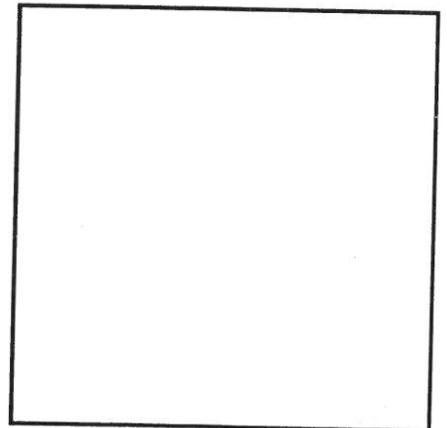
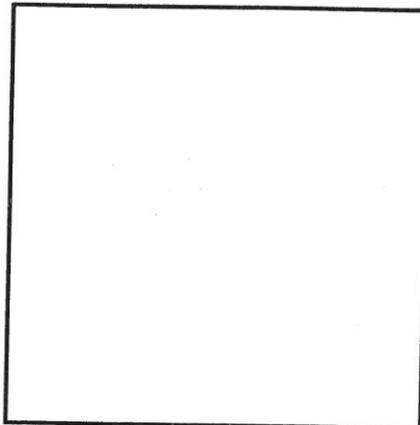
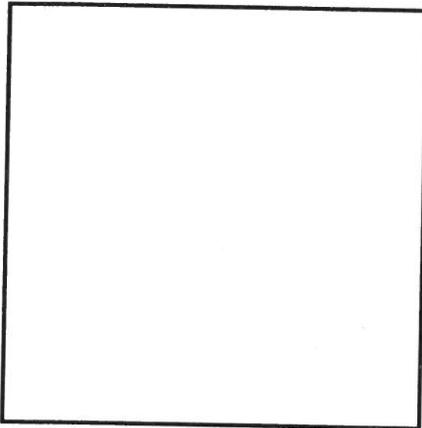
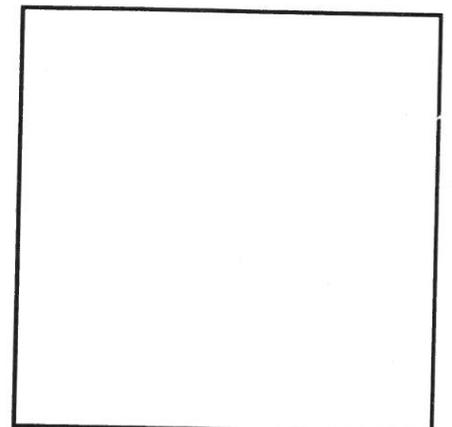


BEBAUUNGSPLAN NR.6 'WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG'




planungsguppe 4
Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin



November 1996

GEMEINDE ELSTAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG"

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

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:**

Georg Eyl & Partner
Architekturbüro ELW

Helmholtzstraße 2-9
10587 Berlin
Tel.: 030/390 47 00

November 1996

**GEMEINDE ELSTAL
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG"**

INHALT	SEITE
I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG"	
1 RECHTSGRUNDLAGE	7
2 GELTUNGSBEREICH	7
3 VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG	8
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
5 HISTORISCHE ENTWICKLUNG	15
6 SITUATIONSANALYSE	18
6.1 SIEDLUNG	18
6.2 LANDSCHAFT	20
6.2.1 Naturhaushalt	20
6.2.2 Biotop- und Artenschutz	27
6.2.3 Landschaftsbild	28
6.2.4 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	30
6.2.5 Schutzgebiete	30
7 PLANUNGSZIELE	37
8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	41
8.1 NUTZUNG, BAUSTRUKTUR UND VERKEHR	41
8.2 VER- UND ENTSORGUNG	46
9 LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	47
9.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	47
9.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	53
9.2.1 Vermeidung	54
9.2.2 Minderung	55
9.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	57

INHALT	SEITE
9.2.4 Eingriffe / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich der Obstwiese	62
9.2.5 Bilanzierung Eingriff / Ausgleich	66
9.2.6 Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan	67
10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	71
10.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	71
10.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	74
10.3 VERKEHRERSCHLIESSUNG / GEH- UND FAHRRECHT	75
10.4 VER- UND ENTSORGUNG	80
10.5 IMMISSIONSSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ	81
10.6 ANPFLANZUNGEN	82
10.7 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	84
11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	85
11.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	85
11.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	86
12 DURCHFÜHRUNG	87
II FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	89
III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	93
PLANZEICHENERKLÄRUNG	93
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	96
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN	105
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	105
HINWEISE	106

INHALT	SEITE
PLÄNE:	
Plan 1: SITUATION	33
Plan 2: PROBLEME, POTENTIALE, BINDUNGEN	35
Plan 3: LEITBILD	39
Plan 4: GRÜNORDNUNGSPLAN	69
Plan 5: BEBAUUNGSPLAN	91
ABBILDUNGEN:	
Abb. 1: ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET	8
Abb. 2: REGIONALE VERFLECHTUNG	9
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)	13
Abb. 6: SITUATIONSPLAN VON 1868	15
Abb. 7: SITUATIONSPLAN VON 1933	16
Abb. 8: SITUATIONSPLAN VON 1943	17
Abb. 9: WETTBEWERBSENTWURF DES 1. PREISES	41
Abb. 10: ÜBERARBEITETES STÄDTEBAULICHES KONZEPT ENTSPRECHEND VOR- ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES VON 09/94	44
Abb. 11: STÄDTEBAULICHES KONZEPT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 "EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG"	45
Abb. 12: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE A (verlängerte Rosa-Luxem- burg-Allee)	75
Abb. 13: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSEN B UND C	76
Abb. 14: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE D	77
Abb. 15: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE E	77

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.

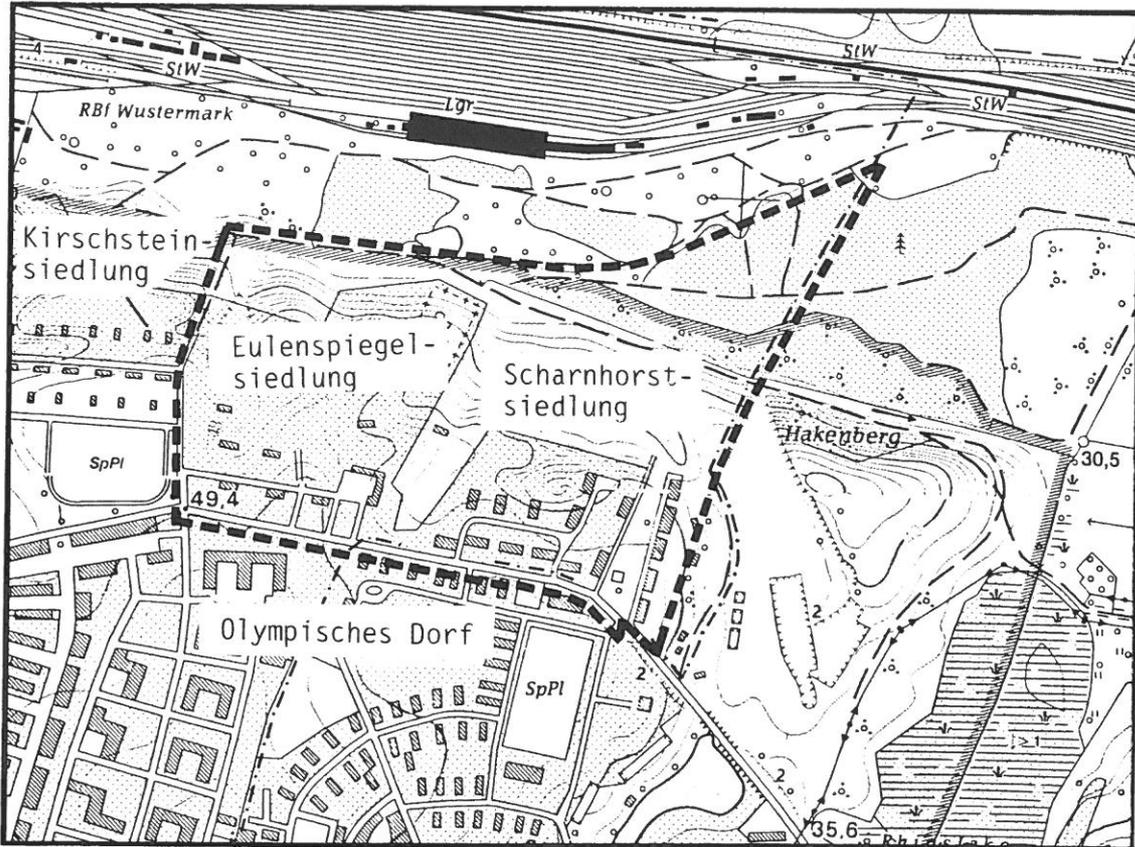
2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" umfaßt ein ca. 32,4 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 durch das Niederungsgebiet der Rhinslake,
- im Süden durch die östliche Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Allee bzw. durch den Bereich des ehemaligen Olympischen Dorfes und
- im Westen an die Kirschsteinsiedlung (B-Plan Nr. 5 "Kirschsteinsiedlung").

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 5 bis 27, 28 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Elstal und die Flurstücke 8 (tlw.), 9 (tlw.), 16 (tlw.) der Flur 7, Gemarkung Döberitz.

Abb. 1: ABGRENZUNG PLANUNGSGBIET



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

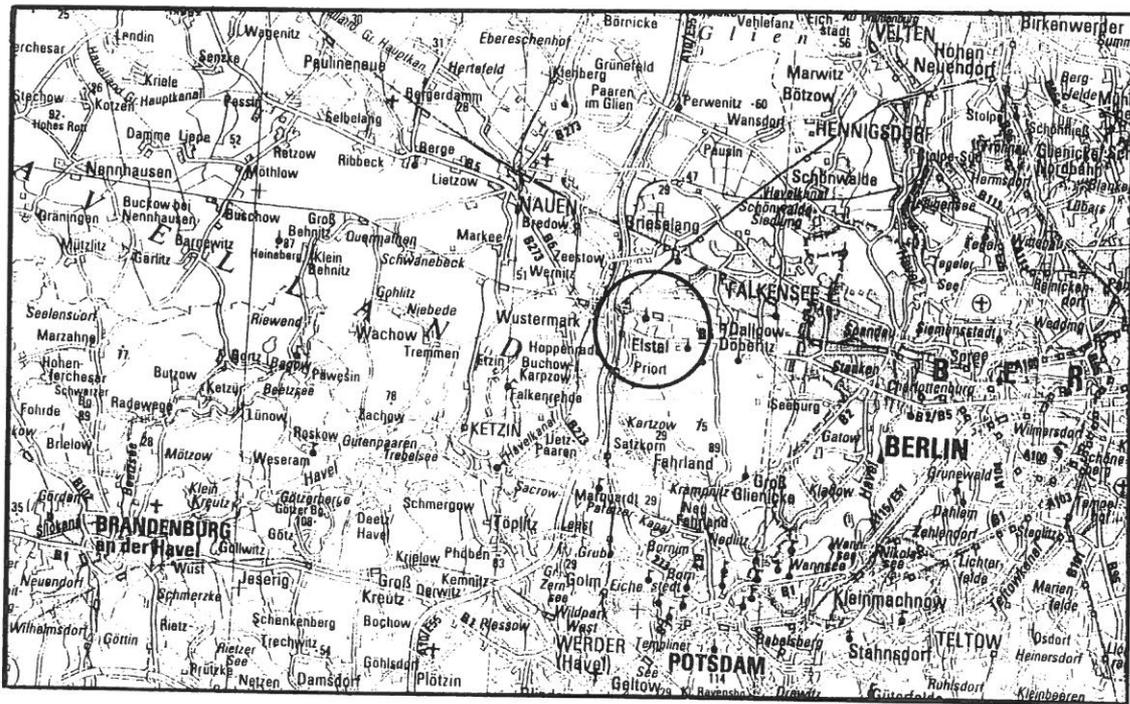
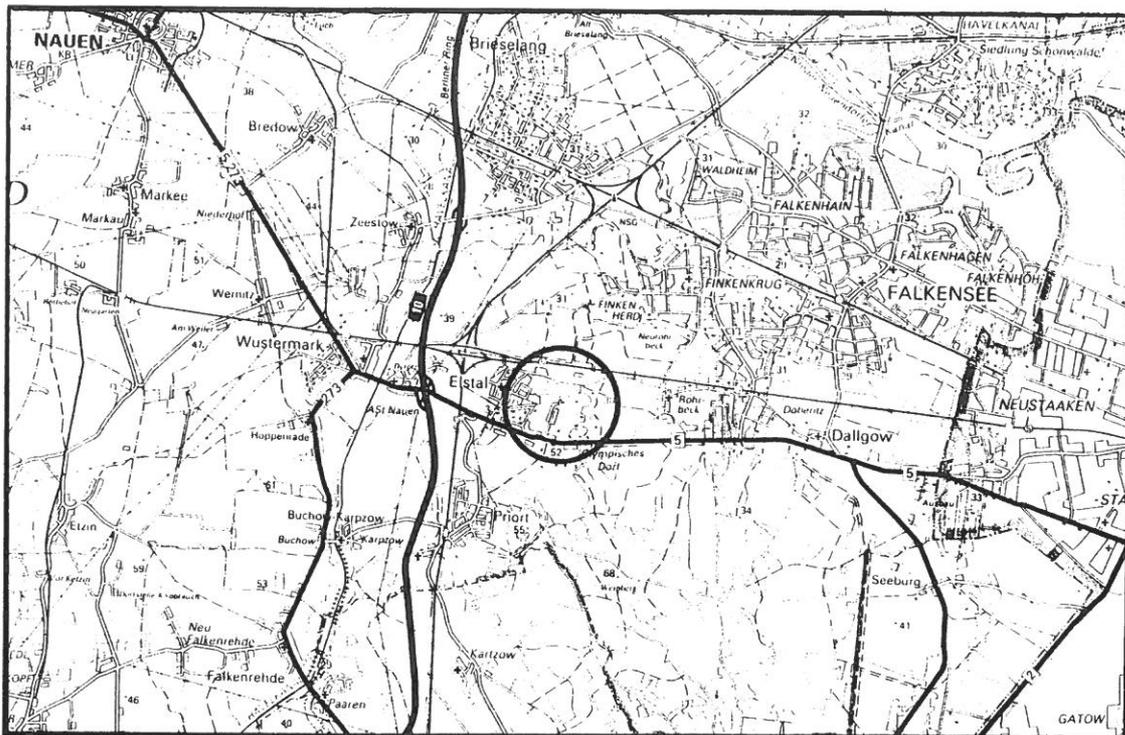


Abb. 3: ÜBERÖRTLICHE VERFLECHTUNG



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 Militärgbietes (einschl. 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 den Siedlungsbereich von Elstal unmittelbar tangieren bzw. im Osten und Süden umgeben.

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 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 befindlicher Konversionsflächen und den südlich daran anschließenden ehemaligen Truppenübungsplatzes Döberitz (Landschafts- 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 A10 im Nachbarort Dyrotz (ca. 1 km) führt.

Die Gemeinde Elstal sieht einen Hauptentwicklungsschwerpunkt in der Nachnutzung und Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Flächen. Dazu faßte die Gemeindevertretung am 11.11.1993 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beschluß-Nr.: 67/93) für einen Teilbereich der Konversionsflächen nordöstlich der Rosa-Luxemburg-Allee, das zukünftige Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung, mit dem die geordnete Entwicklung der Konversionsflächen in der Gemeinde Elstal eingeleitet werden soll.

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 Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung ebenfalls eine Nachnutzung für Wohnbauzwecke bei gleichzeitiger Erhaltung und Entwicklung vorhandener Grünbereiche vorgesehen.

Für das Amt Wustermark, dem die Gemeinde Elstal angehört, wurde eine Räumliche Entwicklungsplanung¹ 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 zi-

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

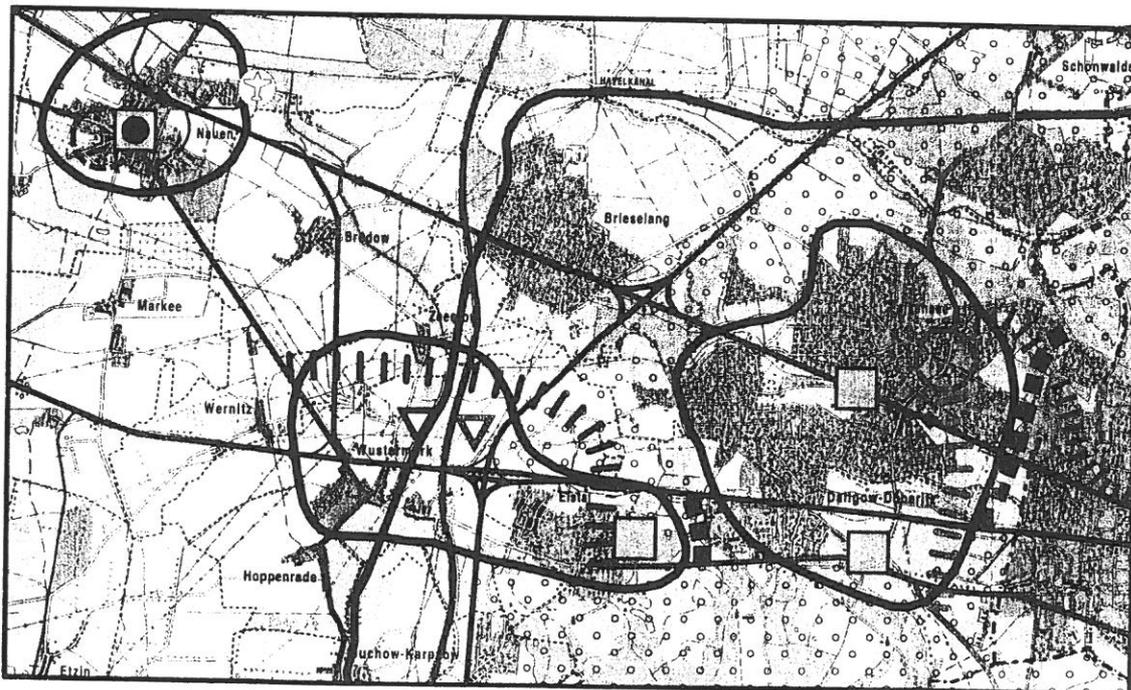
vilen Nutzung der Konversionsflächen wurden im vorliegenden Entwurf der Räumlichen Entwicklungsplanung aufgenommen und weiterentwickelt.

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 Planungsgebiet 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 möglichen 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 Eulenspiegel- und Scharnhorst-siedlung 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

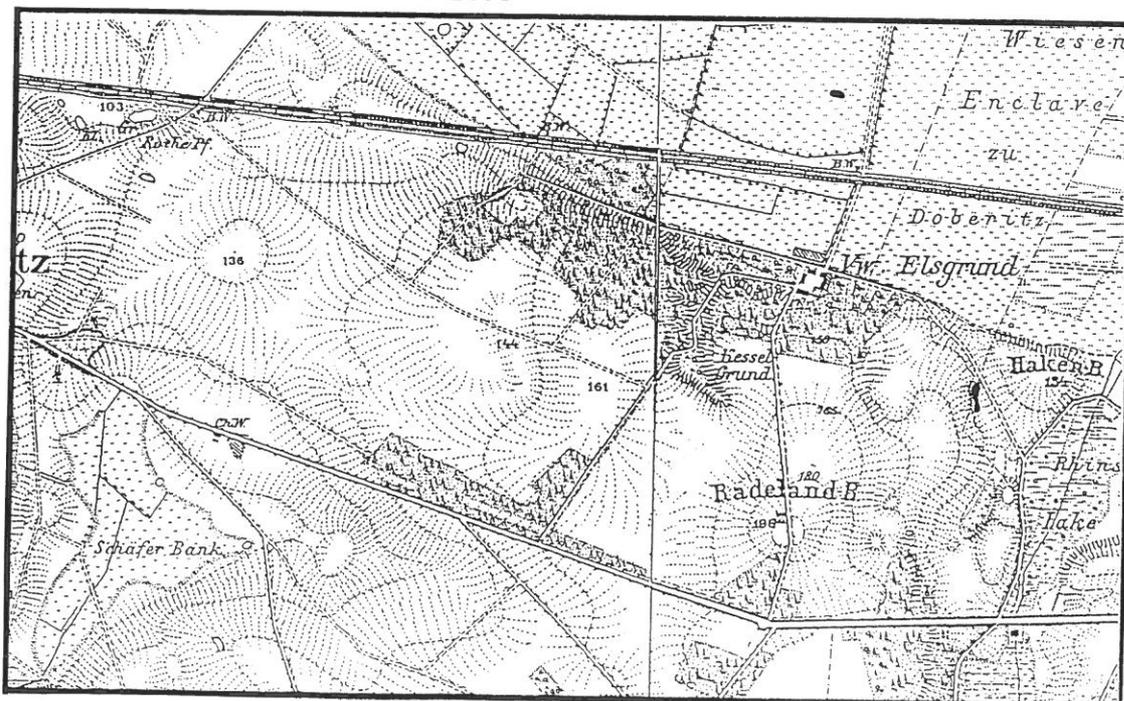
und Landschaftsplan wird die vorliegende Planung der Gemeinde Elstal aufgenommen.

5 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die vollständige Entstehungsgeschichte der Eulenspiegel-/Scharnhorst-Siedlung ist aufgrund des nur lückenhaft nachvollziehbaren Ablaufes der Planung und Errichtung 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 nach Veräußerung des Geländes an den Militäriskus errichteten Bauten weitestgehend ohne Beteiligung der damaligen Gemeinde, des Landkreises oder des Landesplanungsverbands 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.

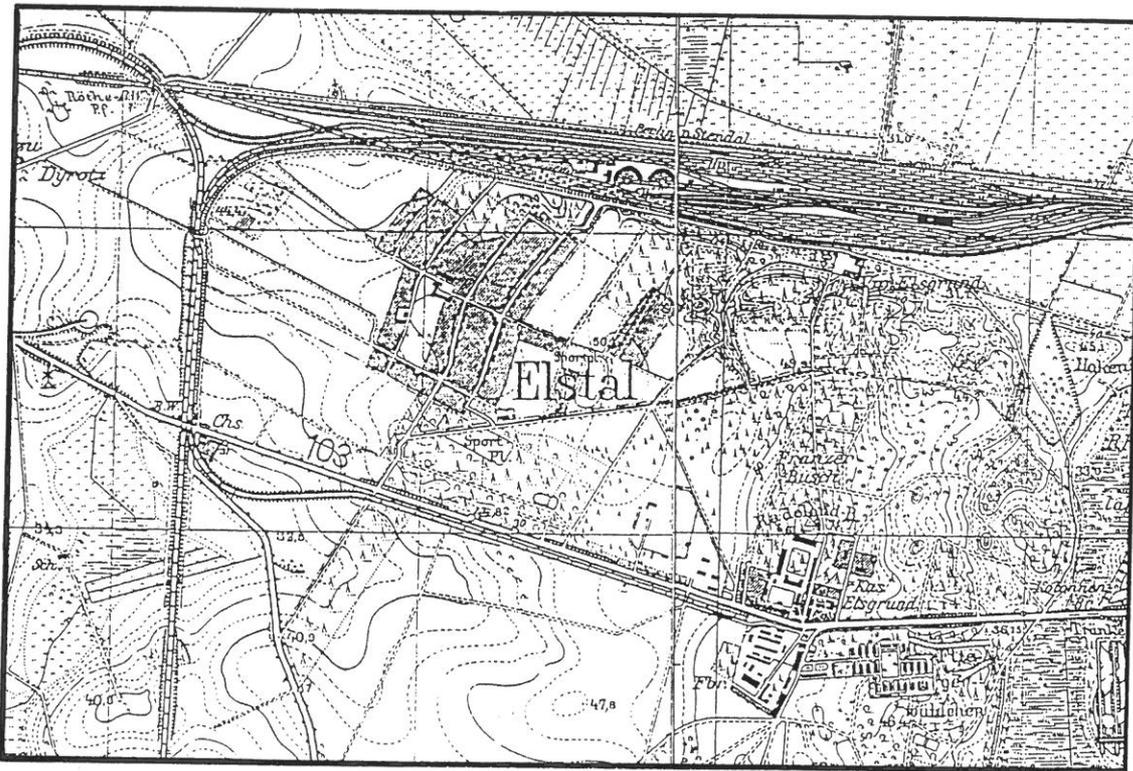
Eine Besiedlung des Geländes der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung ist für die Zeit vor 1934 nicht nachzuweisen. Die heute nicht mehr vorhandenen, nördlich der Eulenspiegelsiedlung gelegenen Gebäude auf dem Gelände des "Vorwerkes Elsgrund" stellen wahrscheinlich die erste Bebauung im heutigen Gemeindegebiet von Elstal dar.

Abb. 6: SITUATIONSPLAN VON 1868



Mit dem zwischen 1906 und 1908 erfolgten Bau des Verschiebebahnhofes Wustermark; ab 1997 wurde südwestlich davon durch die Königliche Eisenbahndirektion mit der Planung und dem Bau der Eisenbahnersiedlung begonnen.

Abb. 7: SITUATIONSPLAN VON 1933



Das Gebiet der späteren Eulenspiegel-/Scharnhorst- und Kirschsteinsiedlung verblieb als unbebaute Enklave zwischen Bahnhof, Truppenübungsplatz und Eisenbahnersiedlung. Auf einem Luftbild des Truppenübungsplatzes Döberitz vom Sommer 1922 ist das Gebiet der späteren Eulenspiegelsiedlung bis an den Verschiebebahnhof heran als dicht bewaldeten Fläche zu erkennen. 1936 wurden von hier, aus dem sogenannten Märchenwald, Bäume zur Begrünung des Olympischen Dorfes verpflanzt. Auf dem Gelände der Scharnhorstsiedlung und nördlich davon sind Felder zu erkennen.

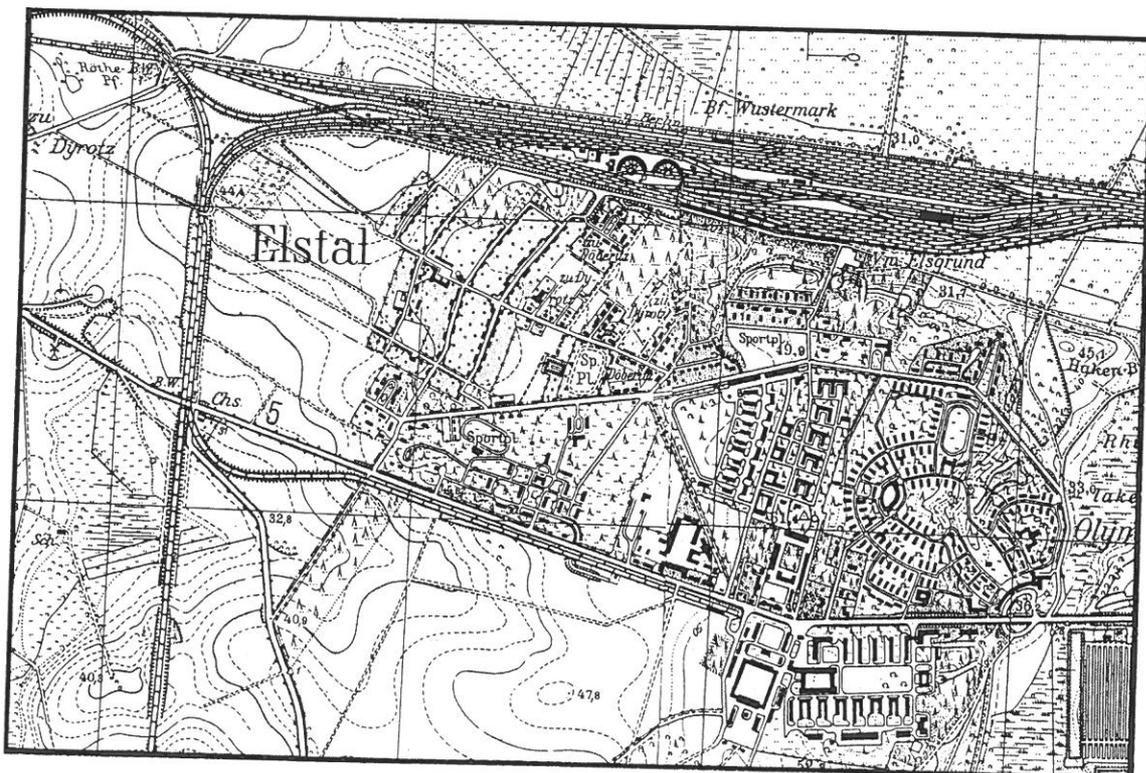
Die mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten enteigneten Grundstücke des Planungsgebietes aus dem ehemaligen jüdischen Besitz des Rittergutes Mosse wurden von dem Berliner Erschließungsunternehmer Heinzel erworben. Der von ihm beauftragte Siedlungsplan (1934) sah eine Erschließung und Parzellierung (800 – 1100 m² große Grundstücke) des Gebietes vor. Zur gleichen Zeit wurde die Entscheidung getroffen, das Olympische Dorf für die Spiele 1936 auf dem Gelände des Truppenübungsplatzes unmittelbar südlich des Planungsgebietes anzulegen.

Es wurde entschieden, das Gelände des Planungsgebietes von einer Bebauung freizuhalten, um den Teilnehmern der Olympischen Spiele die "Schönheit deutscher Landschaft" auch durch den Erhalt des natürlichen Charakters der Umgebung des Olympischen Dorfes vor Augen zu führen. Auch für die Konzeptualisierung und Realisierung der Freiflächen des Olympischen Dorfes selbst stellte die Einbeziehung der Landschaft, der Topographie und der vorhandenen Vegetation ein entscheidendes Gestaltungsmerkmal dar.

Das Gelände des Planungsgebietes wurde an die "Deutsche Luftfahrt- und Handels AG" verkauft. Im Auftrag der Reichsluftwaffe wurden der 1. Bauabschnitt (südliche Gebäudereihe der Kirschsteinsiedlung und die westlichen Gebäude der Eulenspiegelsiedlung) zur Bebauung dieser Flächen mit Fertigstellung zum 01.04.1935 eingeleitet.

Das Baujahr der Scharnhorstsiedlung läßt sich nur schwer ermitteln. Bei der Scharnhorstsiedlung handelt es sich demnach vermutlich um den 2. Bauabschnitt, zu deren Realisierung es jedoch erst später kam. Auf einer Karte des Gebietes von 1937 sind bereits das Olympische Dorf und die Eulenspiegelsiedlung, jedoch nicht die Scharnhorstsiedlung, verzeichnet. Da diese in einem Plan von 1941 als Bestand eingetragen ist, ist davon auszugehen, daß diese Siedlung direkt im Anschluß an die Olympischen Spiele errichtet wurde.

Abb. 8: SITUATIONSPLAN VON 1943



Im Flächennutzungs- und Wirtschaftsplan für den Raum Döberitz vom November 1941, der das Gebiet zwischen Elstal und dem Lager Döberitz abdeckte, ist bereits die Kirschstein-, die Eulenspiegel- und die Scharnhorstsiedlung als Bestand verzeichnet. Im gleichzeitig erstellten Siedlungsplan für das gesamte Areal Elsgrund-Döberitz wird für das Gelände südöstlich der Scharnhorstsiedlung eine weitere Unteroffizierssiedlung vorgeschlagen, die jedoch aufgrund des Krieges nicht weiter bearbeitet und realisiert wurde.

Durch einen Luftangriff gegen Ende des Krieges im Bereich des Olympischen Dorfes wurden auch einige Gebäude in der Scharnhorstsiedlung (westlich des Platzes und gegenüber der Turnhalle) stark beschädigt.

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

Während der anschließenden Nutzung durch die "Gruppe der sowjetischen Besatzungstruppen in Deutschland" wurden die Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung bis zum Abzug der Truppen Ende 1991 als Wohnsiedlungen für Familien der sowjetischen Militärangehörigen genutzt.

6 SITUATIONSANALYSE

6.1 SIEDLUNG

Das Planungsgebiet umfaßt zum größten Teil derzeit unbebaute, unversiegelte Flächen, die jedoch besonders im nördlichen Bereich einer ehemals intensiven militärischen Nutzung unterlagen.

Knapp 25 % des Gebietes nehmen die bestehenden Siedlungsflächen der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung ein, die durch einen hohen Grünanteil charakterisiert sind. Bemerkenswert ist die deutliche Einbeziehung der Landschaftsstruktur und der vorhandenen Vegetation beim Bau der Siedlungen, die noch heute erlebbar ist und die die besondere Qualität der Siedlungen unterstreicht.

Die Wohngebäude der beiden Siedlungsbereiche bestehen ausschließlich aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walmdach.

Die Wohnanlage der Scharnhorstsiedlung im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes umfaßte ursprünglich 22 Wohngebäude, von denen während des Krieges ein Gebäude völlig und ein Gebäude teilweise zerstört

wurde. Die verbliebenen 20 Wohngebäude weisen einen relativ guten Bauzustand auf; für sie ist eine Modernisierung und Instandsetzung vorgesehen.

Die Scharnhorstsiedlung stellt eine kleinstädtische Anlage dar, die insbesondere durch einen markanten Platzbereich und Hofbereiche charakterisiert ist.

Die ehemaligen Hausgartenbereiche in der Scharnhorstsiedlung sind heute stark verwildert. Spuren der ursprünglichen Freiflächengestaltung sind aber noch deutlich erkennbar.

Der Bereich der Eulenspiegelsiedlung im westlichen Bereich des Planungsgebietes umfaßt 6 Wohngebäude, von denen ein Gebäude durch einen Brand erheblich zerstört wurde. Westlich der Eulenspiegelsiedlung befindet sich das ehemalige Kasino, das im Gegensatz zu den Wohngebäuden keinen guten Bauzustand aufweist.

Die Wohngebäude wurden entlang der Rosa-Luxemburg-Allee symmetrisch versetzt in ein Waldgebiet integriert, so daß dieser Siedlungsbereich den Charakter einer Waldsiedlung aufweist. Der markante, lockere Waldbaumbestand ist ein Teil des im Norden an die Eulenspiegelsiedlung angrenzenden Mischwaldes, der die ursprüngliche Vegetation dieses Gebietes darstellt und beim Bau der Siedlung erhalten wurde.

Die Bereiche nördlich und zwischen den beiden Siedlungen werden durch Freiflächen charakterisiert, die im Siedlungsbereich der Eulenspiegelsiedlung überwiegend durch alten Waldbaumbestand, im Siedlungsbereich der Scharnhorstsiedlung durch eine in den letzten Jahrzehnten nicht mehr gepflegte Obstwiese und Hausgärten geprägt sind.

Nördlich der beiden Siedlungsflächen befinden sich sogenannte technische Bereiche, die von den GUS-Streitkräften für die Wartung und Pflege und als Stellplätze von schweren militärischen Fahrzeugen (LKW, Panzer) genutzt wurden. Sie stellen sich heute als unterschiedlich ausgeprägte, überwiegend gehölzfreie Ruderalflächen dar und betragen ca. 15 % der Fläche des Planungsgebietes. Die ehemalige militärische Nutzung bedingt hier in Teilbereichen eine unterschiedlich starke Kontamination der Böden.

Intensive Nutzung mit beeinträchtigenden Auswirkungen, insbesondere im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes, gingen auch von der im Be-

reich der Hangkante gelegenen Kläranlage und der ehemaligen Schweine-
stallanlage aus. Die Kläranlage wurde Ende 1994 stillgelegt.

Den flächenmäßig größten Anteil macht mit ca. 33 % des Planungsgebietes der Bereich des ehemals stark grundwasserbeeinflussten Niederungsgebietes im Norden des Geltungsbereiches aus. Er ist charakterisiert durch lockeren Gehölzbestand mit wiesengeprägten Lichtungen und vereinzelt vorkommenden Kleingewässern und Gräben. Hier sind sowohl flächig, als auch insbesondere in den Randbereichen dieser Fläche zu den angrenzenden Wegen, teilweise starke Aufschüttungen (Hausmüll, Bauschutt u.ä.) zu finden.

Die Erschließung der Siedlungsbereiche erfolgt über die östliche Fortsetzung der Rosa-Luxemburg-Allee, die im Bereich der Eulenspiegelsiedlung gepflastert und im weiteren Verlauf unbefestigt ist. Die Straßen der Hof- und Platzbereiche in der Scharnhorstsiedlung und im Bereich des ehemaligen Kasinos in der Eulenspiegelsiedlung sind mit einer Asphaltdecke versehen.

Westlich der Eulenspiegelsiedlung befindet sich eine weitere Straße (zum überwiegenden Teil unbefestigt), die einerseits in der Vergangenheit der Erschließung der angrenzenden 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.

Weiterhin ist das Planungsgebiet mit einem zum überwiegenden Teil ungeordneten und unbefestigten Wegesystem durchzogen.

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 in der Landschaft deutlich ablesbar und führt zu der charakteristischen, relativ stark bewegten Topographie des Geländes.

Das Gelände der Hochfläche liegt bei einer Höhe von ca. 48 m üNN. Die Flächen des Niederungsgebietes im Norden liegen heute bei einer Höhe von ca. 32 m üNN.

Die Randbereiche der Hochfläche fallen im Raum Elstal abrupt zu den Niederungsgebietes 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 Osten von einer solchen Senke begrenzt. Diese ehemalige Schmelzwasserrinne geht im Südosten in die Rhinslake über und zieht sich bis in die Bereiche der Döberitzer Heide hinein.

Die als topographische Besonderheit zu bezeichnende Hangkante zieht sich innerhalb des Planungsgebietes etwa mittig von Westen nach Osten. Der Höhenunterschied im Bereich dieser Hangkante liegt im Westen bei über 15 m und flacht auf Höhe der Grünzäsur zwischen Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung östlich der Kläranlage ab. eine nach Nordosten gerichtete, flachere Hanglage ist insbesondere im Bereich der Obstwiese vorzufinden. Der Ortsrand im Bereich der Scharnhorstsiedlung ist wiederum durch einen deutlichen Geländesprung von ca. 6-8 m nach Norden und Osten geprägt und bietet einen weiten Blick über die anschließende Niederungszone sowie auf den als Ausläufer der Hangkante zu bezeichnenden Hakenberg nordöstlich des Geltungsbereiches. Die Hangkante setzt sich außerhalb des Planungsgebietes nach Westen fort und stellt gleichzeitig den Ortsrand Elstals dar. Sowohl im Bereich des Planungsgebietes als auch westlich und östlich angrenzend ist der steile Bereich der 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 meist nicht mehr die für den Standort typischen, natürlichen Bodenformationen auf (siehe "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. Wege) gekennzeichnet. Beim Bau der Siedlungen wurde ein großer Teil des Waldbaumbestandes im Westen erhalten, so daß bei einem großen Flächenanteil der natürliche Bodenaufbau noch vorhanden ist und nur geringe Störungen auf den Bodenhaushalt entstanden sind. Innerhalb der Siedlungsflächen sind die Beeinträchtigungen des Bodens demnach als relativ gering zu bezeichnen.

Ebenfalls nur geringe Beeinträchtigungen sind im überwiegenden Teil der Böschungsbereiche der Hangkante zu erwarten. In Teilbereichen ist die natürliche Hangkante jedoch durch Abgrabungen sowie Aufschüttungen stark überformt worden. Dies gilt insbesondere für den westlichen Teil des Planungsgebietes, wo aufgrund eines ehemaligen Sandabbaus eine Abtragung der Hangkante entstanden ist, die sich heute als Senke darstellt.

Erhebliche Vorbelastungen bezogen auf das Schutzgut Boden sind auf den Flächen der ehemaligen "Technikbereiche" zu verzeichnen. Durch Entfernen der Oberbodenschicht, starke Verdichtung durch Befahren mit schweren Militärfahrzeugen und großflächige Planierung dieser Bereich ist hier der natürliche Bodenaufbau stark gestört. Darüber hinaus sind hier aufgrund der ehemaligen Nutzung als Wartungs- und Reparaturbereiche sowie durch den Bau von Fahrzeugunterständen z.T. eine erhebliche Belastung der Böden (siehe "Altlasten") sowie in Teilen auch Versiegelungen und alte Fundamente zu berücksichtigen.

Als besonders problematisch müssen auch die Bereiche des Niederungsgebietes bezeichnet werden. Durch Aufschüttungen und Ablagerungen unterschiedlicher Art wurden die Böden in der Vergangenheit stark belastet (siehe "Altlasten") und beeinträchtigt.

ALTLASTEN

Im Rahmen des "Gutachtens zur Detail-Sanierungserkundung im Olympischen Dorf, Siedlungsbereiche Elstal¹ wurde der gesamte Bereich der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung sowie der Kirschsteinsiedlung auf Altlasten und Altablagerungen untersucht. Folgende Bodenkontaminationen wurden festgestellt:

¹ "Gutachten zur Detail-/Sanierungserkundung im Olympischen Dorf, Siedlungsbereiche Elstal – Kurzfassung", Oeconsult GmbH, Potsdam, Mai 1995

- Im Bereich der Scharnhorst-Siedlung wurden hinter und zwischen den einzelnen Gebäuden punktuelle Ablagerungen von Kohlegrus gefunden, die zusammen ein Volumen von ca. 50 m³ ausmachen. Darüber hinaus wurde eine MKW-Kontamination mit einem Volumen von ca. 8 m³ gefunden.

Die genannten Ablagerungen stellen keine Gefährdung der Schutzgüter dar. Aufgrund der angestrebten empfindlichen Wohnnutzung ist eine Entsorgung dieser Ablagerungen vorzunehmen.

- Im Bereich östlich des ehemaligen Schweinestalls nördlich der Eulenspiegelsiedlung wurden Reste eines Ölschadens festgestellt, die jedoch z.T. bereits mikrobiell abgebaut wurden und nur eine geringe räumliche Ausdehnung haben. Aufgrund der Nachnutzung als Wohngebiet besteht für diese Ablagerungen ein Sanierungsbedarf.

Darüber hinaus wurden Bauschutt-Ablagerungen und -aufschüttungen festgestellt, die zusammen ein Volumen von ca. 100 m³ ausmachen. Von den Ablagerungen geht keine Gefährdung der Schutzgüter aus. Dies gilt auch für die durch Gülle-Verkippung auftretenden Erhöhungen von Nitraten, die zu Vegetationsschäden in diesem Bereich geführt haben. Aus umweltrechtlichen Gründen besteht für diese Ablagerungen kein Handlungsbedarf, eine mögliche Beeinträchtigung der Folgevegetation ist aber zu bedenken.

- Auf dem als Plateau ausgebildeten ehemaligen Technikbereich oberhalb der Hangkante, südwestlich der ehemaligen Kläranlage wurden erhebliche Kontaminationen durch MKW und PAK gefunden. Für diese Ablagerungen besteht gemäß der Brandenburger Liste ein Sanierungsbedarf. Betroffen sind insgesamt ca. 1.500 m³ Bodenvolumen.

Die darüber hinaus in diesem Bereich festgestellten Vegetationsschäden wurden auf eine mögliche Verkippung von Säure zurückgeführt, die hier zu auffällig geringen pH-Werten führt. Eine Gefährdung leitet der Gutachter aus diesem Befund jedoch nicht ab.

- Im nordwestlichen Bereich oberhalb der Hangkante, in Nachbarschaft zu den ehemals hier bewirtschafteten Viehställen, wurden Ablagerungen an Hausmüll und Bauschutt festgestellt, die teilweise stark erhöhte PAK-Werte zur Folge haben. Eine Gefährdung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten, die Nachnutzung durch Wohngebiete macht jedoch eine Beseitigung der Ablagerungen notwendig. Es handelt sich um ein Volumen von ca. 460 m³.

- Für den östlich gelegenen, ehemaligen Technikbereich können anhand von Fundamenten und Gebäuderesten folgende ehemalige Nutzungen benannt werden: Eine Tankstelle, LKW-Unterstellhallen, zwei Panzer- und LKW-Wasch- und Reparaturrampen, eine Schmiede, eine PKW-Reparaturgrube, ein Batterieladeraum, Schlosserwerkstätten, mehrere eingegrabene Fässer und weitere Gebäude.

Für die gesamte untersuchte Fläche des Technikbereiches wurden mehrere punktuelle MKW-Schäden mit einem Gesamt-Bodenvolumen von 110 m³ festgestellt, die zu entsorgen sind. Beim Abriß der Gebäudereste und Fundamente ist gegebenenfalls belastetes Mauerwerk gesondert zu entsorgen.

- Müll-, Schrott- und Schuttablagerungen im Norden der ehemaligen Kläranlage mit einem Volumen von ca. 1.500 m³ sowie ca. 350 m³ Schlacke der Rieselkörper der ehemaligen Kläranlage selbst müssen entfernt und auf einer geordneten Deponie entsorgt werden.

MUNITIONSSUCHE

Im Zuge der Planung und Baureifmachung des Geländes wurde im Herbst 1995 aufgrund des erheblichen Verdachts eine Munitionssuche im Planungsgebiet vorgenommen, die inzwischen abgeschlossen ist.

Im Zuge der Munitionsbergungsarbeiten, die überwiegend im westlichen Bereich der Obstwiese sowie im östlichen Bereich des Niederungsbereiches erfolgten, mußte ein Teil des Baumbestandes gefällt bzw. Gebüsche auf den Stock gesetzt werden.

▪ Wasser/Grundwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Lediglich im Bereich des Niederungsgebietes im Norden kommen vereinzelt periodisch wasserführende Senken (z.B. wassergefüllte Bomben-trichter) und Rinnen vor, die auf den teilweise noch vorhandenen Grundwassereinfluß hinweisen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,2 m im Bereich der ehemaligen Niederung, 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.

Die Förderung des Wasserwerkes Radelandberg ist derzeit eingestellt. Der Wasser- und Abwasserverband Havelland behält sich vor, bei Bedarf zu einem gegebenen Zeitpunkt den Betrieb wieder aufzunehmen. 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 $6,5^{\circ}\text{C}$ etwa um 2°C niedriger als die im etwa 10 km westlich angrenzenden, stark verdichteten Berliner Raum. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 585 mm pro 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 geringen Baudichte, die starke Durchgrünung der Baugebiete sowie der Nähe zu Wald- und Niederungsgebieten nur geringfügige lokalklimatische Unterschiede zum unbeeinflussten Umland zu berücksichtigen. So ist insbesondere innerhalb des Niederungsgebietes sowie vor allem in den jenseits der Gleisanlagen des Wustermarker Rangierbahnhofes angrenzenden großflächigen Wiesenbereichen des Havelländischen Luches mit einer erhöhten Gefahr von Nacht- und Spätfrösten zu rechnen. Ein klimatischer Austausch zwischen diesen – als Kaltluftentstehungsflächen wirkenden – Wiesenbereichen und den südlich der Hangkante gelegenen Bereiche des Planungsgebietes wird durch die – als Luftaustauschbarriere wirkende – Hangkante weitgehend unterbunden.

Bei austauscharmen Wetterlagen wirken sowohl die innerhalb als auch angrenzend an das Planungsgebiet gelegenen Wiesen- und Waldbereiche klimatisch ausgleichend.

In den an das Planungsgebiete angrenzenden Flächen sind vergleichbare klimatische Verhältnisse vorzufinden wie im Planungsgebiet selbst.

Lufthygienische Belastungen sind nach Aufgabe der militärischen Nutzung weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der Nachbarschaft 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 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 Güterverkehrszentrum Wustermark,
- Rangierverkehr des Rangierbahnhofes Wustermark,

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung¹ befindet sich das Planungsgebiet in einem vorbelasteten Bereich aufgrund des zu hohen Immissionspegels (insbesondere in den Nachtstunden) infolge der Emission des Bahnverkehrs und der Rangiervorgänge auf dem Wustermarker Rangierbahnhof. Durch die räumliche Verteilung der Emissionsorte (Schienenwege und flächiger Rangierbahnhof) sind Maßnahmen an der Lärmquelle nur beschränkt möglich, um den Orientierungswert in der Nacht einzuhalten.

Die Berechnungen im Rahmen der Untersuchung der zu erwartenden Lärmbelastungen für das Planungsgebiet gehen davon aus, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nahezu an allen Fassaden, auch in den südlicheren Bereichen, überschritten werden. An der nördlichen Bebauungskante beträgt der Immissionspegel rund 60 dB(A) in der Nacht. Die Auswirkungen der Bundesstraße B 5 und der Erschließungsstraßen sind hingegen gering und bedürfen zunächst keiner weiteren Betrachtung.

¹ Ermittlung des Verkehrslärms und dessen Auswirkungen auf die Bebauung; Endbericht; erarbeitet durch GRI, Berlin, Dezember 1995

Eine geschlossene Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall mit Lage unmittelbar vor der nördlichen Bebauungskante zum Schutz des gesamten Wohngebietes ist aufgrund der Topographie nicht geeignet.

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 soll zunächst ein Überblick über die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen gegeben werden. Die Biotoptypen lassen sich in folgende Bereiche gliedern (von Süden nach Norden):

- Innerhalb der durch zweigeschossige Zeilenbauten geprägten Siedlungsflächen der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung ist der Freiflächenanteil ungewöhnlich hoch. Charakteristisch für diese Siedlungsbereiche ist der hohe Anteil an Altbaumbestand. Während die Eulenspiegelsiedlung durch ausgeprägten Waldbaumbestand charakterisiert wird und sich somit als Waldsiedlung darstellt, ist für die Scharnhorstsiedlung der markante Gartencharakter der Freiflächen und der vorhandene Altbaumbestand an Obst- und Laubbäumen prägend.
- Nördlich der Eulenspiegelsiedlung grenzt ein kleiner Eichen-Mischwaldbestand an, der als Rest des vor dem Bau der Siedlungen an dieser Stelle vorhandenen Waldbestandes (der sogenannte "Märchenwald") zu bezeichnen ist und sich in die südlichen Bauflächen hineinzieht.
- Zwischen den beiden Siedlungen zieht sich ein breites Grünband hindurch, das durch ruderales, aufgelassenes Grasland mit zum Teil dichten Beständen alter Laubbäume geprägt wird. Die Obstbäume wurden in den vergangenen Jahrzehnten nicht mehr gepflegt und weisen demnach einen hohen Totholzanteil auf. Dieser Biotoptyp ist in Brandenburg entsprechend § 32 BbgNatSchG geschützt.
- Auf der Niederungsfläche im nördlichen Teil des Planungsgebiets hat sich im Laufe der Zeit ein kleinräumiges Mosaik aus Vorwaldstadien, Laubgebüsch mit noch offenen stark ruderalisierten Gras- und Staudenfluren ausgebildet. Die teilweise noch recht lockere Baumschicht baut sich auf aus Pionierholzarten Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Birke (*Betula pendula*), Hybridpappel (*Populus spec.*), Silberweide (*Salix alba*), aber auch Stieleiche (*Quercus robur*). Diese Vorwaldbestände sind besonders im westlichen Bereich sehr dicht mit Weiden-

(*Salix triandra* et *Salix viminalis*) und Holundergebüsch (Sambucus nigra) durchsetzt. Die Weiden, im besonderen Maße die Mandelweide (*Salix triandra*), weisen starke Schädigungen auf. Durch Überwucherungen aus Hopfen (*Humulus lupulus*) wird dieses Gestrüpp an einigen Stellen undurchdringlich. In noch offeneren Bereichen des Vorwaldes wie auch in den vorhandenen Lichtungen sind ruderale Grasfluren, aus Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) vereinzelt auch fragmentarische Schilfbestände (*Phragmites australis*), anzutreffen. Im östlichen Gebietsteil fallen eine Reihe wassergefüllter Senken (Bombenrichter) auf. Im gesamten Niederungsbereich sind starke anthropogene Beeinträchtigungen zu beobachten, die durch Abgrabungen, Aufschüttungen aus Bauschutt und Erde, wie auch durch Müll, Schrott, Wagenreifen usw. und auch Nährstoff- und Schadstoffeinträge starken Einfluß auf die Vegetation nehmen. Auch die Nähe zum Bahngelände erhöht den ruderalen Gesamteindruck.

- Die Hangkante der Nauener Platte zum Havelländischen Luch ist nur in den nordwestlichen und östlichen Teilbereichen offen als solche erkennbar. Im nordwestlichen Teil (Eulenspiegelsiedlung) ist sie von Vorwaldgesellschaften besiedelt. Während im östlichen Bereich (Scharnhorstsiedlung) der oberhalb der Hangkante vorhandene Biotop-typ Gartenbrache bis an den Hangfuß hinunter reicht.

Im Planungsgebiet sind zahlreiche Biotopeinheiten vorhanden, die im Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan¹ im Einzelnen aufgeführt sind.

6.2.3 LANDSCHAFTSBILD

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

Die Siedlungsstrukturen gehen in besonderer Weise auf die Topographie des Raumes ein. Dies wird vor allem im östlichen Bereich der Scharnhorstsiedlung deutlich. Gleichzeitig ist beim Bau der Siedlungen der

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" von 05/96

vorhandene Gehölzbestand in die Strukturen mit einbezogen worden, was sich insbesondere im Waldcharakter der Eulenspiegelsiedlung widerspiegelt.

Als besonders prägend sind auch die Platzbereiche innerhalb der Siedlungen zu nennen, die den Baugebieten jeweils einen besonderen Charakter geben. Dies gilt vor allem für den östlichen Teil der Scharnhorstsiedlung, der terrassenartig der charakteristischen Topographie des Landschaftsraumes folgt und mit Durchblicken zwischen den einzelnen Gebäuden einen besonderen Bezug zur angrenzenden Landschaft herstellen. Im Gegensatz dazu steht der westlich angrenzende Hofbereich, der mittig von einer stark bewachsenen Hangkante durchzogen wird und einen eher kleinteiligen, privaten Eindruck vermittelt. Zu erwähnen ist auch der durch Waldbaumbestand geprägte Platz vor dem ehemaligen Kasino, der im Norden durch Gebäude und Mauern begrenzt wird.

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. Ähnliche Ausblicke in die Landschaft bieten sich von der östlichen Hangkante der Scharnhorstsiedlung in die angrenzenden, derzeit überwiegend durch Ruderalflächen geprägten, gehölzfreien Niederungsbereiche der Rhinslake-Senke sowie auf dem Hakenberg.

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 – 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 dar und bildet den nördlichen Ortsrand Elstals.

Ehemals genutzte Wege- und Straßenverbindungen sind meist noch vorhanden. Die Rosa-Luxemburg-Allee ist anhand teilweise noch vorhandenen Kopfsteinpflasters und noch erhaltener Kantensteine in ihrer ursprünglichen Dimensionierung gut erkennbar. Die ursprünglichen Erschließungsstraßen der Scharnhorstsiedlung und des Platzbereiches am ehemaligen Kasino sind asphaltiert, weisen jedoch keinen überdimensionalen Straßenquerschnitt auf. Sonstige vorhandene Wege sind unversiegelt;

ihr Verlauf ist jedoch ungeordnet und endet meist im Bereich der Hangkante.

Besonders negativ stellt sich die über Jahrzehnte andauernde, ehemaligen militärische Nutzung der Flächen nördlich der beiden Siedlungsbereiche dar. Die geplanten Ruderalflächen sowie die provisorischen technischen Gebäude und Stallanlagen stehen im starken Widerspruch zur umgebenden Landschaft und sind in die Umgebung nicht eingebunden. In Teilbereichen wurde durch Planierarbeiten die Hangkante überformt bzw. zerstört.

Die Grünzäsur zwischen Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung ließe von der Rosa-Luxemburg-Allee über die vorhandenen Wiesenbereiche einen weiten Blick in die angrenzenden, leicht nach Norden abfallenden Bereiche der Obstwiese zu. Diese Sichtbeziehung ist jedoch derzeit durch ein als Barriere wirkendes Gebäude verhindert.

6.2.4 ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN

Aufgrund der Lage der Eulenspiegel- und der Scharnhorstsiedlung am Rande der stark abgegrenzten Konversionsflächen bestanden in der Vergangenheit bis zum heutigen Tage keine Verflechtungen zwischen dem Planungsgebiet und den angrenzenden Siedlungsflächen.

Die Siedlungsstrukturen der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung weisen einen sehr hohen Freiflächenanteil auf. Es handelt sich überwiegend um Bereiche, die als wohnungsnaher 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.

Östlich, außerhalb des Planungsgebietes, ist der angrenzende Niederrungsbereich der Rhinslake-Senke als Bestandteil des geplanten Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer vorgesehen.

Baudenkmale oder Naturdenkmale sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

Im südöstlichen Bereich der Scharnhorstsiedlung besteht nach Aussagen des Landesamtes für Ur- und Frühgeschichte ein Bereich mit begründetem Bodendenkmalverdacht.

Plan 1 und 2

7 PLANUNGSZIELE

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

- Erhaltung und Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den vorhandenen Siedlungsbereichen Elstals und im Einzugsbereich des Regionalbahn-Haltepunktes Elstal;
- Sicherung und Entwicklung erhaltenswerter Siedlungs- und Baustrukturen;
- Entwicklung notwendiger sozialer Einrichtungen (z.B. Kita);
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung durch ein abgestuftes, differenziertes Erschließungssystem unter Einbeziehung vorhandener erhaltenswerter Straßen und Wege und Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes, Entwicklung verkehrsberuhigter Zonen;
- Gliederung der Straßenräume und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen; Wiederherstellung bzw. Neupflanzung von Alleen, insbesondere entlang der Hauptsammelstraße;
- Verknüpfung des Plangebietes mit den vorhandenen bzw. zukünftigen Siedlungsbereichen durch ein Fuß- und Radwegesystem;
- Erhaltung und Entwicklung bestehender Grün- und Wegeverbindungen insbesondere in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung; Entwicklung eines Netzes aus öffentlich nutzbaren sowie privaten Grünflächen, die als wohnungsnaher Spiel- und Erholungsfläche dienen; Ergänzung des Freiflächennetzes durch kleinteilige sowie übergeordnete Wegeverbindungen, teilweise mit öffentlicher Zugänglichkeit;
- Entwicklung eines Konzeptes zur Behandlung des Niederschlagswassers. Weitgehende Nutzung und Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken; Sammlung und Versickerung der Niederschlagswässer von Erschließungsflächen nach Vorreinigung;

- Sanierung der Altlasten, insbesondere innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Radelandberg und der Neubauf Flächen für Wohnbebauung;
- Schutz, Pflege und Entwicklung der wertvollen geschützten Obstbaumbestände, des wertvollen Mischwaldbestandes im Nordwesten des Planungsgebietes und des wertvollen prägenden Altbaumbestandes im gesamten Planungsgebiet;
- Erhalt und Verdeutlichung der markanten Hangkante der Nauener Hochfläche; Einbeziehung der Topographie in die geplanten Bau- und Freiflächenstrukturen;
- Freihaltung des ehemaligen Niederungsgebietes von jeglicher Bebauung und Entwicklung vielfältiger, standortgerechter Biotopstrukturen; Förderung standortgerechter Gehölze;
- Verflechtung der öffentlichen Grünflächen mit den Niederungsflächen im Norden sowie den wertvollen Biotopstrukturen im Osten des zentralen Grünzuges (Obstbaumbestände), Vermeidung starker Störungen innerhalb besonders wertvoller Biotopstrukturen;
- Sicherung einer intensiven Durchgrünung der neuen Baugebiete und deren Prägung durch Großgrün in Anlehnung an die Strukturen in den bestehenden Siedlungen (Wald- bzw. Obstbaumcharakter); Verwendung standortgerechter Gehölze.

Plan 3

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1 NUTZUNG, BAUSTRUKTUR UND VERKEHR

Im Jahre 1993 wurde von der LEG Brandenburg ein Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben, der u.a. auch städtebauliche Konzepte für die zukünftigen Entwicklung des Planungsgebietes liefern sollte. Dabei ging es zum einen um die Erhaltung und Sanierung des Wohngebäudebestandes der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung, die Anpassung der Grundrisse an moderne Ansprüche und zum anderen um eine verträgliche und dem Landschaftsraum angemessene Arrondierung und Erweiterung der Siedlungsflächen in den ehemals militärisch genutzten Bereichen nördlich der beiden Siedlungsbereiche.

Die Ausschreibung enthielt eine grobe Vorgabe der potentiellen Bauflächen und ging von einem zentralen Grünzug in Nord-Süd-Richtung aus.

Aus den eingereichten Arbeiten wurde der Entwurf des Architekturbüros ELW (Eyl, Weitz, Würmle & Partner), Berlin, der in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Thomanek & Duquesnoy erarbeitet wurde, ausgewählt und mit dem 1. Preis prämiert.

Abb. 9: WETTBEWERBSENTWURF DES 1. PREISES



Der prämierte Wettbewerbsentwurf, der die Grundlage für die Entwicklung des Planungsgebietes darstellt, ging von folgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundzügen aus:

▪ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DES WETTBEWERBSENTWURFES¹

Von der vorhandenen Bebauung ausgehend entstehen fächerförmig neue "Wohninseln" in einer Parklandschaft.

Die strenge Struktur der vorhandenen Siedlungen wird akzeptiert und ergänzt durch neue, in sich abgeschlossene Siedlungsstrukturen.

Durch die Variation verschiedener Gebäudetypologien entstehen innerhalb der Siedlungen kleinere Quartiere mit eigener Identität. Verknüpft werden die Quartiere durch fließende Außenräume mit einem qualitativollen Angebot an natürlichen und kunstvollen Landschaftsobjekten.

In der teilweise schon vorhandenen Parklandschaft ergänzen sich Bebauung und Freiflächen zu einem Wohnumfeld mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Der vorhandene Grünstreifen zwischen den beiden Siedlungen wird beibehalten und gestalterisch aufgewertet.

Die neue Bebauung fügt sich in die Topographie ein und wird begrenzt durch die Raumkante am Nordrand des Planungsgebietes.

In der Eulenspiegelsiedlung entsteht zwischen den Altbauten und den neuen Wohninseln ein "Platz" als öffentliches Zentrum der Siedlung.

In der Scharnhorstsiedlung wird der U-förmige Platz zwischen den Altbauten als der identitätsstiftende öffentliche Raum aufgegriffen und mit den neuen Bebauungsstrukturen durch Wege und Freianlagen verknüpft.

Sowohl die Sanierung der vorhandenen Altbauten als auch die Neubebauung dient vor allem der Schaffung von Wohnraum.

Die geplante Wohnnutzung wird ergänzt durch eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen. An gewerbliche Nutzungen ist nur in geringem Umfang gedacht.

¹ Zitat: Waldstadt Elsgrund, Scharnhorstsiedlung – Eulenspiegelsiedlung; Erläuterungen zum Wettbewerbsentwurf; SF-Bau Projektentwicklung GmbH; Planung: Architekturbüro ELW in Zusammenarbeit mit Thomanek & Duquesnoy, Landschaftsarchitekten; Berlin, September 1993

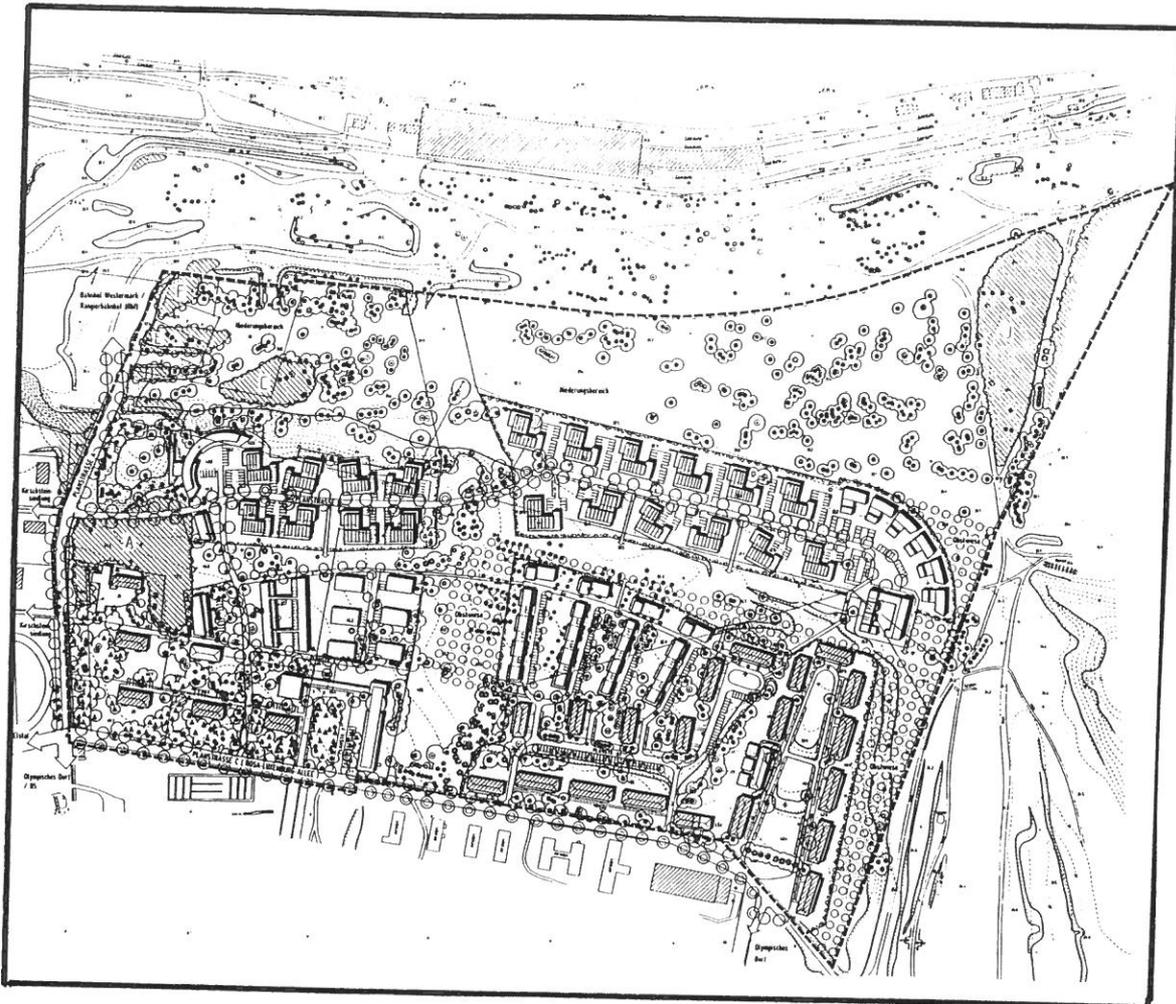
Im Bereich der Eulenspiegelsiedlung (ehemaliges Kasino) ist ein Nahversorgungszentrum sowie ein Restaurant, Büros und Praxen geplant.

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.

Als besonderes Problem stellte sich aber bei der nachfolgenden Diskussion des Entwurfes heraus, daß die im Wettbewerb verwendeten ungenügenden Plangrundlagen die Beurteilung der tatsächlichen Situation im Gelände und die ausreichende Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente nicht zuließ. So war der vorhandene Baumbestand nicht eingemessen und das Relief bzw. die Höhenentwicklung des Geländes nicht erkennbar.

Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes wurden in Abstimmung mit der Gemeinde Zielvorgaben entwickelt, die eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der wertvollen vorhandenen Strukturen bei gleichzeitiger Beibehaltung der Grundideen und -strukturen des Wettbewerbsentwurfes formulierten. Ergänzt wurden diese Aspekte um zusätzliche Erkenntnisse aus inzwischen vorliegenden Fachgutachten und detaillierteren Untersuchungen, so daß eine intensive Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes vorgenommen wurde, der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes war.

Abb. 10: ÜBERARBEITETES STÄDTEBAULICHES KONZEPT ENTSPRECHEND VORENTWURF
DES BEBAUUNGSPLANES VON 09/94

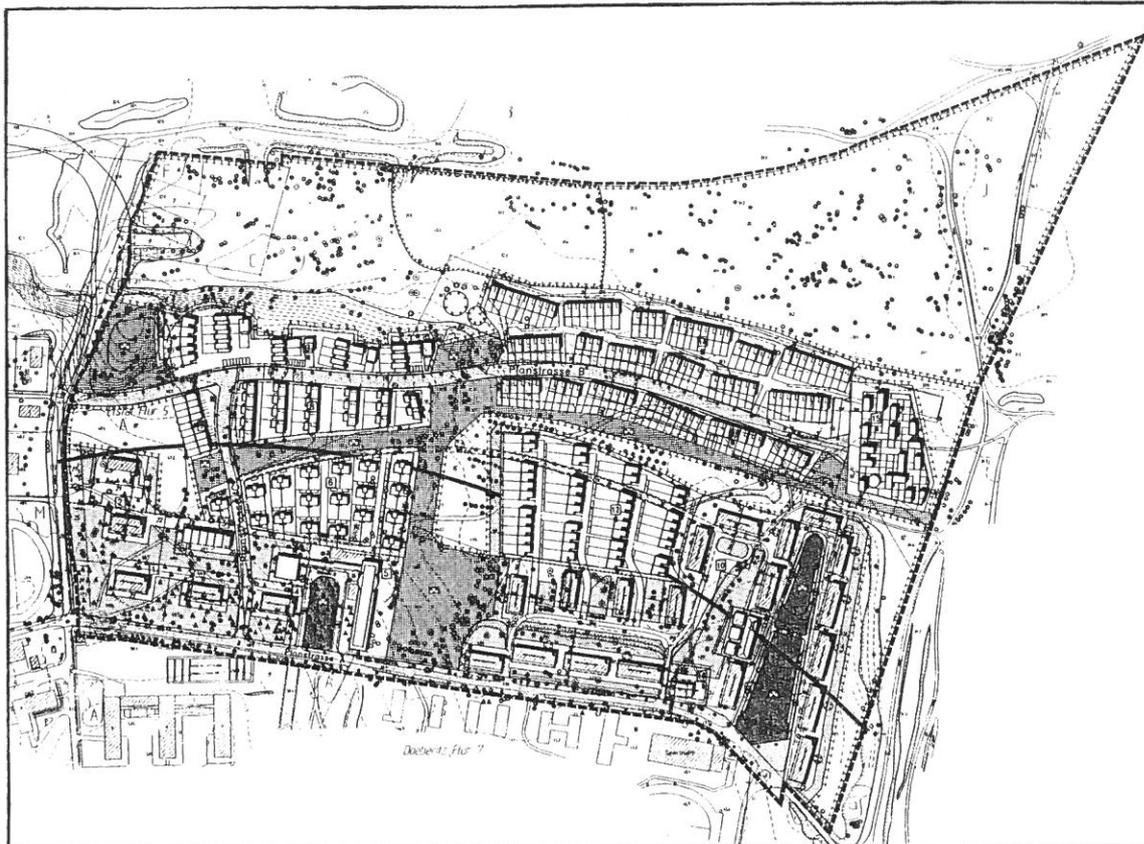


Anhand von Marktanalysen der vergangenen beiden Jahre hat sich jedoch herausgestellt, daß die Nachfrage nach Doppel- und Reihenhäusern im Gegensatz zu den ursprünglich überwiegend geplanten Eigentumswohnungen gestiegen ist.

Um auf derzeitige und auch zukünftige Marktveränderungen entsprechend variabler reagieren zu können, wurde in Abstimmung mit allen Beteiligten vereinbart, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

Grundsätzlich beschränken sich die Änderungen des städtebaulichen Konzeptes auf die geplante Neubebauung mit Reihen- und Doppelhäusern und eine teilweise Anpassung der notwendigen Erschließung, wobei an der räumlichen Struktur bzw. Konzeption des städtebaulichen Entwurfes des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses festgehalten wird.

Abb. 11: STÄDTEBAULICHES KONZEPT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6
"EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG"



Im Altbaubestand der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung sind insgesamt ca. 220 Wohneinheiten geplant. Für die Neubaugebiete sind insgesamt ca. 380 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Entwicklung des Planungsgebietes soll in 4 Bauabschnitten (BA) vollzogen werden:

1. BA: Instandsetzung und Modernisierung des Altbaubestandes
2. BA: Neubau im Bereich der Obstbaumwiese nördlich der Eulenspiegel-siedlung
3. BA: Neubau im nordöstlichen Bereich der Planstraße B
4. BA: Neubau im nordwestlichen Bereich der Planstraße B

Nach derzeitigem Stand liegen für die Instandsetzung und Modernisierung des Altbaubestandes der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung Fördermittelzusagen des Landes Brandenburg vor.

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 Westen des Planungsgebietes umgesetzt werden.

Die Trasse dieser Verbindungsstraße soll auf einer vorhandenen Wegeverbindung von der Hochfläche zum Luch geführt werden, die die westliche Begrenzung außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes darstellt.

An diese Trasse ist die Anbindung der Planstraße B gegenüber der nördlichen Zufahrtsstraße der Kirschsteinsiedlung vorgesehen.

Die Wiederherstellung bzw. Erweiterung der Rosa-Luxemburg-Allee ist in östliche Richtung bis zur Scharnhorstsiedlung geplant, wo sie mit einer Wendeschleife endet und zu einem späteren Zeitpunkt der Anschluß des Olympischen Dorfes im Bereich der Sporthalle gegeben ist. Der Ausbau der Rosa-Luxemburg-Allee kann in 2 Ausbaustufen erfolgen. Als 1. Ausbaustufe für die notwendige Erschließung des Altbaubestandes der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung ist der Bau eines nördlich verlaufenden Fußweges, eines Pflanzstreifens für eine Baumreihe einschließlich Parkplätze und der Fahrbahn ausreichend. In der 2. Ausbaustufe ist zum gegebenen späteren Zeitpunkt (bei Einsetzen der Entwicklung im Bereich des Olympischen Dorfes) der Pflanzstreifen für die zweite Baumreihe und der Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges vorzunehmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits die gesamte Ausbaubreite der Rosa-Luxemburg-Allee (Planstraße A) berücksichtigt.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Trinkwasser- 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. In der Rosa-Luxemburg-

Allee wird die Trinkwasserleitung abschnittsweise nach Bedarf weitergeführt und am östlichen Ende als Ringleitung an die TWL DN500 an der B5 angeschlossen, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und Druckschwankungen auszugleichen. Das Abwasser wird über Kanal und bei Bedarf über Hebestationen im Bereich der Rosa-Luxemburg-Allee im wesentlichen entsorgt. Die Abwasserdruckleitung soll als Reserveleitung für die künftige Entsorgung der Flächen südlich der B5 verbleiben, wobei die Mitnutzung möglich ist.

Innerhalb des Planungsgebietes vorhandene Abwasser- bzw. Trinkwasserleitungen sind auf ihre Nachnutzbarkeit zu überprüfen bzw. neu zu verlegen.

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

Mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern ist eine Abstimmung über die notwendige Verlegung von Leitungen, Anschlüssen, Übergabestationen u.ä. erforderlich, um eine rechtzeitige Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

9 LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

9.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Folgt man den Zielen von Natur und Landschaft, so ist die Erhaltung vorhandener, wertvoller Landschaftsbestandteile und Biotoptypen sowie ihre zukünftige Sicherung und Entwicklung im Planungsgebiet anzustreben. Für den Geltungsbereich ergibt sich hier ein Konflikt, der sich insbesondere auf den Erhalt der Obstbaumbestände nördlich der Bestandsgebäude der Scharnhorstsiedlung bezieht.

Grundsätzlich sollte aus landschaftsplanerischer Sicht die Freihaltung der gesamten ehemaligen Niederungsbereiche, der vorhandenen Mischwaldflächen sowie der Obstwiese von Bebauung und die Sicherung und Entwicklung dieser wertvollen Biotope angestrebt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde diese Zielstellung aus Sicht von Natur und Landschaft intensiv diskutiert und den anderen zu berücksichtigenden Belangen gegenübergestellt. Die gemeindliche Planung sieht im vorliegenden Bebauungsplan eine Teilüberbauung der nördlich der Scharnhorstsiedlung gelegenen Obstbaumbestände vor und räumt den Belangen der Entwicklung der Konversionsflächen sowie den Belangen

der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung an dieser Stelle eine höhere Bedeutung ein.

Das im Folgenden dargestellte landschaftsplanerische Konzept des Grünordnungsplanes sowie die dargestellten Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes gehen daher davon aus, daß der Bebauungsplan dem landschaftsplanerischen Ziel der vollständigen Erhaltung der Obstbaumbestände nicht entspricht und eine Teilüberbauung im östlichen Bereich vorsieht. Die Ausweisung der Bauflächen in diesem Bereich folgt den Abgrenzungen des Bebauungsplanvorentwurfes und der auf dieser Grundlage erteilten Ausnahmegenehmigung. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der Minderung und Vermeidung von Eingriffen, die Ausweisung von ausreichend dimensionierten Ausgleichsflächen sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens sollen durch den Grünordnungsplan sowie die als Nebenbestimmungen der Ausnahmegenehmigung formulierten Maßnahmen gesichert werden.

Ausgangspunkt bei der Entwicklung des Planungsgebietes ist die Sanierung und Nachnutzung der bestehenden Altbauten der Eulenspiegel- und Scharnhorst siedlung sowie ihre Erweiterung auf den nördlich angrenzenden, überwiegend bereits gestörten Bereichen mit ehemals intensiver Nutzung. Ziel ist die Nachnutzung und harmonische Einbindung dieser derzeit unstrukturierten Flächen in das Ortsbild und die Schaffung eines neuen Ortsrandes der Siedlungsgebiete Elstals.

Die markante Topographie im Planungsgebiet wird als landschaftsprägendes Element erhalten. Die charakteristischen, steilen Hangkanten bilden den äußeren Rahmen für zukünftige Siedlungsentwicklungen. Sie umschließen die vorhandenen und geplanten Bauflächen im Bereich der Hochflächen der Nauener Platte zum Niederungsgebiet des Havelländischen Luches im Norden und zu den angrenzenden Niederungsflächen im Osten. Die vorhandenen wertvollen Altbaumbestände innerhalb des Siedlungsbestandes sowie nördlich daran angrenzend sollen erhalten und entwickelt werden und somit die landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes insbesondere zum angrenzenden Landschaftsraum sichern.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept geht von einer fächerförmigen Erweiterung der bereits vorhandenen Siedlungsgebiete aus und sieht eine starke Gliederung der einzelnen Bereiche durch Grünzüge vor. Es entstehen so einzelne, in sich geschlossenen Wohninseln, die über Grünzüge sowie Wegebeziehungen untereinander verflochten sind. Die charakteristische, intensive Durchgrünung der vorhandenen Siedlungen

soll erhalten und entwickelt werden und sich in die Neubaubereiche hinein fortsetzen.

Zentrales Element ist die breite Grünzone, die sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt und eine Anbindung des nördlich gelegenen Niederungsbereiches herstellt. Der südliche "Eingangsbereich" dieses Grünzuges liegt in direkter Nachbarschaft zu dem als Versorgungszone vorgesehenen Platzbereich östlich der Eulenspiegelsiedlung. Der Grünzug zieht sich bis an die verlängerte Rosa-Luxemburg-Allee heran und bietet hier Sichtbeziehungen zu den markanten Baumbeständen im Norden, der Obstbaumwiese im Nordosten sowie der von Waldbäumen gesäumten Wiese im Bereich direkt nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee.

Ein schmaler Grünzug verläuft in Ost-West-Richtung und vermittelt so, ausgehend von den westlich angrenzenden (zukünftig als Wohn- und Ausbildungsgebiet wiederherzustellenden) Flächen der Kirschsteinsiedlung über die Mischwaldbestände und der schmalen öffentlichen Grünflächen zu den Niederungsbereichen östlich der Scharnhorstsiedlung.

Der Mischwaldbestand nördlich der Eulenspiegelsiedlung, geprägt von alten Eichen, Kiefern und Buchen, bleibt erhalten und stellt den Eingangsbereich des Ost-West-Grünzuges von Westen her dar.

Die Entwicklung der zentralen Grünzüge stellt eine Anbindung an die im Norden und Osten gelegenen Landschaftsräume her, ermöglicht eine großzügige Durchwegung des Gebietes und übernehmen zusätzlich Funktionen für eine übergeordnete Biotopvernetzung sowie als klimatische Austauschbahnen. Durch die Entwicklung der Grünzüge werden außerdem die notwendigen öffentlichen Grünflächen für die neuen Siedlungsgebiete sichergestellt. Diese werden als Parkanlagen gestaltet, in die öffentliche Kinderspielplätze integriert sind.

Im Bereich der Obstwiese wird ein Teil des Obstbaumbestandes erhalten. Es handelt sich dabei einerseits um Flächen, die als Vorrangflächen für den Naturschutz bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind, andererseits um die privaten Freiflächen der geplanten Bebauung. Innerhalb der späteren Gartenzonen sollen die Obstbäume erhalten werden und den Ausgangspunkt für die Entwicklung dieses Gebietes als garten- und obstbaumgeprägtes Siedlungsgebiet bilden.

Ausgehend von den bestehenden und zu erhaltenden Flächen der Obstbaumwiesen werden im Bereich des östlichen Grünzuges sowie insbesondere

entlang des östlichen Siedlungsrandes der Scharnhorstsiedlung großflächig Bereiche als neu zu entwickelnde Obstbaumwiese ausgewiesen. Sie stellen eine Erweiterung der vorhandenen Bestände dar, schaffen eine Verflechtung zum Ortsrandbereich und leisten einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die Überbauung eines Teils der bestehenden Obstwiese verursacht werden. Die vorhandenen und geplanten Bereiche der Obstbaumwiese bilden einen Teil der zentralen Grünzüge im Gebiet und ziehen so den Obstgartencharakter der östlichen Siedlungsgebiete in die öffentlichen Freiräume hinein.

In den Bereichen der bestehenden Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung wird die vorhandene Freiflächenstruktur aufgegriffen. Die vorhandenen Platzbereiche sollen erhalten und in ihrem Charakter wiederhergestellt werden.

Dies gilt insbesondere für den terrassenartig nach Norden abfallenden Platz in der Scharnhorstsiedlung. Der offene, von Baumbestand nahezu freie Charakter des Platzes, der durch die strenge Bebauungsstruktur begrenzt wird, stellt einen spannungsreichen Kontrast zu dem westlich angrenzenden Hofbereich dar, der durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende und stark mit Gehölzen bewachsene Böschung charakterisiert ist. Der durch seinen markanten Waldbaumbestand bestimmte Platz am ehemaligen Kasino erhält zukünftig durch die Angliederung von Versorgungseinrichtungen im Randbereich des Platzes eine zentrale Bedeutung. Er soll durch neue Baukörper gefaßt werden, die jedoch auf die ursprünglichen Proportionen Bezug nehmen. Alle diese v.g. Räume sollen nahezu unverändert erhalten bleiben und durch behutsame Ergänzung der notwendigen Erschließungsflächen den künftigen Anforderungen angepaßt werden.

Gleiches gilt für die sehr lockere, weite Struktur in den vorhandenen Siedlungen mit ihrem markanten Altbaumbestand. Es werden hier lediglich Gebäude ersetzt, die im Krieg zerstört wurden. Die Strenge der ehemaligen Bebauungsstruktur wird so wiederhergestellt, der qualitätsvolle Charakter der Siedlungen wird jedoch nicht verändert.

Die neuen Baugebiete sollen ebenfalls durch eine intensive Durchgrünung geprägt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen im Verhältnis zu den Bestandsgebieten werden hier überwiegend Privatgärten entstehen. Durch Mindestbepflanzungen auf den Grundstücken wird eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt. Hierbei ist eine unterschiedliche Ausprägung der Wohngebiete vorgesehen:

- Im Bereich nördlich der Eulenspiegelsiedlung wird bereits durch den zwischen den Gebäuden möglichst weitgehend zu erhaltenden Altbaumbestand ein "Waldcharakter" entstehen, der durch zusätzlich Bepflanzung (Mindestbepflanzung) ergänzt wird.
- In den direkt an die Scharnhorstsiedlung angrenzenden Baugebieten wird durch den Erhalt eines großen Teils der vorhandenen Obstbäume eine intensive Obstbaumprägung erreicht, die durch Neupflanzungen ergänzt wird.
- Die auf den derzeit ausgeräumten, von Gehölzen freien Flächen entstehenden Baugebiete der ehemaligen Technikbereiche sollen durch intensive Bepflanzung mit Laubbäumen zu den nördlich angrenzenden Bereichen der Hangkante sowie des Niederungsgebietes vermitteln. Auch hier ist demnach eine Prägung durch Großgrün vorgesehen, die sich im Charakter von den übrigen Siedlungsbereichen unterscheiden wird.

In den Übergangsbereichen der öffentlichen Grünflächen zu den privaten Freiflächen der Wohnbebauung sollen durch aufgelockerte, teilweise transparente Gehölzpflanzungen harmonische Übergänge geschaffen werden, die eine Verknüpfung der öffentlichen und privaten Freiflächen ermöglichen.

Die im Norden an die Hangkante angrenzenden Niederungsbereiche des Havelländischen Luches sind als Vorrangflächen für Natur und Landschaft zu entwickeln. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und schaffen so den Übergang von den Siedlungsgebieten zur umgebenden Landschaft. Die Struktur dieser Niederungsbereiche soll grundsätzlich erhalten bleiben und in den besonders stark gestörten Bereichen (z.B. nördlich der ehemaligen Kläranlage) neu entwickelt werden. Die nördlich des Planungsgebietes angrenzenden ähnlich geprägten Bereiche werden in das Gebiet hineingezogen und die unterschiedlichen Lebensräume so miteinander vernetzt.

Die Flächen des Niederungsgebietes sollen nicht für Erholungsnutzungen erschlossen werden, sondern lediglich über die vorhandenen Wege für Spaziergänger nutzbar bleiben. Störungen und Beeinträchtigungen der teilweise wertvollen Lebensraumstrukturen sollen so vermieden werden.

Sollte dem generellen Ziel einer dezentralen Niederschlagsentwässerung nicht gefolgt werden und im Bebauungsplan die zentrale Versickerung der Straßenwässer angestrebt werden, sind die dafür notwendigen Flächen innerhalb des Niederungsgebietes vorzusehen. Die Versickerungs-

flächen sollen in der Ausgestaltung der Böschungen und in der Formgebung der Mulden an die Umgebung angepaßt werden und in die angrenzenden Wiesen und Gehölzflächen übergehen. Im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Kleingewässern tragen sie zu einer Anreicherung der Strukturvielfalt in diesem Gebiet bei und können in Teilbereichen eine Wiedervernässung dieser ehemals großflächig grundwasserbeeinflußten Niederungszone bewirken.

Um eine Aufwertung des Siedlungsbildes innerhalb der Baugebiete zu erreichen wird eine Bepflanzung der öffentlichen sowie auch der privaten Straßenräume vorgesehen: Straßen mit Verbindungsfunktion werden als Alleen ausgebildet, Wohnwege sollen wechsel- bzw. einseitig mit Baumreihen bepflanzt werden.

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: *Quercus petraea* Traubeneiche

Einseitige Bepflanzung:

– Planstraße B: *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
– Planstraße C: *Betula pendula* Hängebirke

Die privaten Wohnwege und Erschließungsstraßen sind entsprechend der Charakteristik der einzelnen Quartiere zu bepflanzen:

- Waldbaumsiedlungsgebiet:
Carpinus betulus (Hainbuche) oder *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- Laubbaumsiedlungsgebiet:
Acer campestre (Feldahorn), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Tilia cordata* (Winterlinde) oder *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- Obstbaumsiedlungsgebiet:
Prunus avium (Vogelkirsche), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyraeaster* (Holzbirne), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) oder *Crataegus laevigata* "Paul's Scarlett" (Rotdorn)

Keine Bepflanzung ist allerdings entlang der vorhandenen Ringschließungen der Planstraße D und E vorgesehen. Hier soll einerseits der vorhandene Kiefernbestand den Platzbereich weiterhin dominieren

(Planstraße D) und die Offenheit und einzigartige Platzstruktur im östlichen Bereich der Scharnhorstsiedlung erhalten bleiben und 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. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" 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. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" 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 Flächen 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 vorliegende Grünordnungsplan will diese Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern, verbleibende Eingriffe sollen möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan soll die gemäß § 8a BNatSchG notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. So wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet und die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sichergestellt.

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 Wohngebiet soll für die Gemeinde Elstal ein vorhandenes Potential bereits beeinträchtiger 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 Wohngebietes ist die Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude der Eulenspiegel- sowie der Scharnhorst-siedlung vorgesehen. Beide Gebiete gehören nach der Satzung vom 25.10.1994 zum Innenbereich bzw. zum im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiet der Gemeinde Elstal, so daß die vorgesehenen Maßnahmen gemäß § 34 BauGB bereits heute zulässig sind. Das Konzept sieht in den Bestandsgebieten keinerlei Verdichtung oder Erhöhung der Baudichte vor, so daß durch den Bebauungsplan keine Erweiterung des bereits bestehenden Baurechtes ermöglicht wird. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft in bisher unbelasteten Landschaftsräumen werden somit vermieden.

Der wertvolle Mischwaldbestand nördlich der Eulenspiegelsiedlung wird von Bebauung freigehalten und als Vorrangflächen für den Naturschutz gesichert. Dies gilt auch für den Bereich des Niederungsgebietes im Norden des Planungsgebietes, das als solches erhalten bleiben soll. So werden wertvolle und entwicklungsfähige Bereiche des Planungsgebietes vor Beeinträchtigungen geschützt und Eingriffe vermieden.

Dies gilt auch für die markante Hangkante, die von Bebauung freigehalten wird und somit auch zukünftig als charakteristisches Landschaftselement die Entstehungsgeschichte der Landschaft verdeutlichen kann. Beeinträchtigungen insbesondere des Landschaftsbildes sowie Eingriffe in die gewachsenen, als Besonderheit zu wertenden Bodenstrukturen werden vermieden.

Mit der Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in den Bestandsgebieten der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung können bestehende Gliederungselemente in den Siedlungsgebieten aufgegriffen und einbezogen werden. Eingriffe in den gemäß BaumSchVO geschützten Baumbestand werden somit in einem Großteil des Planungsgebietes vermieden.

Die Festsetzung 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 dieser Bereichen z.B. durch Nebenanlagen, werden so vermieden.

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 der neuen Baugebiete an. Dieser setzt sich sowohl aus privaten als auch halböffentlichen und öffentlichen 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 in diesem Gebiet ist die Reduzierung der Betrachtung auf den Versiegelungsgrad der Flächen allein jedoch nicht aussagekräftig. Im Grünordnungsplan von 05/96 werden differenziert die Vorbelastungen der Flächen dargestellt.

Innerhalb der geplanten Bauflächen werden Minderungsmaßnahmen in bezug auf den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima) durch die Freihaltung von Bebauung sowie in bezug 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.

Bezogen auf die künftigen Bauflächen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche und die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO geltenden Regelungen für Nebenanlagen (einschließlich der zulässigen

Überschreitungen) ein Mindestanteil von Vegetationsflächen bestimmt. Die festgesetzten Grundflächen stellen umgerechnet eine mittlere GRZ von 0,23 dar und bleiben damit deutlich unter den maximal zulässigen Werten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA: 0,4). Bezogen auf die Summe der Bauflächen bleibt ein Anteil von mindestens 60 % der Bauflächen unversiegelt. Dieser Anteil schließt neben den Hauptgebäuden auch die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 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 der ehemaligen Technikbereiche sind im Zuge der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke umfangreiche Gehölzpflanzungen vorzunehmen, die eine Erhöhung des Grünvolumens und somit positive Funktionen für Naturhaushalt sowie Biotop- und Artenschutz entwickeln werden. Es wird so 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 öffentlichen Erschließungsstraßen als Alleen, die Anlage von Baumreihen entlang der privaten Erschließungswege und die Anlage von Vegetationsflächen auf den Baumscheiben. Die Festlegung der Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien soll ebenfalls zur Reduzierung des 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 privaten Freiflächen (Bewässerung der Grünflächen) bzw. innerhalb der zentralen Versickerungsfläche 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 unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Sie reichen jedoch nicht aus, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig zu kompensieren.

Differenziert nach Schutzgütern wird im folgenden eine Beschreibung der verbleibenden Eingriffe und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Ausgenommen werden bei dieser Betrachtung zunächst die Eingriffe und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Teilüberbauung der Obstbaumwiese.

▪ Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Lufthygiene

Der Verlust von ca. 5,3 ha derzeit unversiegelter Böden muß, in bezug auf die Bedeutung der Flächen für die einzelnen Schutzgüter, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der betroffenen Flächen betrachtet werden.

Als besonders problematisch ist, für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, die Versiegelung von ca. 0,7 ha der Fläche der Obstwiese (Teilgebiet 12) nördlich der bestehenden Scharnhorstsiedlung sowie ca. 0,6 ha im Bereich derzeit gering beeinträchtigter Flächen nördlich der Eulenspiegelsiedlung (Teilgebiete 3, 6 und 7) zu bezeichnen. Diese Bereiche werden derzeit durch weniger gestörte, nur punktuell verdichtete Böden mit Funktionen der Wasserspeicherung und -filterung sowie klimatisch ausgleichender Wirkung geprägt. Bei einer Versiegelung gehen diese Funktionen weitgehend verloren und können durch die Minderungsmaßnahmen in den angrenzenden Freiflächen nicht vollständig kompensiert werden.

Ähnliches gilt auch für die ehemaligen Technikbereiche (Teilgebiete 8, 9, 13, 14 und 15), wo eine Versiegelung von ca. 2,3 ha vorgesehen ist. Hier sind aufgrund der Vorbelastungen die Beeinträchtigungen für den Bodenhaushalt weniger gravierend, da es sich um bereits gestörte, stark verdichtete und z.T. kontaminierte Böden handelt, die in Teilen

bereits heute versiegelt sind oder ehemals versiegelt waren. Diese Vorbelastungen sind auch bezogen auf den Grundwasserhaushalt zu berücksichtigen, da Speicher- und Filterfunktionen der beeinträchtigten Böden stark reduziert sind. Hier stellen die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der privaten Gärten (intensive Bepflanzung, Förderung der Oberbodenbildung, Lockerung und Durchwurzelung der oberen Bodenschichten, Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenschicht in den Gärten usw.) demnach eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar und die Eingriffe werden zum Teil ausgeglichen. Die beschriebenen Maßnahmen können auch unter klimatischen Gesichtspunkten einen Teil der Eingriffe ausgleichen.

In den vorhandenen Siedlungsbereichen (Teilgebiete 1, 4 und 10) 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 Erschließungsstraßen. Die Neubauten, die in den Bestandssiedlungen ergänzt werden sollen, werden zum überwiegenden Teil an den ehemaligen Standorten zerstörter Gebäude errichtet. Hier sind heute noch Fundamente oder Teile der ehemaligen Gebäude vorhanden, so daß in diesen Gebieten (Teilgebiete 2, 5, 11 und 16) nur von einer sehr geringen Neuversiegelung auszugehen ist. Die hier vorgesehenen Neubauten wären auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB möglich. Nachhaltige bzw. erhebliche Eingriffe sind in diesen Teilgebieten demnach nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe sind insbesondere durch die Aufwertungs- und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Niederungsgebietes (Fläche B) vorgesehen. In den derzeit z.T. stark gestörten Bereichen des Niederungsgebietes sowie der Hangkante wird eine Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand für den Naturhaushalt erreicht.

Eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme stellt der Rückbau und die Renaturierung der ehemaligen Kläranlage sowie der nördlich gelegenen, stark gestörten Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 1,5 ha dar. Bezogen auf Boden- und Grundwasserhaushalt wird hier eine erhebliche Aufwertung der vorhandenen stark beeinträchtigten, schadstoffbelasteten Böden und der überformten Hangkante erreicht. Die aufgelockerte Bepflanzung mit Gehölzen verbessert die Durchwurzelung sowie die Wasserfilter- und Speicherfunktionen der Böden und beschleunigt den Prozeß des Abbaus eventuell vorhandener Schadstoffe sowie die Neubildung von Oberboden.

Dies gilt auch für die Randbereiche des Niederungsgebietes in Nachbarschaft zu Wegen, die durch besonders starke Aufschüttungen geprägt sind. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die für das gesamte Niederungsgebiet (ca. 10,9 ha) festgelegt wurden, führen im Zusammenhang mit der Beseitigung der offen liegenden Müll- und Schrottreste für mindestens die Hälfte des Niederungsgebietes (ca. 5,5 ha derzeit gestörte Bereiche) zu einer erheblichen Verbesserung der Situation. Gleichzeitig wird ein stärkerer Schutz und die Förderung der bereits heute wertvollen und erhaltenswerten Strukturen erreicht werden (z.B. der relativ unbeeinträchtigten Böden im Bereich des Bruchwaldes im Osten des Planungsgebietes, eine Aufwertung der Kleingewässer usw.).

Die verbleibenden Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt können somit insbesondere unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastungen sowohl in den Bauflächen als auch in Teilbereichen der Ausgleichsflächen durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Renaturierung der gestörten Bereiche des Niederungsgebietes trägt zu einer Staubbindung sowie zur Emissions- und Lärminderung bei. Die positiven klimatischen Ausgleichsfunktionen der Flächen werden auch im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen wirksam. Darüber hinaus tragen die umfangreichen Anpflanzungen großkroniger Laubbäume im Straßenraum und im Bereich der Stellplatzflächen sowie die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke zum Ausgleich klimatischer Verluste aufgrund von Versiegelung und Neubebauung bei. Es können so die o.g. verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Lufthygiene innerhalb der Baugebiete ausgeglichen werden.

▪ **Biotop- und Artenschutz**

Dem Verlust an Vegetationsflächen mit unterschiedlicher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von insgesamt 5,3 ha steht durch die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen (zusammen ca. 11,3 ha) und privaten Gärten im Bereich der Baugebiete (ca. 8,4 ha) sowie der Flächen für Maßnahmen mit unterschiedlicher Ausprägung (insgesamt ca. 13,4 ha) eine Aufwertung zu wertvollen, reich strukturierten Lebensräumen gegenüber.

Als besonders schwerwiegend müssen die Eingriffe in die wertvollen Biotopstrukturen der Obstwiese nördlich der Bestandsgebäude der Scharnhorst siedlung bezeichnet werden. Hier lassen sich die Eingriffe nicht auf die versiegelten Flächen beschränken. Ein Hineinbauen in bestehende Obstwiesenbestände verändert auch die Biotopfunktionen der

zwischen den Häusern gelegenen Flächen, selbst wenn der Baumbestand teilweise erhalten bleiben kann. Der Einflußbereich der geplanten Neubebauung wird hier auf ca. 1,54 ha geschätzt. Eine gesonderte Bilanzierung der Eingriffe sowie der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Kapitel 9.2.4.

Wertvollere Biotopstrukturen stellen auch die durch umfangreichen Altbaumbestand geprägten Flächen nördlich der Eulenspiegelsiedlung dar. Hier sind vor allem Eingriffe in den vorhandenen Altbaumbestand und damit eine starke Veränderung der Biotopstrukturen zu erwarten. Die Überbauung der ehemaligen Technikbereiche führt zur Veränderung bereits heute stark anthropogen beeinflusster Biotope mit mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die heute überwiegend offenen gehölzfreien Biotopstrukturen werden zukünftig stark verändert. Der möglichst weitgehende Erhalt bzw. die Neupflanzung mit standortgerechtem Wald-, Obst- bzw. Parkbaumbestand läßt charakteristische, strukturreiche Siedlungsflächen entstehen, die ebenfalls eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz entwickeln werden. Zwar wird sich eine Verschiebung des Artenspektrums ergeben, die vielfältigen entstehenden Strukturen stellen jedoch insbesondere durch ihre gute Vernetzung untereinander und mit den angrenzenden Landschaftsräumen wertvolle Lebensräume dar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind somit überwiegend durch Minderungsmaßnahmen in den Baugebieten auszugleichen.

Die im Bereich des Niederungsgebietes vorgesehene Aufwertung der Flächen soll insbesondere durch eine langfristige Umstrukturierung der nicht standorttypischen Gehölze erfolgen. Grundsätzlich ist die Struktur der Fläche, der kleinteilige Wechsel von Gehölzbeständen, Wiesenbereichen, Gebüschsäumen und vereinzelt Kleingewässern, zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Einleitung eines Teils der Niederschlagswasser (vorgereinigt) aus den Erschließungsstraßen kann der ursprünglich grundwasserbeeinflusste Standort wieder stärker vernäßt und somit in seiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz aufgewertet werden.

Die Anpflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie auch die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke trägt zum Ausgleich des Verlustes an Baumbestand bei, der innerhalb der Baugebiete gefällt werden muß.

Über die Ausweisung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen hinaus ist als wesentlicher Aspekt die Festsetzung der Umsetzung der Ausgleichsmaß-

nahmen 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 nach Beendigung der Baumaßnahmen gewährleistet ist, auch wenn die Entwicklung der Baugebiete stufenweise erfolgt.

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

▪ **Landschaftsbild/Erholung**

Besonders prägende Landschaftsstrukturen im Planungsgebiet werden erhalten und zukünftig fortentwickelt. Dies gilt vor allem für das großflächige Niederungsgebiet, das insgesamt als Freifläche erhalten und als Vorrangfläche für den Naturschutz entwickelt wird. Die charakteristische Landschaftsstruktur des Raumes, die heute aufgrund intensiver Nutzungen und Störungen zum Teil beeinträchtigt ist, wird künftig erhalten bzw. wiederhergestellt. Im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden, weniger gestörten Niederungsflächen, den nördlich gelegenen durch Ersatzmaßnahmen gesicherten Flächen und den westlich angrenzenden Ausgleichsflächen der Kirschsteinsiedlung wird südlich der Bahnlinie ein zusammenhängendes Niederungsgebiet entwickelt, das zukünftig dem ehemaligen Charakter der natürlichen Landschaft dieses Raumes entspricht. Es entsteht demnach eine Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb der Niederungsflächen.

Insbesondere durch den Erhalt der Mischwaldflächen im Westen des Planungsgebietes, der Hangkante und der Wiesen- und Altbaumbestände innerhalb des geplanten zentralen Grünzuges wird die Landschafts- und Siedlungsgeschichte sowie die charakteristische Landschaftsstruktur auch im Bereich der Bauflächen des Planungsgebietes verdeutlicht und auch zukünftig sichtbar und erlebbar. Hierzu trägt auch der Erhalt der bestehenden Siedlungsstrukturen der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung mit ihren charakteristischen Freiflächen in der ehemaligen Form, dem prägenden und identitätsbildenden Altbaumbestand, bei. Unterstützend wirkt auch der Verzicht auf eine Neubebauung (mit Ausnahme der Wiederherstellung ehemaliger Gebäude) und Verdichtung in diesen Bereichen.

Besondere Bedeutung kommt dem nördlichen und östlichen Ortsrand Elstals im Planungsgebiet zu, der durch die neue Siedlungskante gebildet wird. Durch den Erhalt der Gehölz- und Baumbestände im Bereich der Hangkante wird die Charakteristik der Hangkante, die sich im Westen außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt, als bewachsener Geländesprung erhalten. Im nordöstlichen Bereich bilden die vorhandenen, dichten Gehölzbestände der Niederungslandschaft eine "grüne Kante", die die zukünftige Siedlungskante markiert. Die dichten Gehölzbestände schirmen die entstehenden Baugebiete gleichzeitig nach Norden hin ab, so daß wiederum eine harmonische Einbindung der Neubaugebiete erfolgt. Der zukünftige östliche Siedlungsrand wird durch die Neuanlage von Obstwiesen einen landschaftstypischen, abgestuften Übergang zur angrenzenden offenen Niederungslandschaft herstellen.

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 Eulenspiegel- und Scharnhorst-siedlung sowie auch der westlich angrenzenden Kirschsteinsiedlung wird eine intensive Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Prägung der Siedlungsfreiflächen nimmt so die vorhandene Freiflächencharakteristik auf und führt sie in die neuen Siedlungsgebiete hinein. Ein Ausgleich der Veränderungen in das Landschaftsbild ist somit gegeben. Es verbleiben keine nachhaltigen bzw. erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild.

9.2.4 EINGRIFFE / AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN IM BEREICH DER OBSTWIESE

Die gravierendsten Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet gehen von der Teilüberbauung der Obstwiese (Teilgebiet 12) aus. Es wird hier in den Bestand eines nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopes eingegriffen. So werden Teile der geschützten Bestände beseitigt. In den Teilbereichen, die erhalten und entwickelt werden sollen, ist durch die Intensivierung der umgebenden Nutzungen und die heranrückende Bebauung ebenfalls eine Veränderung der Biotopqualitäten zu erwarten. Insbesondere die Bedeutung der Obstwiese als Lebensraum für eine Vielzahl unterschiedlicher Faunengruppen wird zukünftig stark eingeschränkt und gemindert.

Entsprechend § 36 BbgNatSchG wurde für die Teilüberbauung der gemäß § 32 geschützten Bestände eine Ausnahmegenehmigung zur Befreiung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG gestellt, die unter Auflagen erteilt wurde.

Unter Einbeziehung dieser Auflagen und Nebenbestimmungen der Ausnahmegenehmigung sollen im folgenden die vorgesehenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgelistet und erläutert werden:

Minderung

- Die geplante Siedlungsfläche überbaut nur einen Teil der geschützten Obstwiese (ca. 0,6 ha der 1,5 ha großen Bestände bleiben erhalten).
- Innerhalb der Baugebiete werden Flächen ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Hier sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen und Störungen der Obstwiesenbestände durch die angrenzende Wohnnutzung sind auf den Baugrundstücken breite Gehölzpflanzungen anzulegen, die eine Abschirmung darstellen.

Ausgleich

- Innerhalb des Baugebietes (Teilgebiet 12) sind im Rahmen der Mindestbepflanzung neue Obstbäume zu pflanzen, die langfristig eine Vernetzung der Freiflächen des Teilgebietes 12 mit den angrenzenden zu erhaltenden und neu anzulegenden Obstwiesenbereichen herzustellen.
- Für die zu erhaltenden Obstbäume wird mit den Pflegemaßnahmen festgelegt, daß ein Totholzanteil von 10 % zu belassen ist. Es sollen so auf Totholz spezialisierte Arten gefördert werden.
- Im Planungsgebiet sind umfangreiche Neupflanzungen von Obstwiesenbereichen vorgesehen. Direkt angrenzend an diese Altbestände werden neue Obstwiesenbereiche (ca. 1,86 ha) angelegt, die sich in ihrer Artenzusammensetzung am Altbestand orientieren und möglichst von alten, regionaltypischen Sorten dominiert werden sollten. Die geplanten Obstwiesenbestände ziehen sich, ausgehend vom Altbestand, parallel zu der geplanten öffentlichen Grünfläche bis an den östlichen Siedlungsrand heran und weiten sich dort zu einer breiten Obstwie-

senzone im Übergang zur angrenzenden Landschaft auf. Die hier teilweise bereits vorhandenen Obstbäume werden in die Neuanpflanzungen integriert und bilden einen weiteren Ausgangspunkt für die schnelle Ansiedlung der typischen Fauna. Der größte Teil der Obstwiesen ist somit in der für diesen Biotoptyp klassischen Ortsrandlage im Übergang zu den einstweilig als Landschaftsschutzgebiet sichergestellten Niederungsgebieten der Rhinslake-Senke gelegen und wird dort nur durch geringfügige Störungen belastet.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich ermöglichen keinen ausreichenden Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Vor allem die Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, insbesondere auf die Fauna, können nicht als ausreichend kompensiert angesehen werden.

Nach Aussagen des vorliegenden faunistischen Gutachtens ist damit zu rechnen, daß ein Großteil der vorkommenden Arten durch die Baumaßnahmen aus dem Planungsgebiet verdrängt werden. "Ausweichmöglichkeiten bieten sich östlich und südlich des Geltungsbereiches an (Trockenrasen, NSG 'Döberitzer Heide'). Da hier in großem Umfang Flächen mit sehr hohem faunistischen Potential zu finden sind, ist ein späteres Einwandern von Arten aus diesen Gebieten in neu gestaltete Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen."¹

Im o.g. faunistischen Gutachten werden für die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes, sowohl bezogen auf die neu anzulegenden Obstwiesenbereiche, als auch für das restliche Planungsgebiet, folgende Hinweise auf Pflege und Entwicklungsmaßnahmen gegeben:

- rechtzeitiges Anlegen von neuen Obstbeständen in der näheren Umgebung als Ausweichmöglichkeiten für Vögel; dabei sollen für die Obstkulturen vermehrt Hochstämme genutzt werden (z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Nußbaum),
- kein Einsatz von Dünger und Pestiziden,
- Belassen von überalterten und brüchigen Bäumen als Lebensraum für totholzbewohnende Insekten, Höhlenbrüter und Fledermäuse,
- Pflege des krautigen Bestandes durch Mahd; Nährstoffentzug ist durch Abräumen des Mahdgutes zu erreichen,
- als weitere wertvolle Requisiten sind Gebüschgruppen (vor allem Dornensträucher), Lesesteinhaufen usw. anzulegen,

¹ "Faunistische Bestandserfassung und -bewertung" Wohngebiet Eulenspiegel- und Scharnhorst-siedlung, August 1995, Büro für Biologische Studien LOHMER und Freie Mitarbeiter

- Anlage von offenen, sonnenexponierten Bereichen; stark extensive Pflege dieser Bereiche,
- für die Ansaat von Rasenflächen innerhalb der Bebauungen sind Trockenrasenmischungen zu verwenden, eine extensive Pflege ist durchzusetzen,
- klare Abtrennung der Bebauung von den angrenzenden Bereichen durch Anlagen von Hecken, bevorzugt Verwendung einheimischer Arten (Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Brom- und Himbeere usw.); auch die neu anzulegenden Obstbestände sind teilweise durch solche Hecken zu begrenzen; sie bieten vielen Arten gute Entwicklungsmöglichkeiten,
- Bereitstellung von Flächen für den Arten- und Biotopschutz; Erarbeitung eines biotoporientierten Pflege- und Entwicklungskonzeptes.

Diese Hinweise wurden soweit wie möglich als Darstellungen in den Grünordnungsplan aufgenommen, welche dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Darüber hinaus sind jedoch im Rahmen eines städtebaulichen bzw. privatrechtlichen Vertrages die folgenden Ersatzmaßnahmen zu sichern, die ebenfalls Teil der Nebenbestimmungen der Ausnahmebestimmungen sind:

Ersatzmaßnahmen

- Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Norden Bereiche des Niederungsgebietes an, dessen südlicher Teil bereits als Bestandteil des Planungsgebietes als Vorrangfläche für den Naturschutz ausgewiesen wurde. In den Nebenbestimmungen der Ausnahmegenehmigung wird festgelegt, daß diese Bereiche so zu entwickeln sind, wie die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen der Niederung. Die Vorbelastungen der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen durch Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Standortbedingungen sind zusammenfassend als höher einzustufen, als die innerhalb des Planungsgebietes vorliegenden Vorbelastungen. Die Beeinträchtigungen durch Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Der Grundwassereinfluß auf die Böden in diesem Bereich ist geringer als im Planungsgebiet. Das für Ersatzmaßnahmen vorgesehene Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12 ha.

Aufgrund der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen soll in diesem Gebiet, wie auch im südlich angrenzenden Niederungsgebiet, ein Mosaik aus dichten und aufgelockerten Gehölzbeständen, Saumbereichen und offenen, wiesenartigen Lichtungen entstehen. Eine Verdichtung des in diesem Bereich geringer ausgeprägten Gehölzbestandes sowie die langfristige Um-

wandlung nicht standortgerechter Gehölzbestände in standortgerechte Bestände trägt zur Aufwertung dieser Bereiche bei.

Aufgrund der genannten Ersatzmaßnahmen wird für den Bereich nördlich des Geltungsbereiches eine erhebliche Aufwertung sowohl der Funktionen des Naturhaushaltes, als auch des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes erreicht (siehe hierzu die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen im Niederungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter).

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes wird sich der Bereich nördlich der geplanten Bauflächen zu einem wertvollen und weitgehend ungestörten Mosaik unterschiedlichster Biotopstrukturen entwickeln. Insgesamt wird so ein erhebliches Potential zur Entwicklung besonders wertvoller Biotopstrukturen langfristig gesichert.

9.2.5 BILANZIERUNG EINGRIFF / AUSGLEICH

Nach Umsetzung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen, im Zusammenhang mit den über vertragliche Regelungen abzusichernden Ersatzmaßnahmen in den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen, können nach bisheriger Einschätzung die aufgrund der Bebauung und Nachnutzung der Konversionsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft funktional ausgeglichen werden. Es verbleiben keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes oder der Erholungsfunktion der Landschaft.

Die Umwandlung der vorhandenen Obstwiese stellt den schwerwiegendsten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Vermeidbarkeit ist hier nochmals zu überprüfen. Ist ein Verzicht auf die Neubebauung in diesem Bereich nicht möglich, kann insbesondere durch die Neuschaffung von Obstwiesenbereichen in den angrenzenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes und die Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Ersatzflächen ein funktionaler Ausgleich erreicht werden.

Die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet ist gesichert, da sich die Flächen, incl. der Ausgleichsflächen A, B, C, D, im Besitz des Investors befinden. Die Ersatzmaßnahmen sind mit der Gemeinde abgestimmt und über städtebauliche Verträge zu sichern. Sie sind beim Bau des Teilgebietes 12 unmittelbar bindend für den In-

vestor, da sie als Nebenbestimmungen zur Ausnahmegenehmigung erlassen worden sind.

9.2.6 ÜBERNAHME DER DARSTELLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ALS FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde der Grünordnungsplan vom Mai 1996 erarbeitet, der parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes dem Landesumweltamt, Abteilung Naturschutz zur fachlichen Abstimmung gemäß § 8 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vorgelegt wurde.

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 nur teilweise gefolgt wird.

Teilgebiet 9, Grundstücksfläche

Der Grünordnungsplan nimmt eine Abgrenzung des Baugrundstückes vor, indem im nördlichen Bereich der Hangkante gefolgt wird. Diese Abgrenzung ist im wesentlichen identisch mit der nördlich verlaufenden Baugrenze des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan ist jedoch notwendig, eine Grundstücksgrenze für dieses Teilgebiet zu definieren, die im Bereich der Hangkante im Abstand von 3 m zur Baugrenze verläuft. Da die geplanten Baukörper innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden müssen, kommt es zu keiner Überbauung und damit Überforderung der Hangkante. Die Erhaltung der Hangkante wird damit gewährleistet und wird durch die Grundstücksgrenze nicht beeinträchtigt.

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Für das Teilgebiet 12 des vorliegenden Bebauungsplanes wurde nur eine Fläche im Westen, angrenzende an die Fläche für Maßnahmen A, ausgewiesen. Eine Ausweisung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, innerhalb der Baugrenzen ist nicht möglich, da eine gewisse Variabilität der Bebauung innerhalb der Baugrenzen offengehalten werden soll. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 ist aber gewährlei-

stet, daß die Grundstücksfreiflächen innerhalb der Bauflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Weiterhin wurde eine Mindestbepflanzung je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche festgesetzt, die die Pflanzung bzw. Erhaltung von mindestens einem Baum vorsieht. Mit dieser textlichen Festsetzung ist gewährleistet, daß Grundstücksfreiflächen erhalten bleiben, die u.a. auch den Erhalt von vorhandenen Obstbäumen in diesem Teilgebiet gewährleistet.

Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze

Die im Grünordnungsplan vorgesehene Festsetzung, daß auf den privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sowie zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Bepflanzung mit Gehölzen in einer Breite von 2,50 m vorzunehmen ist, wurde im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend einzelner Teilgebiete differenzierter vorgenommen.

In den Teilgebieten 3, 5, 6, 9 und 14 wird diese Anpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen in einer Breite von 1,70 m festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 12). Auf den Grundstücken selbst ist eine Hecke (freiwachsend oder geschnitten) von 0,80 m zu pflanzen, so daß eine Gesamtbreite von 2,50 m gewährleistet ist. In den Teilgebieten 7, 8, 13 und 15 ist diese Bepflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan auf den privaten Grundstücken vorzunehmen (textliche Festsetzung Nr. 12).

Der geplante Charakter wird durch diese geringfügige Änderung nicht beeinträchtigt.

Straßenbaumbepflanzung Planstraße B

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde im Gegensatz zum Grünordnungsplan für die Planstraße B eine einseitige Bepflanzung mit Straßenbäumen statt einer Allee festgesetzt. Die Anpflanzung einer Allee ist aufgrund der Planung eines möglichst minimalen Straßenquerschnittes (10,25 m) nicht möglich. Der Straßenquerschnitt entspricht dem der Planstraße C, für die ebenfalls keine Allee, sondern eine einseitige Bepflanzung mit Straßenbäumen festgesetzt ist.

Die Bepflanzung des Straßenraumes mit Straßenbäumen wird dennoch gewährleistet und trägt somit zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Plan 4

10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das gesamte geplante Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung wird ausschließlich als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt; aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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 eines Wohngebietes beitragen. Somit wird der beabsichtigten Entwicklung eines kleinen Zentrums im Bereich des ehemaligen Kasinos (Teilgebiet 5) für die Nahversorgung des zukünftigen Wohngebietes Rechnung getragen, in dem z.B. ein Bäcker, Zeitungsladen u.ä., ein Restaurant und die Ansiedlung von Praxen, Büros u.ä. geplant ist.

Das Teilgebiet 2 wurde zwar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ist aber als bevorzugter Standort für die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

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 berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben.

Ausgehend vom städtebaulichen Entwurf wurde für das Planungsgebiet das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von absoluten Werten für die Grundfläche (GR) sowie für die Geschoßfläche (GF) in den einzelnen Teilgebieten bestimmt. Für das Baugenehmigungsverfahren gewährleistet dies eine klare Berechnungsgrundlage.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die zulässige Grundfläche (GR) im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen so niedrig wie möglich angesetzt. Die Durchschnitts-GRZ beträgt für das Gesamtgebiet bezogen auf das Nettobauand 0,22.

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 0,2 entspricht ei-

ner Gesamtversiegelung von 0,3 und eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,45 .

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß zur Gewährleistung der Errichtung der notwendigen Stellplätze, Garagen und Zufahrten die zulässige Grundfläche (GR) in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 % im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden darf. Damit wird weiterhin gewährleistet, daß die geplanten privaten Wohnwege in diesen Teilgebieten realisiert werden können. Der Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den einzelnen Teilgebieten eingehalten.

Die Geschoßfläche wird im Bebauungsplan ebenfalls als höchst zulässiger Wert für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt. Die durchschnittliche Geschoßflächenzahl (GFZ) bezogen auf das Nettobauand beträgt für das Gesamtgebiet 0,6, wobei in den einzelnen Teilgebieten die Obergrenze entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten wird. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche ist zu beachten, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 BauNVO), mitzurechnen ist.

Aus der nachfolgenden Übersicht ist für jedes einzelne Teilgebiet die entsprechende GRZ bzw. GFZ zu entnehmen und belegt des weiteren den Nachweis der Einhaltung der Obergrenzen entsprechend §§ 17 und 19 BauNVO für den vorliegenden Bebauungsplan:

Teilgebiet/ Art der baulichen Nutzung	zulässige Grundfläche (in m ²) GR	zulässige Geschoßflä- che (in m ²) GF	Grund- stücksfläche (in m ²)	mögl. Über- schreitung (§ 19 BauNVO und entspr. Festsetzung B-Plan) (%)	GRZ (§ 17 Abs. 1 BauNVO)	GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GFZ
1 / WA	860	2.100	10.870	50	0,08	0,12	0,19
2 / WA	780	1.520	3.035	50	0,25	0,38	0,50
3 / WA	500	1.350	2.207	60	0,23	0,36	0,61
4 / WA	285	750	2.053	50	0,14	0,21	0,37
5 / WA	1.250	3.200	5.891	50	0,21	0,32	0,54
6 / WA	2.300	5.200	19.269	100	0,22	0,45	0,51
7 / WA	520	1.500	1.677	50	0,31	0,47	0,89
8 / WA	2.500	6.700	7.117	50	0,35	0,53	0,94
9 / WA	2.130	6.100	8.820	50	0,24	0,36	0,69
10 / WA	7.500	19.800	34.668	60	0,22	0,35	0,57
11 / WA	360	970	1.443	50	0,25	0,37	0,67
12 / WA	3.200	8.300	15.408	80	0,21	0,37	0,54
13 / WA	2.260	6.400	7.690	50	0,29	0,44	0,83
14 / WA	4.840	13.790	20.235	90	0,24	0,45	0,68
15 / WA	1.800	5.300	6.158	90	0,29	0,56	0,86
16 / WA	300	800	1.049	50	0,29	0,43	0,76

Um eine hohe bautechnische und ästhetische Qualität bei der Konstruktion und Gestaltung der Außenwände zu ermöglichen und dies nicht zu Lasten des Verhältnisses von Wohnfläche: Geschoßfläche gehen soll, wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächenanteile überschritten werden darf, die durch eine größere Außenwandstärke als 30 cm bedingt sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt; es ist städtebaulich unbedenklich, auch niedriger zu bauen (statt zulässig III nur II Vollgeschosse).

Für die Teilbereiche, in denen Neubauten errichtet werden sollen, wurde festgesetzt, daß für das jeweils festgesetzte oberste Geschoß nur maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig ist. Dadurch soll die Umsetzung neuer architektonischer Ideen und Entwürfe in die-

sen Gebieten gewährleistet werden, die gegenüber den konventionellen Altbaugebieten eine städtebauliche Spannung herstellen sollen.

Zur Akzentuierung und Auflockerung innerhalb der Neubaugebiete, insbesondere in geplanten Reihenhausgebieten, wurde ein Prozentanteil an Gebäuden festgesetzt, die 4-geschossig ausgebildet werden können.

10.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu erreichen, wird die Bauweise überwiegend als offene Bauweise festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter des vorhandenen Bestandes entsprochen wird. Es wurden keine weiteren Einschränkungen vorgenommen, so daß eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand möglich ist (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In den Teilgebieten 5, 13 und 14 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 trifft insbesondere für diese Teilgebiete zu, in denen der Bau von Reihenhäusern geplant ist.

Im Rahmen der abweichenden Bauweise können aber auch Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden bzw. als Kombination zweier dieser Gebäudetypen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei in den Teilgebieten 1, 4 und 10 die Baufelder im wesentlichen den Gebäudebestand eingeschränkt wurden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den restlichen Teilgebieten tragen zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfes bei, wobei jedoch eine mögliche Vielfältigkeit der Bebauung offen gehalten wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) zulässig.

Die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoß sichert eine Durchgängigkeit für die Allgemeinheit im Bereich des geplanten Nahversorgungsbereiches (Teilgebiet 5).

Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus wurde festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen auch auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern diese nicht auf den Flächen liegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

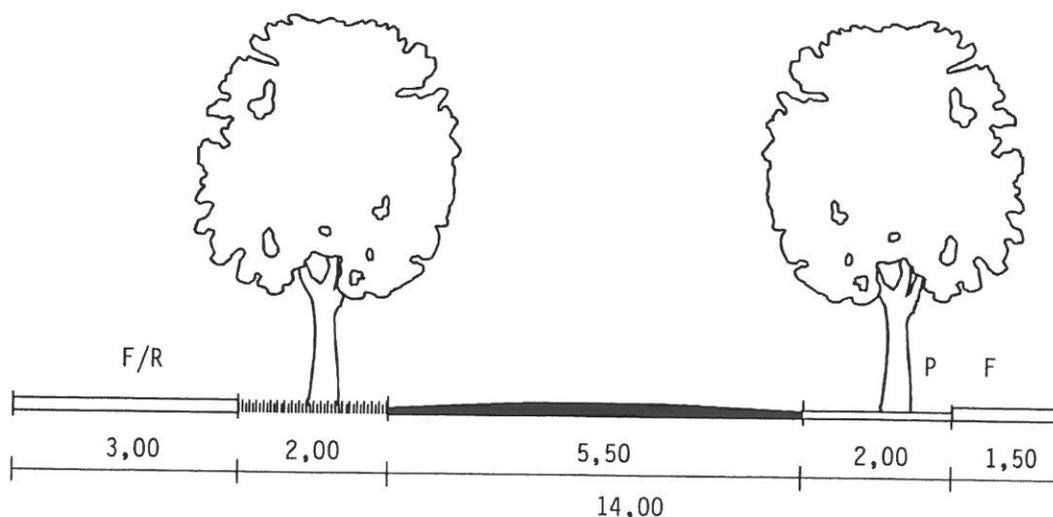
Bei den Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, handelt es sich vor allem um private Grundstücksflächen, die schützenswerte Wald-, Obstbaum- bzw. Gartenbereiche aufweisen. Damit soll einerseits der Schutz des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und die Erhaltung einer einheitlichen Nutzung in Form von Gärten gewährleistet, andererseits bei der Angrenzung von privaten Grundstücksflächen an öffentlichen Grünflächen bzw. an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft eine mögliche Störung des Landschaftsbildes durch eine Bebauung (z.B. Garagen oder sonstige Nebenanlagen) vermieden werden.

10.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / GEH- UND FAHRRECHT

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Bereiche Elsgrund/Olympisches Dorf, der Kirschsteinsiedlung und des Planungsgebietes selbst, besteht die Notwendigkeit, Querschnitte der umgebenden Straßen zukünftig dem geänderten Verkehrsaufkommen anzupassen bzw. z.T. neue Trassenverläufe festzulegen. Dies trifft insbesondere für die Planstraße A, der östlichen Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Allee und den neuen Trassenverläufen der Planstraße B und C zu.

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

Abb. 12: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE A (verlängerte Rosa-Luxemburg-Allee)

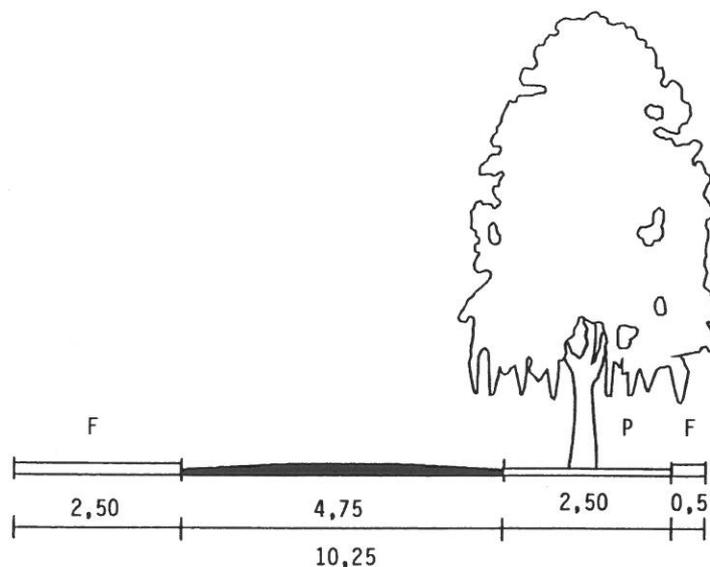


Die Straßen für die interne Haupterschließung des Planungsgebietes sind die Planstraßen B und C, wobei beide Planstraßen völlig neu zu bauen sind.

Die Planstraßen A und B enden im östlichen Bereich als "Sackgasse", da aus landschaftsplanerischer Sicht (Beeinträchtigung sensibler Landschaftsbereiche) eine Weiterführung bzw. Verbindung beider Straßen östlich entlang der Scharnhorstsiedlung abzulehnen ist; vorgesehen ist aber der Bau einer Wendeschleife am jeweiligen östlichen Ende der Planstraßen. Im Bereich der Scharnhorstsiedlung ist bereits heute eine Wendemöglichkeit vorhanden.

Die Planstraßen B und C werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 13: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSEN B UND C



Aufgrund des bewegten Geländes im Bereich der Planstraße B werden zur Herstellung des Straßenkörpers Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen auf den Bauflächen festgesetzt. Dies trifft insbesondere für die Teilgebiete 7, 8, 9, 13 und 14 zu.

Im Bereich der Scharnhorstsiedlung (Planstraße F) und des Platzbereiches westlich des ehemaligen Kasinos (Planstraße D) wurden in den vorliegenden Planungen bereits vorhandene Straßen aufgenommen und als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich und folgendem Regelquerschnitt festgesetzt:

Abb. 14: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE D

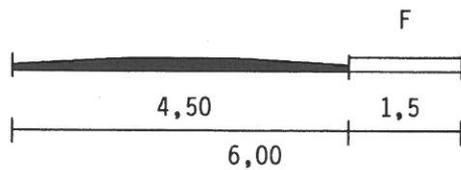
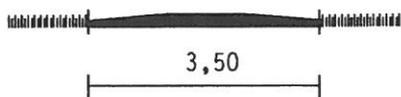


Abb. 15: REGELQUERSCHNITT PLANSTRASSE E



Für die Festsetzung der Planstraßen D und E als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich gilt der Auszug aus dem Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1992, Teil 1, Nr. 16, vom 03. April 1992:

(4a) Verkehrsberuhigte Bereiche

Zeichen 325



Beginn
eines verkehrsberuhigten Bereiches

Zeichen 326



Ende

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.

Anzumerken ist, daß die Einteilung der Planstraßen A – F nicht Gegenstand der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch eine noch zu erarbeitende detaillierte Ausführungsplanung.

Eine Festsetzung des inneren Erschließungsnetzes, insbesondere innerhalb der Neubaugebiete (Teilgebiete 6, 8, 12, 14 und 15), wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgenommen, um bei möglichen Änderungen von Baukonzepten innerhalb der Teilgebiete eine Variabi-

lität offen zu halten. Grundsätzlich ist ein Straßenquerschnitt in minimaler Ausführung vorgesehen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Trotz minimaler Querschnittsausführung des internen Erschließungsnetzes ist die Zufahrt von Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) zu sichern.

Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit (Gr 1) soll gesichert werden, daß eine Durchquerung des Planungsgebietes z.B. für Spaziergänger und Besucher möglich ist. Weiterhin soll aufbauend auf z.T. bereits vorhandenen Wegen für Fußgänger und Radfahrer der Zugang zum angrenzenden freien Landschaftsraum und zu angrenzenden Siedlungsbereichen, z.B. wie der Kirschsteinsiedlung, gesichert werden.

Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fr 1) soll den Zugang bzw. die Zufahrt für Besucher des geplanten kleinen Nahversorgungsbereiches am ehemaligen Kasino in der Eulenspiegelsiedlung sichern.

Durch das Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Fr 2) wird gewährleistet, daß die Ver- und Entsorgung (z.B. Müllabfuhr) gesichert ist.

Der notwendige Stellplatzbedarf für das Planungsgebiet ergibt sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 51 vom 28. Juli 1994. Diese Verordnung sieht bei Einfamilien-/Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche nach DIN 277 vor.

Der ruhende Verkehr innerhalb der einzelnen Teilgebiete des Planungsgebietes wird wie folgt untergebracht: Für die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche der Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung (Teilgebiete 1, 3, 4, 5, 10, 11 und 16) ist zum überwiegenden Teil die dezentrale Anordnung von Stellplätzen vorgesehen, da aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur, der geplanten Erschließung und aus landschaftsplanerischen Aspekten eine direkte Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden nicht immer möglich ist.

In den restlichen Teilbereichen (Neubaugebiete), die im wesentlichen durch eine Doppel- bzw. Reihenhausbebauung geprägt sind, ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst vorgesehen.

Stellplätze und Garagen sind im vorliegenden Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus wurde festgesetzt, daß Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern diese außerhalb der Fläche liegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Damit soll besonders dem Umstand Rechnung getragen werden, daß einerseits der vorhandene umfangreiche Baumbestand (Waldbereiche) bzw. sensible Gartenbereiche geschützt werden und andererseits die erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes errichtet werden können.

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

10.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Verlegung der Leitungen für die äußere und teilweise innere Erschließung des Planungsgebietes ist in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A, B, und C) vorgesehen.

Für die Erschließung innerhalb der einzelnen Teilgebiete sind über privatrechtliche Verträge mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern die Verlegung bzw. Übernahme von Leitungen bzw. Übergabestation u.ä. einschließlich der zukünftigen Wartung zu regeln. Eine Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgenommen, da die genaue Lage der zukünftigen Verkehrsflächen nicht festgesetzt wurde.

Die Gasversorgung für das geplante Wohngebiet ist durch die neu verlegte Hochdruckleitung in der Rosa-Luxemburg-Allee gesichert.

Durch die MEVAG (Märkische Energieversorgung AG) und die TELEKOM wird nach rechtzeitiger Vorlage der benötigten Anschlußwerte (Bedarfsmeldung nach Entwicklungsetappen) die Versorgung des zukünftigen Wohngebietes zugesichert.

Container für die Sammlung von Wertstoffen (Papier, Glas u.ä.) sollen im geplanten Nahversorgungsbereich (Teilgebiet 5) aufgestellt werden. Dieser Bereich ist zentral gelegen, gut anfahrbar und führt zu keiner wesentlichen Störung des Wohnens. Optische Störungen sind durch einen festen Sichtschutz und zusätzliche Umpflanzungen zu vermeiden.

10.5 IMMISSIONSSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ

Die Auswertung der schalltechnischen Beurteilung¹ für das Planungsgebiet läßt erkennen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte (tags 55 dB(A); nachts 45 dB(A)) am Tage eingehalten werden können; ausgenommen davon sind die bestehenden südlichen Gebäude an der Planstraße A, der westlichen und z.T. nördlichen Bebauungskante in der Eulenspiegelsiedlung. Kritisch ist jedoch die nächtliche Situation, da der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich des Planungsgebietes an keiner Gebäudefront eingehalten wird. An der nördlichen Bebauungsgrenze werden Schallimmissionswerte von bis zu 60 dB(A) erreicht.

Grundsätzlich sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen bevorzugt vor passiven Lärmschutzmaßnahmen (unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit von Nutzen/Aufwand) getroffen werden.

Im o.g. Lärmschutzgutachten werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Verlängerung der Lärmschutzwand der ICE-Strecke Hannover – Berlin;
- Anlage eines Waldbewuchses zwischen Gleisanlagen des Rangierbahnhofs und der nördlichen Bebauungsgrenze;
- Anordnung der Wohnungsgrundrisse so, daß die geräuschempfindlichen Nutzungen zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Das Planungsgebiet wird von mehreren Schallquellen beeinträchtigt, wobei der Bahnlärm und der vom Rangierbahnhof ausgehende Lärm nachts am stärksten wirkt. Die Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der ICE-Strecke würde nur teilweise die Situation verbessern, da die flächenhafte Schallquelle Rangierbahnhof weiterhin wirksam ist und so kaum Minderungsmöglichkeiten bestehen. Durch eine Verlängerung der Lärmschutzwand (notwendige Länge: über 500 m) ist somit die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Nutzen nicht gegeben.

Die Bepflanzung der Fläche zwischen Rangierbahnhof und nördlicher Bebauungskante als Waldfläche ist nicht möglich, da es sich bei dieser Fläche um ein Niederungsgebiet handelt und insbesondere aus landschaftsplanerischer Sicht für die Entwicklung einer Waldfläche durch Verdichtung des Gehölzbestandes ungeeignet ist. Des weiteren ist diese

¹ Ermittlung des Verkehrslärms und dessen Auswirkungen auf die Bebauung der Waldstadt Elsgrund sowie Darstellungen möglicher Schallschutzmaßnahmen – Endbericht; erarbeitet durch GRI, Berlin, Dezember 1995

Fläche im vorliegenden Bebauungsplan bereits als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird aus den o.g. Gründen die Festsetzung von folgenden passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen:

- Für die einzelnen Teilgebiete werden bewertete Schalldämmmaße für die Fassaden festgesetzt:
 - in den Teilgebieten 9, 14 und 15 $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A) und
 - in den restlichen Teilgebieten $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A).
- Zur Sicherung ungestörten Nachtschlafes sind für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) (außen) Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftzuführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.
- Weiterhin wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume mit sensibler Raumnutzung, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, bei der Grundrißgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß über die o.g. festgesetzte Realisierung des Luftschalldämm-Maßes der Gebäudehülle zwar die Innenschallpegel eingehalten werden können, der Außenwohnbereich im Planungsgebiet jedoch stark verlärmert bleibt.

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 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 den Biotopvernetzungsfunktionen. Darüber hinaus erhalten die einzelnen Siedlungsbereiche durch die Artenwahl der Baumpflanzungen einen unterschiedlichen und 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.

Mit der Bepflanzung der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen soll eine einheitliche Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum erreicht werden. Die aufgelockerte, teilweise transparente Bepflanzung bildet einen harmonischen Übergang und eine optische Erweiterung der in Teilbereichen schmalen öffentlichen Grünflächen. Im Übergang zu den Flächen für Maßnahmen wird gleichzeitig eine Abschirmung der wertvollen Biotopstrukturen und somit ein Schutz vor Beeinträchtigungen hergestellt. Die entstehenden linearen Gehölzstrukturen wirken darüber hinaus als lineare Biotope und dienen so der Biotopvernetzung.

Die Bepflanzung des Straßenraumes als Allee führt in der Planstraße A den historischen Alleecharakter der Rosa-Luxemburg-Allee in das Planungsgebiet hinein und sichert so langfristig die Weiterführung dieser im Westen noch erhaltenen Allee innerhalb des Geltungsbereiches. Die Bepflanzungen der Planstraßen B und C sollen im öffentlichen Straßenraum zu einer Gliederung der Siedlungsgebiete beitragen und eine Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes erreichen. Dies gilt auch für die festgesetzte Bepflanzung der Wohnwege innerhalb der Quartiere.

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. Eine Vernetzung der Freiflächen verbessert sowohl die Biotop- als auch die 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 Fassaden- und Dachbegrünung 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 die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen in Verbindung mit den öffentlichen und privaten Grünflächen und den Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Die Maßnahmen tragen zu einer Neuschaffung besonders wertvoller Biotopstrukturen sowie zur Aufwertung der Bedeutung der ausgewiesenen Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt bei. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes dient dem Erhalt des prägenden Charakters der bestehenden Siedlungsflächen und der harmonischen Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Siedlungsflächen sowie in die angrenzende Landschaft. Darüber hinaus wird so die Sicherung der Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz erreicht.

Die festgesetzte extensive Pflege und Entwicklung der Freiflächen und Anpflanzungen dienen der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aus diesem Grunde sind für Anpflanzungen ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölzarten zulässig.

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 versickern,
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern und
- 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 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

11.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festsetzungen der 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.

Neu zu errichtende Gebäude in den bestehenden Siedlungsbereichen (Teilgebiete 1, 4, 10 und 16) sollen geneigte Dächer erhalten, um eine Gleichmäßigkeit der Dachlandschaft und des Siedlungsbildes des Gebäudebestandes beizubehalten.

In den restlichen Teilgebieten sind auch flach geneigte und Flachdächer zulässig, um die Umsetzung verschiedener moderner Gebäudetypen entsprechend dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zu ermöglichen.

Zur Hervorhebung des vorhandenen Gebäudebestandes in den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 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.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser wurde festgesetzt, daß sie nach Material und Farbgebung die gleiche Gestaltung aufweisen müssen.

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

11.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREI- FLÄCHEN

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Art und Höhe der Einfriedung bestimmt.

Ein optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Gartenbereiche wird durch entsprechende Festsetzungen zu den Einfriedungen vermieden.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Fuß- und Radwege sind entweder wasser- und luftdurchlässig oder mit einer wassergebundenen Decke, Kleinpflaster oder einer Kombination aus beidem anzulegen.

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

12 DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG).

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

II FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

1. FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in ha (ca.)	in %
▪ NETTOBAUFLÄCHEN:	13,86	42,78
- Teilgebiet 1 (Allg. Wohngebiet (WA)	1,09	
- Teilgebiet 2 (WA)	0,30	
- Teilgebiet 3 (WA)	0,22	
- Teilgebiet 4 (WA)	0,20	
- Teilgebiet 5 (WA)	0,59	
- Teilgebiet 6 (WA)	1,03	
- Teilgebiet 7 (WA)	0,17	
- Teilgebiet 8 (WA)	0,71	
- Teilgebiet 9 (WA)	0,88	
- Teilgebiet 10 (WA)	3,47	
- Teilgebiet 11 (WA)	0,14	
- Teilgebiet 12 (WA)	1,54	
- Teilgebiet 13 (WA)	0,77	
- Teilgebiet 14 (WA)	2,02	
- Teilgebiet 15 (WA)	0,62	
- Teilgebiet 16 (WA)	0,11	
▪ VERKEHRSFLÄCHEN:	2,05	6,33
- öffentliche Verkehrsfläche	1,84	
- private Verkehrsfläche	0,21	
▪ GRÜNFLÄCHEN:	2,92	9,01
- öffentliche Grünfläche	2,30	
- private Grünfläche	0,62	
▪ FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN:	13,57	41,88
- Fläche A	2,23	
- Fläche B	10,34	
- Fläche C	0,60	
- Fläche D	0,40	
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGBIET	32,40	100 %

2. STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

	WE * Wohneinheiten	E (Einwohner; 2,5/WE)
Altbau		
Eulenspiegelsiedlung	ca. 30	ca. 75
Scharnhorstsiedlung	ca. 190	ca. 475
Neubau	ca. 380	ca. 950
Gesamt	ca. 600	ca. 1.500

* Es handelt sich um ungefähre Angaben, da die genaue Anzahl der WE von derzeit noch nicht feststehenden Größen der Wohnungen abhängig ist.

Plan 5

III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



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

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

GR

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GR 500 m²

GF

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GF 1.500 m²

**III
II - IV**

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. III (höchstens), II -IV (mindestens II höchstens IV)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND-
STÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a

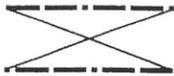
ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



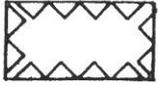
BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

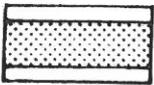


NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS

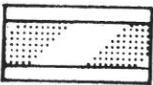


**FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND ALS GRÜN-
FLÄCHE ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

**VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-
BESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**



**ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGREN-
ZUNGSLINIE**



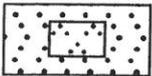
**PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGS-
LINIE**

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:



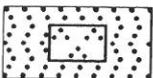
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO / Zone 30)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



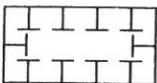
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- PARKANLAGE



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- PARKANLAGE



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



FLÄCHE A



FLÄCHE B



FLÄCHE C



FLÄCHE D



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

Gr1

GEHRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

Fr1

FAHRRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

Fr2

FAHRRECHT NR. 2 ZUGUNSTEN VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BE-
PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

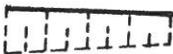


ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN, DIE ZUR HERSTEL-
LUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



AUFSCHÜTTUNG



ABGRABUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **WA:** Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

Im Teilgebiet 12 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig; darüber hinaus dürfen maximal 20 % der Gebäude mit 4 Vollgeschossen ausgebildet werden.

In den Teilgebieten 3, 6, 8 und 11 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig.

In den Teilgebieten 7, 9, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig. Darüber hinaus dürfen im Teilgebiet 7 bis maximal 25 %, im Teilgebiet 15 bis maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 bis maximal 15 % der Gebäude 4-geschossig ausgebildet werden, wobei die Grundfläche des 4. Geschosses maximal 2/3 des Normalgeschosses betragen darf.

4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m festgesetzt.
5. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
6. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstrepfen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
7. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.
Gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.
8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen durch Mauern und Zäune zur Eingrenzung sowie innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

FLÄCHE A: OBSTWIESE

Bestehende Obstbäume sind zu erhalten; ein Totholzanteil von 10 % ist zu belassen. Neu- bzw. Nachpflanzungen von Obstbäumen sind so vorzunehmen, daß je 100 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm) angepflanzt wird. Das Verhältnis der Obstarten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume (*Malus domestica*, *Pyrus communis*, *Prunus avium*, *Prunus domestica*) hat 3:1:1:1 zu betragen. Es sind unterschiedliche regionaltypische, alte Sorten zu verwenden.

FLÄCHE B: NIEDERUNGSGEBIET

Mit Ausnahme des Bereiches der Hangkante sind die Flächen als aufgelockerter Gehölzbestand mit wiesengeprägten Lichtungen zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch 20 % Neupflanzungen so zu verdichten, daß offene feuchte Wiesenabschnitte (Lichtungen) sowie Gebüschsäume erhalten bleiben. Zur langfristigen Umstrukturierung ist ein Anteil von jährlich 10 % des nicht standortge-

rechten Gehölzbestandes durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE IM NIEDERUNGS- GEBIET

BÄUME:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

STRÄUCHER:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarzweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Im Bereich der Hangkante sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung Nr.12 zu verwenden.

FLÄCHE C: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikal differenziert gegliederter, waldartiger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE D: NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

~~Innerhalb der Flächen D sind zentrale Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung mit vorgeschalteter Vorreinigungsanlage (Sandfang und Leichtflüssigkeitsabscheider) in einer Größe von jeweils maximal 2.000 m² so zu gestalten, daß sie in die Wiesen und Gebüschflächen der Umgebung eingepaßt sind. Die Versickerungsflächen sind in der Formgebung sowie in der Gestaltung der Böschungen als flache, landschaftsgerechte Mulden anzulegen, die langfristig als Wiesenfläche gepflegt werden.~~ *gestrichen am 09.12.1997*



Kieber
Amtdirektor

9. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.
10. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar; der Mindeststammumfang beträgt in den Baugebieten 16/18 cm, innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen und in den Planstraßen 20/25 cm.

11. Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten:
- Laubbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 7, 8, 9, 13, 14, 15):
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Laub- (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12) oder Obstbaum
 - Obstbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, 12, 16):
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Laub- (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12) oder Obstbaum
 - Waldbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 1, 2, 3, 4, 5, 6):
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Kiefer, Traubeneiche (*Pinus sylvestris*, *Quercus petraea*)
12. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher zulässig. Der vorhandene Altbaumbestand ist zu erhalten.

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE

BÄUME:

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

STRÄUCHER:

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere

Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den Teilgebieten 3, 5, 6, 9 und 14 eine aufgelockerte, teilweise transparente Bepflanzung in einer Breite von 1,70 m mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der oben genannten Liste vorzunehmen. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

13. In den Teilgebieten 7, 8, 13 und 15 ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen in einer Breite von 2,5 m vorzunehmen. Sie ist als aufgelockerte, teilweise transparente Kulissee mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Festsetzung Nr.12 anzulegen.

In den übrigen Teilgebieten ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine geschnittene Hecke von mindestens 0,80 m Breite und einer Höhe von maximal 1,20 m oder eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend Festsetzung Nr.12 zu verwenden.

Zäune sind nur in Kombination mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden.

14. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:

ALLEE, BEIDSEITIGE BEPFLANZUNG

Planstraße A: Quercus petraea Traubeneiche

EINSEITIGE BEPFLANZUNG

Planstraße B: Acer platanoides Spitzahorn

Planstraße C: Betula pendula Hängebirke

KEINE STRAßENBAUMBEPFLANZUNG

Planstraße D, E:

Erschließungsstraßen innerhalb der folgend genannten Teilgebiete sind einseitig mit Bäumen in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu bepflanzen. Folgende Arten sind in den jeweiligen Teilgebieten für einen gesamten Straßenzug zu verwenden:

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 1 bis 6:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 7 bis 9 und 13 bis 15:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 10 bis 12 und 16:

Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"	Rotdorn

15. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Im Teilgebiet 10 sind angrenzend an Böschungsbereichen berankte Pergolen zulässig.
16. Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen, wobei je angefangene 3 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist.
17. Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf.
18. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden folgende bewertete Luftschalldämmmaße entsprechend R'_{w} nach DIN 4109 einhalten:
 - In den Teilgebieten 9, 14 und 15 $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A).
 - In den restlichen Teilgebieten $R'_{w, res}$ von mindestens 30 dB(A).Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind in allen Teilgebieten für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch

eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluft einrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluft einrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamt-Schalldämmmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundrißgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO)

19. In den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Türme, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. In den restlichen Teilgebieten sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 7° bis höchstens 45° zulässig. Flachdächer sind nur auf Staffelgeschossen zulässig. Eingeschossige Gebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 28° aufweisen. Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschößzahl müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
20. Für geneigte Dächer in den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind Dachdeckungen in roter, rotbunter und rotbrauner Farbgebung zulässig. Für die Deckung geneigter Dächer in den restlichen Teilgebieten sind zulässig:
- Dachdeckung in roter, rotbunter, rotbrauner und anthraziter Farbgebung,
 - Glasdächer,
 - naturfarbene Metalldeckungen, wie Kupfer und Zink.
- Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschößzahl müssen nach Material, Form und Farbgebung die gleiche Dachdeckung aufweisen.
21. Zulässig ist nur Putz überwiegend in heller, leicht erdfarben abgetönter Farbgebung und gleichmäßiger Oberfläche. Unzulässig ist eine vollständige Verblendung der Gebäude. Für bis zu 30 % der Außenwände sind rote, rotbunte, rotblauviolett bis braune Vormauerziegel zulässig; Reihenendhäuser sind davon ausgenommen. Vormauerziegel in gelblicher Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzu-

lässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere

- Klinker bzw. Vormauerziegel,
- Naturholzverkleidungen, auch farbig behandelt,
- Metallverkleidungen.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschößzahl müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestaltung aufweisen. Im Teilsgebiet 2 und 15 sind Gebäude komplett aus Holz zulässig.

22. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
23. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der Verkehrsflächen nur mit einer Hecke von maximal 0,8 m Höhe zulässig; dafür sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze entsprechend den Festsetzung Nr.12 zu pflanzen. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecken nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden. An Grenzabschnitten zu Stellplätzen sind darüber hinaus auch massive oder hölzerne Wände bis 2,0 m Höhe zulässig; diese Wände sind zu beranken. Zwischen privaten Freisitzen sind berankte Abgrenzungen aus Stahl und Holz oder Abgrenzungen aus Glas bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.
24. Wohnwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine u.ä.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in einer Breite bis zu 2,50 m befestigt werden.
25. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben; Waschbetonverkleidungen und -behälter sind unzulässig.



KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

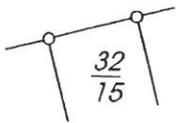
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

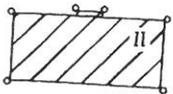


TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



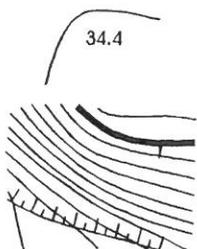
KANALDECKEL



VORHANDENER ZAUN



VORHANDENER LEITUNGSMAST / DOPPELMAST



HÖHENLINIE,
HÖHENPUNKT
VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENER LAUBBAUM (Standort eingemessen)



NADELBAUM (Standort eingemessen)

⊕ 38,0

HÖHENBEZUGSPUNKT z.B. 38,0 (ü.HN)

HINWEISE

- 1. ABLASTENFLÄCHEN:**
Zu den gekennzeichneten Ablastenflächen liegt im Amt Wustermark das Gutachten zur Detail-/Sanierungserkundung Olympisches Dorf, Siedlungsbereich Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Oeconsult GmbH, Potsdam) vor. Die Beurteilung bzw. die Sanierungskonzeption der Ablastenflächen sind dem Gutachten zu entnehmen und wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.
- 2. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:**
Innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauanträge sowie die Behandlung des Niederschlagswassers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen.
- 3. LAGEPLAN:**
Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.
- 4. GRÜNORDNUNGSPLAN:**
Der dem Bebauungsplan beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Festsetzungen.
- 5. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:**
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde

des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchGBbg).

6. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:

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

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des MBPIG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 8. August 1994).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 12 März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I, S. 1459).

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

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchGBbg) i.d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 1995 (GVBl. I S. 2).