erholungs- bzw. Spiel- und Sportfläche (z.B. Bolzplatz für die Studenten der Theologischen Ausbildungsstätte aber kein Kinderspielplatz) entwickelt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit der gesamten Fläche und die Lage an der übergeordneten Wegeverbindung zwischen vorhandenen und zukünftigen Siedlungsgebieten Elstals machen sie zu einem wichtigen Verflechtungselement.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort zu versickern und so dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit der Trinkwasserschutzkommission in den umgebenden Freiflächen versickert. Das Niederschlagswasser der Wohnwege wird in offenen Mulden in den Grünflächen parallel zur Straße versickert. Für die Hauptverkehrsstraßen (Planstraßen A und B) ist eine geschlossene Entwässerung geplant. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll außerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

Um eine Aufwertung des Siedlungsbildes innerhalb der Baugebiete zu erreichen, wird eine Bepflanzung der Straßenräume vorgesehen. Die vorhandenen Straßen werden überwiegend als Alleen ausgebildet bzw. wiederhergestellt.

Im Bereich der Straßen sind Arten zu verwenden, die für den Straßenraum besonders geeignet sind und den jeweiligen angestrebten Siedlungscharakter unterstreichen. Die folgende Liste zeigt die vorgesehenen Arten:

Allee, beidseitige Bepflanzung:

Planstraße A: Tilia cordata	Winterlinde
Planstraße B: Quercus petraea	Traubeneiche
Planstraße C: Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

wechselseitige Bepflanzung:

Nickelstraße: Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Keine Bepflanzung mit Bäumen ist entlang des als Ringerschließung geplanten Wohnweges „Planstraße D" vorgesehen. Hier soll der weitläufige, offene Siedlungscharakter erhalten bleiben und die aufgelockerte Prägung durch markanten Altbaumbestand nicht durch lineare Elemente verändert werden.

9.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Grünordnungsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kirschsteinsiedlung" dar. Darüber hinaus behandelt er die geforderten Pflichten zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich sowie die ggf. notwendigen Ersatzmaßnahmen bei Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Kirschsteinsiedlung" vorbereitete Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- Neben der Nachnutzung bereits in der Vergangenheit versiegelter und beeinträchtigter Flächen, wird auch bisher unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und z.T. beseitigt.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild werden dauerhaft verändert.

Der Grünordnungsplan will diese Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern, verbleibende Eingriffe sollen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die weitaus größten Veränderungen und Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der geplanten Bebauung des Gebietes zu erwarten. Auch hier müssen jedoch die z.T. erheblichen Vorbelastungen des Gebietes berücksichtigt werden.

Im Folgenden soll daher auf die jeweiligen, zu erwartenden Eingriffe näher eingegangen und die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

9.2.1 VERMEIDUNG

Mit der Ausweisung dieser Konversionsfläche als zukünftiges Theologisches Ausbildungszentrum sowie für eine Einrichtung des „Betreuten Wohnens" soll für die Gemeinde Elstal ein vorhandenes Potential bereits stark beeinträchtigter Flächen aktiviert und einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Mit der Sanierung der Flächen soll nutzbares Bauland geschaffen werden, ohne daß erhebliche und nachhaltige Eingriffe in bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen verursacht werden.

Für einen Teil des geplanten Vorhabens der Ausbildungsstätte sollen die bereits vorhandenen Gebäude genutzt und saniert werden. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft in bisher unbelasteten Landschaftsräumen werden somit vermieden.

Ein großer Teil der wertvollen Waldbestände im Bereich der Hangkante werden von Bebauung freigehalten und als Vorrangflächen für den Naturschutz gesichert. Dies gilt auch für einen Teil der aus faunistischen Gründen wertvollen Wiesen- und Hochstaudenbereiche im Norden des Pla-

nungsgebietes, die als solche erhalten bleiben sollen. So werden wertvolle und entwicklungsfähige Bereiche des Planungsgebietes vor Beeinträchtigungen geschützt und Eingriffe vermieden.

Mit der Ausweisung des zu erhaltenden Baumbestandes können bestehende Gliederungselemente in den Siedlungsgebieten aufgegriffen und in die Entwicklung neuer Strukturen einbezogen werden. Eingriffe in den gemäß BaumSchVO geschützten Baumbestand können somit z.T. vermieden werden.

Die Festlegung einzelner Bereiche der Baugrundstücke, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, sichert den Erhalt besonders wertvoller, vorhandener Freiflächenstrukturen und die Verflechtung der Grünflächen untereinander. Eingriffe durch eine Bebauung, auch durch Nebenanlagen, werden in diesen Bereichen vermieden.

Der Verlauf der Erschließungsanlagen im Gebiet wird auf ein Minimum begrenzt. Dies soll den nördlichen Teil des Baugebietes durch die Ausbildung der Planstraße D als verkehrsberuhigte Anliegerstraße sowie den Verzicht auf die Ausweisung von Stellplätzen (außer Stellplätze für Behinderte) in diesem Bereich als nahezu autofreie Zone entwickeln. Der geplante Verlauf sowohl der internen als auch der übergeordneten Erschließungsstraßen und Wege orientiert sich überwiegend an den vorhandenen bzw. ehemaligen Strukturen, so daß eine Neuinanspruchnahme von unbeeinträchtigter Flächen meist vermieden werden kann. Bei der Neutrassierung der Planstraße A im Bereich der Hangkante wird eine historische und auch in den vergangenen Jahrzehnten genutzte, jedoch unversiegelte Wegeführung aufgenommen und weiterentwickelt, so daß hier umfangreiche Abgrabungen mit erheblichen Eingriffen in die Bodenstrukturen zumindest in Teilbereichen vermieden bzw. stark minimiert werden.

9.2.2 MINDERUNG

Zur Minimierung der Eingriffe wurden Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke, der Erschließungsflächen sowie zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Darüber hinaus werden durch ein generelles Verbot von Pestiziden Belastungen der natürlichen Kreisläufe vermieden.

Das Konzept strebt einen möglichst hohen Vegetationsanteil innerhalb des neuen Baugebietes an. Dieser setzt sich sowohl aus privaten sowie halböffentlichen Freiflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einer Mindestbepflanzung innerhalb der Baugrundstücke zusammen.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Flächen ist in diesem Gebiet die Reduzierung der Betrachtung auf den Versiegelungsgrad der Flächen allein jedoch nicht aussagekräftig. Im Grünordnungsplan von 11/95 (S. 83 ff) werden differenziert die Vorbelastungen der Flächen dargestellt.

Innerhalb der geplanten Bauflächen werden Minderungsmaßnahmen bezogen auf den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima) durch die Freihaltung von Bebauung sowie bezogen auf den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild insbesondere durch den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sowie die gärtnerische Gestaltung und die Mindestbepflanzung der Freiflächen erreicht.

Eine Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand wird in den derzeit stark gestörten Bereichen des ehemaligen Niederungsgebietes sowie der Mülldeponie bezogen auf Naturhaushalt als auch Landschaftsbildfunktionen erreicht. Dies wird auf die Beseitigung der offen liegenden Müll- und Schrottreste, die raumbildende Bepflanzung mit Gehölzen sowie die Sanierung und landschaftsgerechte Einbindung der Deponie zurückgeführt.

Bezogen auf die künftigen Bauflächen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und die gemäß §19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung geltenden Regelungen für Nebenanlagen ein Mindestanteil von Vegetationsflächen bestimmt. Die festgesetzte GRZ bleibt mit der Ausweisung von 0,15–0,25 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,3 im Sondergebiet (SO) in allen Bereichen deutlich unter den maximal zulässigen Werten der BauNVO (WA: 0,4; SO: 0,8). Bezogen auf die Summe der Bauflächen bleibt ein Anteil von mindestens 65% der Bauflächen unversiegelt. Die-

ser Anteil schließt neben den Hauptgebäuden auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen mit ein. Diese Anteile der Grundstücksflächen sind somit dauerhaft vor einer Versiegelung geschützt und sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen. Die Intensität und Qualität der Bepflanzung wird durch folgende Festsetzungen gesichert:

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke,
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände,
- Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze für Neupflanzungen,
- Fassadenbegrünung,
- Bepflanzung der Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen.

Insbesondere im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind im Zuge der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke umfangreiche Gehölzpflanzungen vorzunehmen, die eine Erhöhung des Grünvolumens und somit positive Funktionen für Naturhaushalt und Biotop- und Artenschutz entwickeln werden.

Somit wird ein erheblicher Beitrag zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild geleistet.

Der Reduzierung des Versiegelungsgrades im Straßenraum dient die Ausweisung einer Bepflanzung der Hauptverkehrsstraßen als Alleen und die Anlage von Vegetationsflächen auf den Baumscheiben. Die Festlegung der Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien soll ebenfalls zur Reduzierung der Versiegelungsgrades und somit zur Minderung in die Eingriffe in den Naturhaushalt beitragen.

Der Minderung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt dienen die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Freiflächen (Bewässerung der Grünflächen) sowie auch das Verbot der Verwendung vollständig bodenversiegelnder Beläge im Bereich der Grundstücksflächen und Stellplätze. Damit soll ein Beitrag zur Sicherung des Wasserkreislaufes und zum sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser geleistet werden.

9.2.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die vielfältigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft tragen zwar zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes bei und sichern Qualitäten und Gestaltung der geplanten Bau- und Freiflächen bezogen auf Natur und Landschaft. Sie reichen jedoch nicht aus, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig zu kompensieren.

Differenziert nach Schutzgütern soll in Folgenden eine Beschreibung der verbleibenden Eingriffe und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

- Boden, Wasser / Grundwasser, Klima / Lufthygiene

Der Verlust von ca. 2,27 ha derzeit unversiegelter Böden muß bezogen auf die Bedeutung der Flächen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der betroffenen Flächen betrachtet werden.

Als besonders problematisch ist bezogen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes die Versiegelung von ca. 0,45 ha Waldboden nördlich der bestehenden Kirschsteinsiedlung zu bezeichnen. Dieser Bereich ist derzeit charakterisiert durch unbeeinträchtigte, naturnahe Böden mit Funktionen der Wasserspeicherung und -filterung sowie klimatisch ausgleichender Wirkung. Bei einer Versiegelung gehen diese Funktionen weitgehend verloren und können durch die Minderungsmaßnahmen in den angrenzenden Freiflächen nicht vollständig kompensiert werden.

Ähnliches gilt auch im Bereich des vorhandenen ehemaligen Sportplatzes, wo eine Neuversiegelung von ca. 1,22 ha vorgesehen ist. Hier sind aufgrund der Vorbelastungen die Beeinträchtigungen insbesondere bezogen auf den Bodenhaushalt weniger gravierend, da es sich um bereits gestörte, stark verdichtete und z.T. kontaminierte Böden handelt. Dies gilt bedingt auch für den Grundwasserhaushalt, da Speicher- und Filterfunktionen der beeinträchtigten Böden auch aufgrund des geringen Bewuchses der überwiegend gehölzfreien Flächen stark reduziert sind. Hier stellen die Maßnahmen innerhalb der Grünflächen (intensive Bepflanzung, Niederschlagsversickerung usw.) demnach eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar und die Eingriffe werden zum Teil ausgeglichen. Die beschriebenen Maßnahmen können auch bezogen auf klimatische Aspekte einen Teil der Eingriffe ausgleichen.

Im Bereich der vorhandenen Kirschsteinsiedlung sind nur geringfügige Neuversiegelungen durch Erschließungsmaßnahmen vorgesehen, die ebenfalls zum großen Teil durch Minderungsmaßnahmen ausgleichbar sind. Dies gilt auch für die Neuversiegelung durch die Erweiterung bestehender bzw. ehemaliger übergeordneter Erschließungsstraßen.

Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe sind insbesondere durch die Ausweisung neuer Waldflächen (Fläche B) in einer Größe von 0,96 ha vorgesehen. Bezogen auf Boden- und Grundwasserhaushalt wird hier eine erhebliche Aufwertung der vorhandenen stark gestörten Aufschüttungsböden erreicht. Die intensive Bepflanzung mit Gehölzen verbessert die Durchwurzelung sowie die Wasserfilter- und Speicherfunktionen der Böden und beschleunigt den Prozeß des Abbaus eventuell enthaltener Schadstoffe sowie der Neubildung von Oberboden. Dies gilt vor allem für den östlichen Teil des ehemaligen Niederungsgebietes, der durch besonders starke Aufschüttungen geprägt ist. Ein Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird somit hergestellt.

In der Betrachtung der Neuversiegelungsmaßnahmen und der geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird bezogen auf das gesamte Planungsgebiet eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden hergestellt.

Die Kompensation der Neuversiegelung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes wird sowohl durch die Aufwertung in den angrenzenden Grünflächen erreicht, als auch durch die intensive Verbesserung der Bodenfunktionen in den Flächen B. Aufgrund der Verringerung der Verdichtung, Durchwurzelung und Durchlüftung des Bodens der Verbesserung der Wasserspeicher- und Filterfunktionen können sich hier langfristig wenig beeinträchtigende Böden der Grünflächen sowie wertvolle Waldböden entwickeln.

Die im Rahmen der Neubaumaßnahmen innerhalb der heutigen Waldflächen beeinträchtigten wertvollen Bodenstrukturen werden mit Hilfe der umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf ca. 50 % der vorhandenen Waldfläche begrenzt. Da zwischen den geplanten Gebäude auch zukünftig weder Nebenanlagen noch intensive Nutzungen zulässig sind, und der vorhandene Baumbestand durch Einzelfestsetzungen gesichert wird, ist zwischen den Gebäuden die langfristige Beibehaltung der wertvollen Bodenfunktionen gesichert. Für die Baumaßnahmen innerhalb der Waldflächen lassen sich die Eingriffe bezogen auf das Schutzgut Boden auf ca. 50–60 % der heutigen Waldflächen beschränken. Ein Teil

der geplanten Waldflächen kann daher Ausgleichsfunktionen für Eingriffe in das Schutzgut Boden auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich, insbesondere auf dem ehemaligen Sportplatz, übernehmen.

Die Funktion der geplanten Waldflächen für Klima und Lufthygiene trägt durch die parallele Führung zum neuen Trassenverlauf der Planstraße A im Osten des ehemaligen Niederungsgebietes zu einer Staubbindung und zur Emissions- sowie Lärmminderung in diesem Bereich bei. Die positiven klimatischen Ausgleichsfunktionen der geplanten Waldflächen werden insbesondere durch die Entwicklung im Zusammenhang mit den zu erhaltenden, vorhandenen Waldflächen (Fläche C) wirksam. Darüber hinaus trägt die Anpflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie auch die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke zum Ausgleich klimatischer Verluste durch Versiegelung und Neubebauung bei.

Es können so die o.g. verbleibenden Beeinträchtigungen des Klimas sowie der Lufthygiene im Gebiet ausgeglichen werden.

- Biotop- und Artenschutz

Dem Verlust an Vegetationsflächen mit unterschiedlicher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von insgesamt 2,27 ha steht durch die Ausweisung der privaten Grünflächen im Bereich der Baugebiete (ca. 4,84 ha) sowie der Flächen für Maßnahmen mit unterschiedlicher Ausprägung (insgesamt ca. 4,75 ha) eine Aufwertung zu wertvollen, reich strukturierten Lebensräumen gegenüber.

Als besonders schwerwiegend müssen die Eingriffe in die wertvollen Biotopstrukturen der Waldflächen nördlich der Bestandsgebäude bezeichnet werden. Hier lassen sich die Eigriffe nicht auf die versiegelten Flächen beschränken. Ein Hineinbauen in bestehende Waldbestände verändert auch die Biotopfunktionen der zwischen den Häusern gelegenen Flächen, selbst wenn der Baumbestand überwiegend erhalten bleiben kann. Der Einflußbereich der geplanten Neubebauung wird hier auf ca. 0,96 ha geschätzt. Die Eingriffe betreffen somit fast die gesamte Waldfläche oberhalb der Hangkante. Die im steilen Böschungsbereich angrenzenden Waldflächen werden durch die Neubebauung nicht bzw. nur gering beeinträchtigt.

Die Überbauung des ehemaligen Sportplatzes führt zur Veränderung bereits heute anthropogen beeinflußter Biotope mit mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Biotopstrukturen werden zukünftig zwar verändert, es entstehen aber aufgrund der Entwicklung stark

durchgrünter, durch Bepflanzung mit standortgerechtem Parkbaumbestand charakterisierte Siedlungsflächen, die ebenfalls eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz entwickeln werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind somit überwiegend durch Minderungsmaßnahmen in den Baugebieten auszugleichen.

Die Ausweisung neuer Waldflächen im nördlich angrenzenden Bereich (Flächen B) schafft langfristig einen flächenmäßigen Ausgleich gegenüber der Inanspruchnahme von Waldflächen im Verhältnis 1:1. Die Aufforstungen dienen der Schaffung lockerer, naturnaher Waldflächen mit vorrangigen Funktionen für den Naturschutz. Ihre Bedeutung und Biotopfunktion erhalten sie erst einige Zeit nach der Pflanzung. Um diesen Zeitraum zu verkürzen und eine landschaftbildstörende Einzäunung der Bestände zu verhindern, wird mit Heistern aufgeforstet.

Qualitativ werden die Biotopfunktionen der geplanten Waldfläche vor allem durch die Anordnung der Aufforstungsflächen erheblich aufgewertet. Es wird eine Verbindung zu den bestehenden Waldflächen der Fläche C erreicht. Die besonders wertvolle Waldrandzone wird durch die Verzahnung der Wald- und Wiesenbereiche verlängert und die Strukturvielfalt so durch zusätzlich entstehende west- und ostexponierte Waldsaumbereiche erhöht. Die geringe Nutzungs- und Störungsintensität in einem Großteil der Flächen trägt zusätzlich zu einer Aufwertung der Qualität der Flächen bei.

Die Neuaufforstung in derzeit durch ruderale Hochstaudenfluren geprägten Bereichen führt hier zu einer Veränderung der Biotopstrukturen. Eine Beeinträchtigung bzw. Verdrängung eventuell vorkommender, auf offene Staudenfluren spezialisierter Tier- und Pflanzenarten, ist daher möglich. Ausweichstandorte stehen in den nördlich angrenzenden Bereichen der Flächen A zur Verfügung, die als Wiesen und Hochstaudenflächen entwickelt bzw. gesichert werden sollen.

Darüber hinaus wird in Abstimmung mit dem Schließungskonzept der Deponie vorgesehen, Teile der ehemaligen Deponie nach ihrer Abdeckung und Rekultivierung als offene Wiesen- und Staudenbereiche anzulegen und zu pflegen. Neue Biotopstrukturen werden durch Heckenpflanzungen in den Böschungsbereichen der abgedeckten Deponie ergänzt und die Strukturvielfalt somit erhöht. Vor allem durch die völlige Ungestörtheit dieser Fläche wird ihre Bedeutung als wertvoller Lebensraum erhöht. Hier werden somit zusätzliche Flächen angeboten, die einen Ausgleich der veränderten Biotopstrukturen im Bereich des ehemaligen Niederungsgebietes sowie des Sportplatzes herstellen.

Das vorliegende Schließungskonzept der Deponie Elstal sieht vor, den Müllkörper neu zu profilieren und mit bindigem Material abzudecken. Es entstehen so insbesondere im Nordosten starke Böschungsbereiche, die durch eine Bepflanzung mit Hecken gegen Erosion gesichert werden sollen. Die Heckenbepflanzungen tragen gleichzeitig zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Hier sieht der Grünordnungsplan als Konkretisierung des Schließungskonzeptes vor, die Pflanzmaßnahmen ausschließlich mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen (entsprechend Pflanzliste) vorzunehmen, um eine optimale Einpassung in die umgebenden Biotopstrukturen und langfristig die Entwicklung wertvoller Lebensräume zu erreichen.

Darüber hinaus ist im Schließungskonzept für die flacheren Bereiche eine Rasenansaat vorgesehen um Bodenabtrag zu verhindern. Der Grünordnungsplan empfiehlt dagegen, die flacheren Bereiche als Wiesen- und Hochstaudenflächen zu entwickeln und sie auch langfristig durch entsprechende Pflegemaßnahmen als weitgehend gehölzfreie Biotope zu sichern. Diese Maßnahmen sollen zu einer Aufwertung zu schaffenden Biotopqualitäten im Bereich der Deponie gegenüber dem Schließungskonzept führen. Es wird so kurzfristig die Neuschaffung ähnlicher Biotopqualitäten sichergestellt, wie sie im Bereich der Aufforstungsflächen und auf dem ehemaligen Sportplatz verlorengehen.

Die beschriebenen Maßnahmen, die durch die Festsetzung der Fläche D gesichert werden, stellen eine Ergänzung bzw. geringfügige Veränderung der vom Schließungskonzept vorgesehenen Maßnahmen vor und somit als Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar.

Über die Ausweisung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen hinaus ist als wesentlicher Aspekt die Festsetzung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu nennen, die die Durchführung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit den Baumaßnahmen festlegt. So ist sichergestellt, daß die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz schon bei nach Beendigung der Baumaßnahmen gewährleistet ist, auch wenn die Entwicklung der Baugebiete stufenweise erfolgt.

Die Gesamtheit der Maßnahmen sichert vor allem durch die erhebliche qualitative Aufwertung einiger Bereiche und die Schaffung vielfältiger, vernetzter Strukturen den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches.

- Landschaftsbild / Erholung

Besonders prägende Landschaftsstrukturen im Planungsgebiet werden erhalten und zukünftig fortentwickelt. Insbesondere durch den Erhalt der Hangkante und die möglichst weitgehende Sicherung der Relikte des ehemaligen Kesselgrundes wird die Landschafts- und Siedlungsgeschichte im Planungsgebiet verdeutlicht und auch zukünftig sichtbar gemacht. Hierzu trägt auch der Erhalt der bestehenden Kirschsteinsiedlung mit ihren charakteristischen Freiflächen in der ehemaligen Form und der Verzicht auf eine Neubebauung in diesen Bereichen bei.

Besondere Bedeutung kommt dem nördlichen Ortsrand Elstals im Planungsgebiet zu. Durch den Erhalt des dichten Altbaumbestandes im Bereich der Hangkante wird die Neubebauung abgeschirmt und der Charakter des Ortsrandes bleibt erhalten.

Die Entwicklung neuer Baugebiete stellt für einen großen Teil des Planungsgebietes eine vollständige Veränderung des Landschaftsbildes dar. Es handelt sich hier jedoch überwiegend um Bereiche, die bereits heute gestört bzw. durch Siedlungsentwicklungen geprägt sind. Zur Einbindung in die umgebenden Landschafts- bzw. Siedlungsstrukturen und zur Weiterführung des prägenden Charakters der Kirschstein- wie auch der östlich angrenzenden Eulenspiegelsiedlung wird eine intensive Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Gestaltung der Siedlungsfreiflächen nimmt so die vorhandenen Freiflächenstrukturen auf und führt sie in die neuen Siedlungsgebiete hinein.

Ein Ausgleich der Veränderungen in das Landschaftsbild ist somit gegeben.

9.2.4 BILANZIERUNG EINGRIFF / AUSGLEICH

Nach Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen verbleiben nach bisheriger Einschätzung trotz Bebauung und Nachnutzung der Konversionsflächen keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes oder der Erholungsfunktion der Landschaft innerhalb des Planungsgebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit Hilfe der ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete, der Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die Umwandlung vorhandener Waldflächen stellt die schwerwiegendsten Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Da der Verzicht auf die Neubebauung im Wald nicht möglich ist, kann insbesondere durch die Neuschaffung naturnaher Waldflächen langfristig ein funktionaler Ausgleich erreicht werden.

Die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet ist gesichert, da sich die Flächen inklusive der Ausgleichsflächen A, B und C im Besitz des Investors befinden. Die ehemalige Deponie Elstal, Fläche D, ist unabhängig von den Baumaßnahmen im Planungsgebiet zum Schutz der Naturgüter, insbesondere des Grundwassers, kurzfristig zu sanieren. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bepflanzung der Deponie sind mit der Gemeinde abzustimmen und über städtebauliche Verträge zu sichern.

9.2.5 ÜBERNAHME DER DARSTELLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ALS FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Grünordnungsplan vom Nov. 95 erarbeitet, der parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dem Landesumweltamt, Abteilung Naturschutz zur fachlichen Abstimmung gemäß § 8 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vorgelegt wurde.

Der eingereichte Grünordnungsplan entspricht lt. Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg als Fachbehörde vom 16.01.96 in den wesentlichen Teilen den Anforderungen an einen Fachplan. Die aufgeführten notwendigen fachlichen Ergänzungen wurden berücksichtigt und als Anlage dem o.g. Grünordnungsplan beigefügt.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde nach Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten

Belange gegen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Im weiteren wird dargelegt, in welchen Punkten den Darstellungen des Grünordnungsplanes (GOP) im Bebauungsplan nicht oder nur teilweise gefolgt wird.

Trassenverlauf Planstraße A

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Grünordnungsplanes konnte der genaue Trassenverlauf der Planstraße A noch nicht mit seiner genauen Linienführung einschließlich des notwendigen neuen Regelquerschnittes berücksichtigt werden, da dieser noch nicht vorlag. Grundsätzlich wurde bei der Bestimmung des neuen Trassenverlaufes auf vorhandene Straßen bzw. Straßenflurstücke einschließlich auf den bereits vorhandenen Einschnitt der Hangkante zurückgegriffen; insofern wurde die landschaftliche Situation berücksichtigt.

Aufgrund der Einhaltung von verkehrstechnisch notwendigen Kurvenradien bzw. der Bewältigung der notwendigen Steigung im Bereich der Hangkante und der geplanten Anbindung an ein vorhandenes Straßenflurstück im Bereich des Bahnhofes tangiert die Trasse der Planstraße A mit einer Teilfläche zusätzlich den nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Trassenverlaufes, einschließlich des notwendigen neuen Regelquerschnittes, werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt. Aus dieser Abwägung resultierend wurde der Aufnahme des neuen Trassenverlaufes der Planstraße A bzw. die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan der Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Fläche A: offene Wiesen- und Hochstaudenflächen und Fläche C: Waldbestand

Durch den leicht veränderten Trassenverlauf der Planstraße A werden Teilflächen der Flächen A und Flächen C tangiert, was zu einer geringfügigen Reduzierung dieser Flächen führt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Trassenverlaufes, einschließlich des notwendigen neuen Regelquerschnittes, werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt. Die Be-

gründung für den notwendigen neuen Trassenverlauf wurde bereits in o.g. Abschnitt vorgenommen und trifft auch für diesen Abschnitt zu.

Aus dieser Abwägung resultierend wurde der Aufnahme des Trassenverlaufes der Planstraße A bzw. die Festsetzung als öffentlichen Straßenverkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan der Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Fläche B: Aufforstungsfläche

Durch den geplanten, leicht veränderten Trassenverlauf der Planstraße A werden ebenfalls die Flächen B tangiert, die als Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe durch die Bebauung des Ausbildungszentrums in dem nördlich des Geländebestandes der Kirschsteinsiedlung gelegenen Waldbereich vorzunehmen sind. Um keine Reduzierung dieser Flächen vorzunehmen, wurden teilweise die Flächenabgrenzungen der Flächen B so korrigiert, daß die ursprüngliche und für den Ausgleich notwendige Flächengröße von insgesamt 0,96 ha erhalten bleibt. Die Flächenanordnung, insbesondere die Bildung der Waldrandzonen, wurde der neuen Flächenabgrenzung zugrunde gelegt und bleibt somit ebenfalls erhalten.

Festsetzung Mindeststammumfang von Bäumen in den Planstraßen

Der im Grünordnungsplan vorgesehene Mindeststammumfang für Neupflanzungen von Bäumen im Straßenraum wurde von 20/25 auf 18/20 cm reduziert. Damit wird den ungünstigen Bodenverhältnissen im Planungsgebiet (Sandboden) und den erheblichen Kosten für auf diesen Standorten gezogene Baumschulware entsprochen.

Weiterhin ist damit eine größere Sicherheit des Anwachsens der Bäume gegeben. Die geringfügige Verringerung des festgesetzten Stammumfanges gewährleistet dennoch die vorgesehene Bepflanzung des Straßenraumes als Allee und es wird somit ebenfalls eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht.

Festsetzung Baumart Planstraße C

Die Baumart der vorgesehenen Alleebaumbepflanzung der Planstraße C wurde von der im Grünordnungsplan vorgesehen Bepflanzung mit Vogelkirsche (Prunus avium) in eine Bepflanzung mit Schwedischer Maulbeere (Sorbus intermedia) geändert.

Diese Änderung wurde aufgrund der geplanten Stellplatzanordnung nördlich und südlich entlang der Planstraße C vorgenommen, die zu einer Bodenverdichtung in Nachbarschaft der Bäume führt. Die Vogelkirsche,

die auf solche Einflüsse empfindlich reagiert, wurde gegen eine weniger empfindliche Art ausgetauscht. Der geplante Charakter wird jedoch durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

Mindestbepflanzung in den Baugebieten

Für das Teilgebiet 6 des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreifläche mit Bäumen von angefangene 250 m² auf angefangene 400 m² erhöht.

Mit der jetzigen Mindestbepflanzung der Freiflächen mit Bäumen ist die geplante attraktive Gestaltung, die insbesondere offene Wiesenbereiche zuläßt, in diesem Teilgebiet möglich und unterstreicht die geplante Ausrichtung dieses Teilgebietes als Parkbaum-Siedlungsgebiet.

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, wurden teilweise reduziert bzw. wurden als textliche Festsetzung übernommen.

Aufgrund der inzwischen vorliegenden Fördermittelzusagen des Landes Brandenburg zur Finanzierung für das betreute Wohnen auf dem Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Teilgebiet 6) sind nur noch der Bau von 50 WE und 35 Plätze im Pflegebereich möglich. Die restlichen Wohnungen (95 WE) sollen als sozialer Wohnungsbau ausgeführt werden, so daß eine Neuberechnung des Stellplatzbedarfes notwendig ist. Die notwendige Stellplatzanzahl ergibt sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf im Land Brandenburg (Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 51 vom 28. Juli 1994), die für den sozialen Wohnungsbau einen Richtwert von 1 Stellplatz je WE gegenüber 0,2 je WE für altersgerechtes Wohnen vorsieht. Damit erhöht sich der Stellplatzbedarf um 75 Stellplätze, die im Planungsgebiet zusätzlich unterzubringen sind. Des weiteren haben inzwischen detaillierte Untersuchungen ergeben, daß der Anteil an Behindertenparkplätzen, die vor allem in unmittelbarer Nähe der Bestandsgebäude der Kirschsteinsiedlung unterzubringen sind, zu erhöhen ist.

Mit der Sicherung des notwendigen Stellplatzbedarfes werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Belange des Verkehrs entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt. Im einzelnen wurden in den einzelnen Teilgebieten des Bebauungsplanes folgende Änderungen vorgenommen:

Teilgebiet 1:
Dem Grünordnungsplan wird entsprochen; auf eine planzeichnerische Festsetzung wird jedoch verzichtet: In der textlichen Festsetzung Nr. 8 des vorliegenden Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß in diesem Teilgebiet Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig sind.

Teilgebiet 2:
Teilweise Reduzierung der Flächen im nördlichen und südlichen Bereich (Anlage Behindertenparkplätze).

Teilgebiet 3:
In diesem Teilbereich erfolgte keine Reduzierung der Flächen.

Teilgebiet 4:
Es erfolgte eine teilweise Reduzierung der Flächen im südlichen Bereich (Anlage Behindertenparkplätze).

Teilgebiet 5:
Es erfolgte eine teilweise Reduzierung der Flächen im südlichen und östlichen Teilbereich (zusätzliche Unterbringung der Stellplätze sozialer Wohnungsbau).

Teilgebiet 6:
Es erfolgte eine teilweise Reduzierung der Flächen im östlichen und im südlichen mittleren Teilbereich (zusätzliche Unterbringung der Stellplätze sozialer Wohnungsbau).

Aus der o.g. Abwägung resultierend wurde der Sicherung des notwendigen Stellplatzbedarfes im vorliegenden Bebauungsplan der Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Da nur eine teilweise Reduzierung der Flächen vorgenommen wurde, wird weitestgehend der beabsichtigte Schutz des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und die Erhaltung der Freiflächen zwischen dem Gebäudebestand gewährleistet.

9.2.6 ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNG IM BEBAUUNGSPLAN GEGENÜBER DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Durch den bevorstehenden 4-spurigen Ausbau der B 5 wird die Gemeinde Elstal zukünftig nur über zwei niveaufreie Anschlüsse an die Bundesstraße angebunden sein; einer davon wird sich im Bereich Olympisches Dorf/Elsgrund befinden. Die Planungen der Gemeinde sehen deshalb vor, daß zukünftig von diesem Anschlußknoten eine Hauptsammelstraße in Richtung Norden bis zum wichtigen Regionalbahn-Haltepunkt Wustermark-Rangierbahnhof (Rbf) geführt wird. Diese Hauptsammelstraße wird dann Richtung Westen weitergeführt und schließt dann im Gewerbegebiet DEMEX

an den zweiten Anschlußknoten an. Diese neue Straßenführung stellt das zukünftige Rückgrat der Gemeinde Elstal einschließlich der geplanten Siedlungsbereiche der ehemaligen Konversionsflächen an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz dar.

Durch Beschluß der Gemeindevertretung Elstal erfolgte deshalb die Aufnahme dieses wichtigen Teilabschnittes der Planstraße A in den Geltungsbereich des Planungsgebietes des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies betrifft insbesondere Teilbereiche im äußersten Nordwesten, Norden und Osten des Geltungsbereiches, die z.T. nur zu einer leichten Verschiebung des Geltungsbereiches führten. Durch diesen Beschluß hat die Gemeinde ihren politischen Willen bekundet, die planungsrechtliche Sicherung für diesen Teilbereich der wichtigen Straßenanbindung langfristig zu gewährleisten.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Trassenverlaufes, einschließlich des notwendigen neuen Regelquerschnittes, werden in vorliegendem Bebauungsplan insbesondere die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt. Aus dieser Abwägung resultierend wurde der Aufnahme des Trassenverlaufes der Planstraße A bzw. die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan der Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

10 FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Außer dem **Sonstigen Sondergebiet "Kirchliches Ausbildungszentrum"** wird das restliche Planungsgebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt, wobei die Teilgebiete 2–5 aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung (Studentenwohnungen) als **WA 1** ausgewiesen wurden; alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** (Teilgebiet 6) sind nur Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Aus folgenden Gründen wurden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im WA 1 – WA 2–Gebiet ausgeschlossen bzw. nur teilweise zugelassen:

Zulässig sind somit neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank– und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die wesentlich zur Lebendigkeit des zukünftigen Wohngebietes beitragen. Somit wird vor allem im Teilgebiet 6 der Entwicklung eines Zentrums– und Empfangsbereiches für das gesamte Planungsgebiet Rechnung getragen. Insbesondere sind das neben der geplanten Aula, dem Restaurant und der Mensa auch kleinere Geschäfte (z.B. Friseur, Zeitungsladen, Bäcker) und Arztpraxen, die einerseits den zukünftigen Studenten und Lehrkräften und andererseits den älteren Bürgern des Betreuten Wohngebietes als Nahversorgung zur Verfügung stehen.

Das Teilgebiet 1 wurde als **Sonstiges Sondergebiet "Kirchliches Ausbildungszentrum" (SO "Kirchliches Ausbildungszentrum")** festgesetzt; gemäß § 11 BauNVO sind Anlagen wie das Theologische Seminar, das Seminar für Gemeindearbeit, die Bibliothek und die Verwaltung zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschoßfläche (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigen die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorgaben.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und unter Berücksichtigung des Baumbestandes wird die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 0,12 bzw. 0,16 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit 0,30 festgesetzt. Die Werte liegen damit wesentlich unter der festgelegten Obergrenze (GRZ 0,4) gemäß § 17(1) BauNVO.

Die GRZ im sonstigen Sondergebiet "Kirchliches Ausbildungszentrum" wurde mit 0,3 festgesetzt und liegt somit ebenfalls erheblich unter der Obergrenze (GRZ 0,8) gemäß § 17(1) BauNVO.

Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude, diese darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,12 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,18 und eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,45.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß zur Gewährleistung der Errichtung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 4 und 5 um bis zu 100 % überschritten werden darf. Der Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den beiden Teilgebieten eingehalten.

Die Geschoßflächenzahl wird in den zweigeschossigen Wohngebietsbereichen mit einer GFZ von 0,32 bzw. 0,45, im dreigeschossigen Wohnbereich mit einer GFZ von 0,90 und im ein- bis zweigeschossigen sonstigen Sondergebiet mit einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Somit werden ebenfalls die Höchstwerte entsprechend § 17(1) BauNVO wesentlich unterschritten.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche ist zu beachten, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 BauNVO), mitzurechnen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt; die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der jeweiligen Bauweise in den Teilgebieten 2–5 (vorhandener Gebäudebestand) auf II Vollgeschosse und im Teilgebiet 6 (Neubau Betreutes Wohnen) auf III Vollgeschosse festgesetzt. Im Teilgebiet 1 (Kirchliches Ausbildungszentrum) wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

10.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu erreichen, wird die Bauweise in den Teilgebieten 1–5 als offene Bauweise festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter des vorhandenen Bestandes entsprochen wird.

Im Teilgebiet 6 wurde eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, so daß innerhalb der Baufelder Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können, die eine Baufront von mehr als 50 m aufweisen. Dies wird einerseits aus städtebaulicher Sicht z.B. zur Fassung des Platzbereiches Aula/Empfang/Re-

staurant/Mensa gewünscht. Andererseits ist die bauliche Verknüpfung der Gebäude für das Betreute Wohnen aus organisatorischen Gründen notwendig (z.B. das Erreichen der Wohnungen, Arztpraxen, der Pflegeabteilung des Restaurants u.a. innerhalb der einzelnen Gebäudebereiche "trockenen Fußes").

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfes bei, wobei insbesondere entlang der Rosa-Luxemburg-Allee eine mögliche Vielfalt der Bebauung offen gehalten wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Rampen für einen behindertengerechten Zugang u.ä. zulässig.

Die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoß sichert vor allem Fußgängerbereiche in Form von Laubengängen in den Teilgebieten 1 und 6.

Bei den Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, handelt es sich vor allem um private Grundstücksflächen, die schützenswerte Wald-, Obstbaum- bzw. Freiflächenbereiche aufweisen. Damit soll einerseits der Schutz des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und die Erhaltung der Freiflächen zwischen dem Gebäudebestand gewährleistet, anderseits bei Angrenzung von privaten Grundstücksflächen an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft eine mögliche Störung des Landschaftsbildes durch eine Bebauung (z.B. Stellplätze, Garagen oder sonstige Nebenanlagen) vermieden werden.

Aufgrund des umfangreichen, schützenswerten Baumbestandes im Teilgebiet 1 wird in diesem Bereich die Anlage von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen ausgeschlossen.

10.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / GEH- UND FAHRRECHT

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Bereiche Elsgrund/Olympisches Dorf, der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung und des Planungsgebietes selbst, besteht die Notwendigkeit, Regelquerschnitte der umgebenden Straßen zukünftig dem geänderten Verkehrsaufkommen anzupassen bzw. z.T. neue Trassenverläufe festzulegen.

Dies trifft insbesondere für die Planstraße A des Planungsgebietes zu. Der geplante niveaufreie Anschlußpunkt an die zukünftige 4-spurige B 5 mit der geplanten, ebenfalls 4-spurigen Hauptsammelstraße bis zum Kreuzungspunkt Rosa-Luxemburg-Allee im Bereich Kirschstein-/Eulenspie-

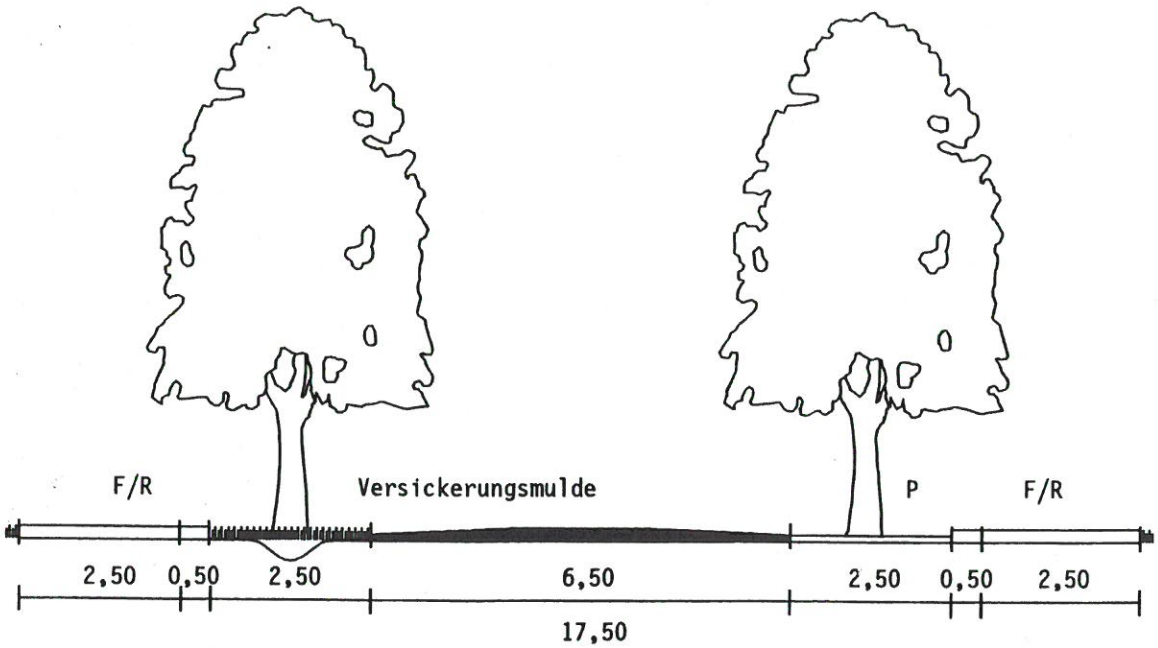
gelsiedlung bilden zukünftig ein Rückgrat des Ortes Elstal einschließlich der geplanten Siedlungsbereiche der ehemaligen Konversionsflächen an das überörtliche Straßennetz.

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang der Regionalbahn-Haltepunkt Wustermark-Rangierbahnhof (Rbf) als wichtige ÖPNV-Anbindung von großer Bedeutung, der z.Zt. jedoch ungenügend erschlossen ist.

Die Planungen der Gemeinde Elstal sehen deshalb vor, daß vom o.g. Kreuzungspunkt aus in nördliche Richtung zwischen Kirschstein- und Eulenspiegelsiedlung eine Erschließungsstraße bis zum Bahnhof geführt wird, die zusätzlich auch der Anbindung der Kirschsteinsiedlung und der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung an das innerörtliche Straßennetz dient.

Die Planstraße A wird deshalb als öffentliche Verkehrsfläche mit folgendem Regelquerschnitt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt:

Abb. 12: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE A



Die Neutrassierung der Planstraße A ab dem Kreuzungsbereich Planstraße D/geplante Erschließungsstraße Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung im Bereich der stark abfallenden Hangkante bzw. des notwendigen Kurvenbereiches in Richtung Bahnhof wurde durch einen Verkehrsplaner erarbeitet und ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

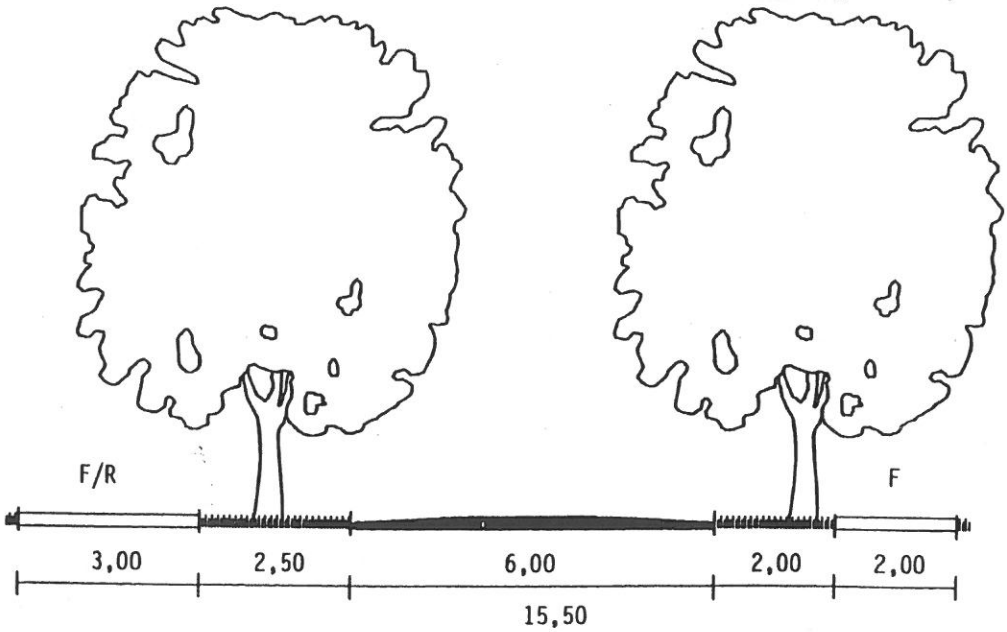
Der Ausbau der Planstraße A kann in 2 Ausbaustufen vorgenommen werden. In der 1. Ausbaustufe ist der Ausbau vom Kreuzungspunkt Rosa-Luxemburg-Allee bis zum Kreuzungspunkt Planstraße D (Kirschsteinsied-

lung)/geplante Erschließungsstraße Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung vorzusehen. Nach Einsetzen der Entwicklung der Bereiche Elsgrund und Olympisches Dorf kann zu einem gegebenen späteren Zeitpunkt der weitere Ausbau der Trasse zum Bahnhof erfolgen.

Derzeit sind die vorhandenen Flurstücke (28 und 5) mit einer Breite von 8 bzw. 10 m Breite ausgewiesen; die Aufnahme des neuen geplanten Querschnittes, insbesondere im südlichen Teilbereich, ist somit nicht gewährleistet. Es besteht die Notwendigkeit, die derzeit zur Verfügung stehende Straßenverkehrsfläche für die Planstraße A zu verbreitern. In Abstimmung der Gemeinde Elstal bzw. des Amtes Wustermark mit den betroffenen Grundstückseigentümern der angrenzenden Flurstücke der Kirschstein- und Eulenspiegelsiedlung wurde Einigung darüber erzielt, daß ausgehend von der Mittelachse der bestehenden Straßenverkehrsfläche jeweils die Hälfte der benötigten neuen Straßenverkehrsfläche neu eingemessen wird. Dies bedeutet, daß die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer Teilflächen ihrer Grundstücke zum gegebenen Zeitpunkt abtreten müssen.

Für die Planstraße B ist der Ausbau bzw. die östliche Weiterführung der bestehenden Rosa-Luxemburg-Allee zu einer Hauptsammelstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 13: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE B (Rosa-Luxemburg-Allee)



Das derzeitige Flurstück der Rosa-Luxemburg-Allee ist mit einer Breite von 10 m ausgewiesen; die Aufnahme des geplanten Querschnittes ist somit, wie bei der Planstraße A, ebenfalls nicht gewährleistet. In diesem Fall konnte auch Einigung darüber erzielt werden, daß eine Erweiterung der notwendigen Straßenverkehrsfläche in südlicher Richtung

vorgenommen wird. Dazu sind im Bereich der angrenzenden ehemaligen Panzerwerkstatt die vorhandenen Hallen abzureißen, deren nördliche Gebäudekante derzeit direkt auf der südlichen Flurstücksgrenze stehen.

Die Wiederherstellung bzw. Erweiterung der Rosa-Luxemburg-Allee ist ebenfalls in 2 Ausbaustufen geplant. Als 1. Ausbaustufe soll ein nördlich verlaufender Fußweg einschließlich Pflanzstreifen für eine Baumreihe und die Fahrbahn errichtet werden. In der 2. Ausbaustufe ist zum gegebenen Zeitpunkt der südliche Anbau eines kombinierten Fuß- und Radweges und eines weiteren Pflanzstreifens für die zweite Baumreihe einschließlich Parkplätze vorgesehen.

Für die 1. Ausbaustufe reicht das derzeitige Flurstück aus; die planungsrechtliche Festsetzung der 2. Ausbaustufe erfolgt zum späteren Zeitpunkt (Erarbeitung von Bebauungsplänen für die Bereiche Elsgrund/ Olympisches Dorf).

Aus der gültigen Flurkarte für den Bereich der Steinhaussiedlung geht hervor, daß für die bestehende Nickelstraße kein Flurstück eingetragen ist. Entlang der Grundstücke ist bereits ein befestigter Fußgängerweg (einschließlich Kantensteine) vorhanden; die Straßenfläche ist unbefestigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Nickelstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich, für die der Auszug aus dem Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1992, Teil 1, Nr. 16, vom 03. April 1992 gilt:

(4a) Verkehrsberuhigte Bereiche

Zeichen 325

Beginn

Zeichen 326

Ende

eines verkehrsberuhigten Bereiches

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.

2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.

3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.

4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

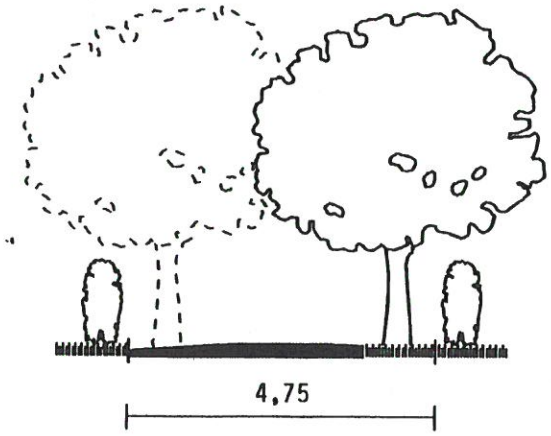
Der Straßenoberbau in den verkehrsberuhigten Bereichen soll keine Hochbordsteine und keinen Asphalt aufweisen. Es sind Pflasterungen verschiedener Art und Farbgebung zu verwenden, die die Funktion der einzelnen Teilflächen unterstreicht. Das Parken ist im verkehrsberuhigten Bereich nur innerhalb besonders markierter Felder zulässig. Im Straßenraum sind ausreichend Bäume anzupflanzen.

Die Nickelstraße endet im Osten mit einer Wendemöglichkeit; eine Anbindung an den Ernst-Walter-Weg bzw. Anbindung an die Kirschsteinsiedlung ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich gilt auch für die östliche Verlängerung des Ernst-Walter-Weges; ein Teilbereich der Wendemöglichkeit tangiert aufgrund der Gewährleistung der Erschließung der östlichen Grundstücke das Planungsgebiet.

Für die Nickelstraße wird folgender Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 14: REGELQUERSCHNITT NICKELSTRASSE

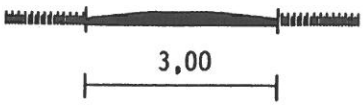


Die internen Erschließungsstraßen des Planungsgebietes, die Planstraße C und D, werden als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Insbesondere die Planstraße C und die zwischen der nördlichen und mittleren Gebäudezeile gelegenen Straßen bauen auf bereits vorhandene Straßen auf; grundsätzlich ist ein Straßenquerschnitt in minimaler Ausführung vorgesehen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Für die Erschließung des Ausbildungsbereiches nördlich des Gebäudebestandes ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße notwendig. Somit entsteht im nördlichen Bereich, aufbauend auf bereits vorhandene, eine Ringerschließung (Planstraße D), die zusätzlich im Osten eine Anbindung an die Planstraße C erhält.

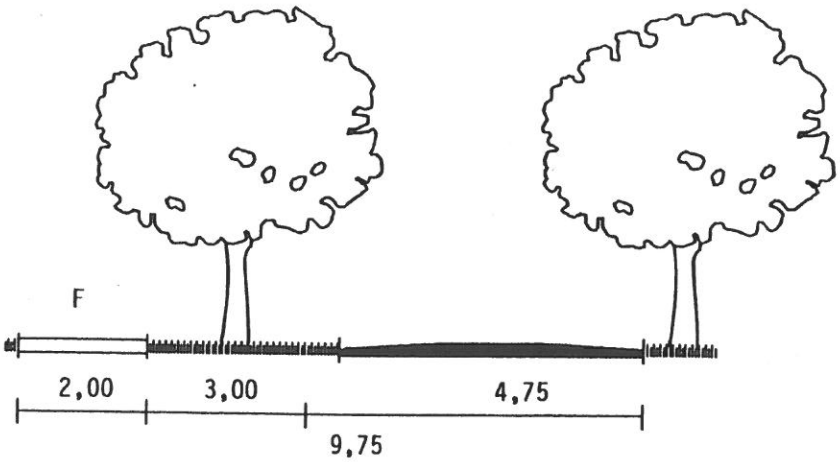
Für die Planstraße D wird folgender Regelquerschnitt festgelegt:

Abb. 15: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE D



Die Planstraße C wird als Hauptzufahrtstraße des Planungsgebietes mit einer Wendemöglichkeit am westlichen Ende ausgebildet; sie wird mit folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 16: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE C



Durch dieses interne Erschließungssystem wird trotz minimaler Querschnittsausführung die Erschließung des Planungsgebietes gesichert; dies gilt auch für Rettungs- und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr).

Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit (Gr1, Gr2) soll gesichert werden, daß eine Durchquerung des Planungsgebietes z.B. für Spaziergänger und Besucher möglich ist und dadurch die Offenheit, insbesondere des Internats- und Ausbildungsbereiches gegenüber der Elstaler Bevölkerung, dokumentiert wird. Weiterhin soll aufbauend auf z.T. bereits vorhandenen Wegen für Fußgänger und Radfahrer der Zugang zum angrenzenden freien Landschaftsraum und bestehenden Siedlungsbereichen, wie der Stahl- und Steinhaussiedlung, gesichert werden.

Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fr1) auf der Planstraße C soll den Zugang bzw. die Zufahrt für Besucher zu den zukünftigen Bewohnern des Betreuten Wohngebietes einerseits und bei Veranstaltungen in der Aula bzw. Nutzung der ärztlichen Versorgungseinrichtungen durch Elstaler Bürger andererseits sichern.

Durch das Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Fr2) wird gewährleistet, daß die Ver- und Entsorgung (z.B. Müllabfuhr) des Internats- und Ausbildungsbereiches gewährleistet ist.

Geplant ist weiterhin, die einzelnen Bereiche des Planungsgebietes vom Autoverkehr möglichst frei zu halten. Es ist vorgesehen, daß insbesondere im Internats- und Ausbildungsbereich mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen, keine Stellplätze unmittelbar in Nähe der Gebäude angeordnet werden. Entlang der Planstraße C ist eine zentrale Stellplatzversorgung geplant. Zum Be- und Entladen können die Gebäude angefahren werden; das Auto ist aber anschließend wieder an einem der Parkplätze entlang der Planstraße C abzustellen.

Dadurch wird erreicht, daß die großzügigen Freiflächen zwischen dem Gebäudebestand in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben und der gewünschte ruhige Charakter des Internats- und Ausbildungsbereiches erhalten bleibt. Des weiteren wurde die Anlage von Stellplätzen im Ausbildungsbereich ausgeschlossen, um somit den wertvollen Baumbestand zu schützen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ergibt sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 51 vom 28. Juli 1994.

Aus den derzeit vorliegenden Planungen für den Gesamtbereich ist folgender Stellplatzbedarf erforderlich:

	Richtwerte	Stellplatzbedarf
▪ Betreutes Wohnen		
– geplant 50 WE	0,2 je Wohnung	10,0
▪ sozialer Wohnungsbau		
– geplant 95 WE	1 je Wohnung	95,0
▪ Pflegeabteilung		
– geplant 35 Betten	1 je 10 Betten	3,5
▪ Internat/Ausbildungsstätte		
– geplant ca. 80 Studenten und ca. 20 auszubildende Mitarbeiter	1 je 3 Studenten	33,5
▪ Verwaltung/Büro		
– geplant ca. 800 m² Nutzfläche	1 je 40 m² Nutzfläche	20,0
▪ Aula (Versammlungsstätte)		
– geplant 500 Sitzplätze	1 je 8 Sitzplätze	63,0
GESAMT		225,0

Die Unterbringung der ermittelten notwendigen Anzahl von 225 Stellplätzen für das Betreute Wohnen, den sozialen Wohnungsbau, den Internats- und Ausbildungsbereich ist entlang der Planstraße C und in Teilbereichen des Teilgebietes 6 gesichert, da im vorliegenden Bebauungsplan kein konkreter Ausweis von Stellplätzen erfolgt (siehe dazu Pkt. 10.2).

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl ist zu berücksichtigen, daß für den Internats- und Ausbildungsbereich nur einmal die notwendige Stellplatzanzahl in Ansatz gebracht wurde, da die Studenten gleichzeitig beide Bereiche nutzen.

Für die Bebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Allee ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken gesichert.

Eine direkte ÖPNV-Anbindung (Busverkehr) des Planungsgebietes und des gesamten Bereiches der angrenzenden Konversionsflächen besteht derzeit nicht. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Siedlungsflächen (z.B. Olympisches Dorf/Elsgrund) ist die Möglichkeit der notwendigen ÖPNV-Anbindung zu klären.

10.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Verlegung der Leitungen für die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und B) vorgesehen.

Für die interne Erschließung ist geplant, im Bereich des Küchenhofes südlich der Planstraße C einen zentralen Ver- und Entsorgungsschwerpunkt zu schaffen. Mit den entsprechenden Trägern (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, TELEKOM) wird über privatrechtliche Verträge die Übernahme von Leitungen bzw. Übergabestationen einschließlich die zukünftige Wartung und Reparatur geregelt, so daß eine Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im vorliegenden Bebauungsplan entfällt.

Container für die Sammlung von Wertstoffen (Papier, Glas) sollen im Teilgebiet 6 im Nahbereich des Küchenhofes aufgestellt werden. Dieser Bereich ist zentral gelegen, gut anfahrbar und führt zu keiner wesentlichen Störung des Wohnens. Optische Störungen sollen durch einen festen Sichtschutz und zusätzliche Umpflanzungen vermieden werden.

10.5 IMMISSIONSSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ

Aufgrund der im Planungsgebiet auftretenden Lärmbeeinträchtigungen werden für die einzelnen Teilgebiete bewertete Schalldämmaße für die Fassaden festgesetzt.

Weiterhin ist bei einer entsprechenden Grundrißgestaltung zu berücksichtigen, daß sensible Raumnutzungen an den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Dies trifft insbesondere für die Bebauung in den Teilgebieten 2-6 zu.

Aufgrund der Emissionssituation ist für den Bereich des Gebäudebestandes (Teilgebiete 2-5) anzumerken, daß die Beurteilungspegel an fast allen Fassaden nahezu gleich sind, so daß es hier kaum Spielraum für eine alternative Anordnung für Aufenthaltsräume gibt.

10.6 ANPFLANZUNGEN

Die nicht überbaubaren und nicht gemäß §19, Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild.

Die Mindestbepflanzung mit Bäumen führt den Wald- bzw. Obstbaumcharakter der bestehenden Bauflächen in den Neubaugebieten fort und dient so der Aufwertung der Naturhaushaltsfunktionen, der Erhöhung der Strukturvielfalt und der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie Biotopvernetzungsfunktionen. Darüber hinaus erhalten die einzelnen Siedlungsbereiche durch die Artenwahl der Baumpflanzungen einen unterschiedlichen, für das jeweilige Gebiet typischen Charakter.

Um die Wirksamkeit der Bepflanzungsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild möglichst kurzfristig sicherzustellen und die Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes zu sichern werden die Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze festgesetzt.

Innerhalb der Flächen B soll durch die Aufforstung mit Heistern eine schnelle Entwicklung der Waldflächen erreicht und eine Einzäunung der Flächen zum Schutz gegen Wildverbiß vermieden werden.

Die Ausweisung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sichert einerseits wertvolle Biotopstrukturen innerhalb der Bauflächen vor einer Überbauung z.B. durch Nebenanlagen und dient andererseits zur Schaffung eines Grünflächenverbundes mit den angrenzenden Flächen Für Maßnahmen bzw. Grünflächen. Positive klimatische Einflüsse können so in die Siedlungsbereiche hineinwirken und eine Vernetzung der Freiflächen untereinander verbessert sowohl Biotop- als auch Erholungsfunktionen.

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Stellplätze dient einer Gliederung und Einbindung der Stellplätze in das Baugebiet und trägt zur intensiven Durchgrünung des Planungsgebietes bei. Die Beschattung der Stellplätze gewährleistet darüber hinaus eine Minderung klimatischer Belastungen.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu zu pflanzende Gehölze dient der langfristigen Sicherung des grünordnerischen Konzeptes. Zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den Baumaßnahmen werden die Zeiträume zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet. Die Maßnahmen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen in Verbindung mit den privaten Grünflächen und den Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Die Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung der Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt bei. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes dient der harmonischen Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Siedlungsflächen sowie die angrenzende Landschaft, der Sicherung der Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz und hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die festgesetzte extensive Pflege und Entwicklung der Freiflächen und Anpflanzungen dient der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aus diesem Grunde sind für Anpflanzungen ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölzarten zulässig. Innerhalb der Baugebiete des Bestandes ist z.T. die ehemalige Freiflächengestaltung noch erkennbar. Hervorzuheben sind vor allem prägende Hecken aus Bauernjasmin. Um den Charakter der Freiflächen zu erhalten und wiederherzustellen ist der Bauernjasmin in die Liste der zu pflanzenden Arten aufgenommen worden. Aus dem selben Grund ist auch die Pflanzung weiterer Zierarten zulässig. Ihr Anteil soll jedoch einen Anteil von 10% des Vegetationsbestandes in den Baugebieten nicht überschreiten.

Der Ausschluß der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion gestört werden.

Die Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung. Sie sollen insbesondere dazu beitragen:

- Das Niederschlagswasser zurückzuhalten und direkt vor Ort zu versikkern;
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern;
- durch die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Freiflächen die Verwendung von aufwendig aufbereitetem Trinkwasser einzuschränken.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluß vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

11.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festsetzungen zur Baukörpergliederung, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Werbeanlagen usw. dienen der Integration des Baugebietes in die Landschaft, der Belebung des Siedlungsbildes und der Einpassung des geplanten Wohngebietes in das Ortsbild.

Für die mögliche Ausbildung der Dachlandschaft sind in den Neubaugebieten (Teilgebiet 1 und 6) geneigte Dächer und Flachdächer zulässig, um einerseits den Anforderungen an funktionale Gebäude, insbesondere im Ausbildungsbereich, gerecht zu werden und andererseits die Umsetzung der Gebäudetypen entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen.

Zur Hervorhebung des vorhandenen Gebäudebestandes gegenüber den Neubauten wird beim Gebäudebestand auf eine Dacheindeckung in rotbrauner Farbgebung und einer Fassadengestaltung in Putz mit heller Farbgebung

und gleichmäßiger Oberfläche in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung zurückgegriffen.

Für die Neubauten werden die Gestaltungsvorschriften offener gehalten, um somit ein Spannungsfeld zwischen "alter" und "moderner" Architektur zu erreichen; bei Fertigstellung des Baugebietes soll dies auch optisch erlebbar sein.

Um Verunstaltungen durch Werbeanlagen zu verhindern, werden diese hinsichtlich Standort und Anordnung am Gebäude eingeschränkt.

11.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird im starken Maße durch die Art und Höhe der Einfriedung bestimmt.

Eine Einfriedung der Baugrundstücke sowie im Bereich an Grenzabschnitten zu Stellplätzen ist nur mit einer Hecke zulässig. Innerhalb des Planungsgebietes ist keine Einfriedung vorgesehen, um so den großzügigen Freiflächencharakter des gesamten Gebietes zu erhalten.

Für die befestigten Bereiche der Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Fuß- und Radwege sind entweder wasserdurchlässig oder mit einer wassergebundenen Decke, Kleinpflaster oder einer Kombination aus beiden anzulegen.

Um eine Störung des Straßenbildes zu vermeiden, sollen Mülltonnenplätze einen festen Sichtschutz und eine zusätzliche Bepflanzung erhalten.

12 DURCHFÜHRUNG

Außer die Flurstücke der bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen und das Flurstück 32/32 befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Privateigentum.

Für die Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes wurde zwischen der Gemeinde Elstal bzw. dem Amt Wustermark und dem BEFG ein "Städtebaulicher Vertrag" abgeschlossen.

II FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in ha (ca.)	in %
▪ NETTOBAUFLÄCHE	6,95	50,36
– Teilgebiet 1 (Sonst. Sondergebiet SO)	1,10	
– Teilgebiet 2 (Allg. Wohngebiet WA 1)	0,42	
– Teilgebiet 3 (Allg. Wohngebiet WA 1)	0,70	
– Teilgebiet 4 (Allg. Wohngebiet WA 1)	0,11	
– Teilgebiet 5 (Allg. Wohngebiet WA 1)	1,57	
– Teilgebiet 6 (Allg. Wohngebiet WA 2)	3,05	
▪ VERKEHRSFLÄCHE	1,80	13,04
– öffentliche Verkehrsfläche	1,41	
– private Verkehrsfläche	0,39	
▪ PRIVATE GRÜNFLÄCHE	0,30	2,18
▪ FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN (gesamt)	4,75	34,42
– Fläche A	0,94	
– Fläche B	0,96	
– Fläche C	1,94	
– Fläche D	0,91	
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET	13,80	100