

Bebauungsplan Nr. 79
Heinrich-von-Kleist-Straße
Landeshauptstadt Potsdam

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Potsdam, Stadterneuerungsamt (Amt 68.2)
Hegelallee 6, 14467 Potsdam

Joachim Koppehele

vertreten durch

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Treuhandischer Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Potsdam
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam
Telefon (0331) 743 570, Telefax (0331) 748 2092

Kerstin Krekler, Dr. Frank Jost, Ulrike Schenke

Bearbeitung:

Baasner, Möller & Langwald
Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH
Torstraße 179, 10115 Berlin
Telefon (030) 344 50 55, Telefax (030) 391 05 509

Günter Baasner, Volker Schmidt

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

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

Bettina Dickson, Martin Janotta
unter Mitarbeit von Tobias Langer

Schalltechnische Untersuchung:

ISU-Plan
Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung und Umweltplanung
Europark Dreilinden, Albert-Einstein-Ring 1, 14532 Kleinmachnow

Rolf Baumgärtel

Inhalt

Teil I: Planungsgegenstand

1.	Veranlassung und Erfordernis	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3	Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung	6
2.4	Nutzungsstruktur / Realnutzung	6
2.5	Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur	7
2.6	Verkehrerschließung.....	7
2.7	Ver- und Versorgungsleitungen	7
2.8	Topografie und Bodenbeschaffenheit.....	8
2.9	Altlasten und Kampfmittelbelastung	8
2.10	Bodendenkmale	8
3.	Planerische Ausgangssituation	
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.2	Verbindliches Baurecht.....	9
3.3	Entwicklungsrecht.....	9
3.4	Sanierungsgebiet.....	10
3.5	Naturschutzrecht.....	10

Teil II: Planinhalt

1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	11
2.	Intention des Plans.....	11
3.	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	11
3.1	Landschaftsplanerisches Konzept.....	12
3.2	Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung	13
4.	Wesentlicher Planinhalt.....	23
4.1	Allgemeines Wohngebiet	23
4.2	Mischgebiet.....	23
4.3	Gewerbegebiet.....	24
4.4	Kleingartenfläche	24
4.5	Straßenverkehrsfläche.....	24
4.6	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	24
4.7	Flächenbilanz.....	25

5	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	
5.1	Entwicklung aus dem FNP.....	25
5.2	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	26
5.3	Belange des Wohnens.....	27
5.4	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz	27
5.5	Belange des Gewerbes.....	30
5.6	Belange des Verkehrs.....	31
5.7	Belange von Freizeit und Erholung.....	34
5.8	Belange der technischen Ver- und Entsorgung.....	34
5.9	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege.....	35

Teil III: Auswirkungen der Planung

1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	39
2.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	39
3.	Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen	39

Teil IV: Verfahren

1.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Bürgerbeteil.....	40
2.	Rechtsgrundlagen	40
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	40
4.	Landesplanerische Stellungnahme	40
5.	Trägerbeteiligung	40
6.	Öffentliche Auslegung	41
7.	Erneute öffentliche Auslegung	41
8.	Zustimmung der SVV	41
9.	Planunterlage	41

Anhang

	Textliche Festsetzungen	42
	Pflanzlisten	48
	Flurstücksverzeichnis	50

Teil I: Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erfordernis

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Neuordnung der Erschließung in dem Bereich zwischen Heinrich – von - Kleist- und Walter-Klausch-Straße zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Arrondierung vorhandener Wohnbauflächen sowie die Neuentwicklung von Misch- und Gewerbeflächen auf teilweise bereits bestehenden Gewerbeflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie auf bisherigen Kleingartenflächen. Westlich des Geltungsbereichs soll nach den gegenwärtigen Planungen eine öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Im Geltungsbereich werden in diesem Zusammenhang Grünverbindungen geschaffen, die die Erreichbarkeit und Vernetzung dieser Grünfläche sicherstellen sollen.

Innerhalb des Bearbeitungszeitraums des Bebauungsplanes wurde mit dem Bau der neuen Rudolf – Moos – Straße einschließlich der damit verbundenen Neuordnung von Leitungen der auf der Grundlage des § 125 (2) begonnen. Dadurch stimmen einige Punkte in der Begründung zum Zeitpunkt der Auslegung bereits nicht mehr mit der tatsächlich vorhandenen Situation überein (z.B. Beschreibung der Erschließungssituation, Realnutzung im Gewerbegebiet, Flurstücksbezeichnungen, Grundstückssituation). In den Fällen, in denen hierdurch Missverständnisse entstehen können, wird in der Begründung durch Fußnoten auf die geänderten Bedingungen hingewiesen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Linie, die sich ca. 4-8 m nördlich der Flurstücke 84/2 und 85/2 der Flur 14 innerhalb der Flurstücke 84/1 und 85/1 befindet und in der Örtlichkeit durch einen Zaun markiert ist. Im Westen bindet diese Begrenzungslinie in die Grenze zwischen den Flurstücken 84/1 und 84/2 ein und verläuft entlang dieser Grenze bis an die Ostseite des Horstweges. Im Osten wird diese Begrenzungslinie durch die Westgrenze des Flurstückes 86/4 begrenzt. Außerdem wird das Plangebiet im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 52, 54/1 und 62 sowie die nördliche Straßengrenze der Dieselstraße begrenzt.
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 62 und 63, Flur 14 und der Walter-Klausch-Straße bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 131, deren gedachte Verlängerung nach Westen bis zur westlichen Grenze der Walter-Klausch-Straße (Flurstück 130), die westliche Grenze des Flurstücks 130 und deren gedachte Verlängerung nach Süden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 37 (Flur 15), diese nach Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 35/1 und diese nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 35/3
- im Süden durch die Grenze des städtebaulichen Entwicklungsbereichs bzw. die räumliche Abgrenzung des Planfeststellungsverfahrens Ausbau L 40 Nuthestraße,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 19/3 (Flur 15) sowie 84/1, 84/2, 86/4, 90, 68, 67, 66/3, 64, 52, 53 (Flur 14)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 8,1 ha.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Ein großer Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Die Stadt ist Grundeigentümerin großer Teile der neuen Bauflächen an der Rudolf-Moos-Straße, der Flurstücke 87/1, 87/2, 22/1 und 22/3 sowie der Grünflächen im Inneren der Auffahrtsschleife zur Nuthestraße.

2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

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

- Im Norden schließt sich ein geschlossen bebautes Wohnquartier mit ausgesprochen städtischem Charakter an, das überwiegend von Mietshäusern der Zeit um die Jahrhundertwende geprägt wird.
- Östlich des Geltungsbereichs liegt der Friedhof Babelsberg sowie südlich daran anschließend eine Gemengelage bestehend aus Gewerbeflächen, Einfamilienhausgrundstücken und Kleingartenparzellen (dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 "Am Baberow")
- Südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal– Beelitzer Sander"
- Im Westen befinden sich ausgedehnte Kleingartenanlagen, die teilweise mit Dauerwohnnutzung durchsetzt sind.

Der gesamte Bereich liegt heute relativ isoliert. Lediglich die Wohnanlage der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft (ESG) an der Walter-Klausch-Straße ist in nachvollziehbarer Weise funktional mit den nördlich anschließenden Altbauwohnquartieren an der Dieselstraße und Großbeerenstraße verflochten. Die gewerbliche Baufläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt am Rande einer in unterschiedlichem Umfang mit gewerblichen Nutzungen durchmischten Zone und grenzt außerhalb des Geltungsbereichs an Wohngebiete an.

Die zur ESG-Wohnanlage gehörende Bebauung westlich der Heinrich-von-Kleist-Straße steht gegenwärtig relativ zusammenhanglos innerhalb der umgebenden Grünflächen. Die Grenze zum Grünraum und den Kleingartenanlagen ist zwar durch Zäune definiert, eine Durchlässigkeit ist nicht gegeben. Räumlich fließen Gärten der Wohnanlage und Kleingartenanlage jedoch ineinander, wobei diese Situation durchaus auch eine Qualität hat, an die in der weiteren Planung angeknüpft werden kann.

2.4 Nutzungsstruktur / Realnutzung

Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst neben den dem Gründerzeitquartier an der Dieselstraße zuzurechnenden Grundstücken Dieselstraße 46 bis 52 Kleingartenflächen und die Mehrfamilienhaus - Wohnsiedlung der ESG mit 76 Wohnungen. Die Grenzen zwischen den beiden letztgenannten Nutzungen erscheinen fließend. Die südlich und südwestlich der Wohnhäuser gelegenen Flächen werden als Mietergärten und Garagenanlagen genutzt. An der Heinrich-von-Kleist-Strasse liegen etwa 30 überwiegend provisorisch erbaute Garagen.

Der südliche Teil des Gebietes besteht aus dem im Jahr 2000 geräumten früheren Betriebsgelände der BNB und den Verkehrs- und Grünflächen des Anschlussstelle Horstweg der Nuthestraße. Die ehemals vorhandenen Kleingärten nördlich der heutigen Rudolf-Moos-Straße sind ebenfalls inzwischen aufgegeben worden.

2.5 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Die in den frühen 30er Jahren errichtete ESG-Siedlung schließt sich in städtebaulich folgerichtiger Weise an die gründerzeitliche Mietshausstruktur der Dieselstraße an. An der Dieselstraße bildet die geschlossene Baukante der Siedlung zusammen mit der gegenüberliegenden Gründerzeitbebauung einen klaren städtischen Straßenraum, während die Bebauung entlang der Heinrich-von-Kleist-Strasse weniger streng der Straßenflucht folgt und mit der wesentlich tieferen Vorgartenzone einen schlüssigen Übergang zum durchgrünten Landschaftsraum des Friedhofs und der südlich gelegenen Brachflächen schafft.

Das formal und eigentumsrechtlich ebenfalls zur Siedlung gehörende, aber separat stehende Gebäude Heinrich-von-Kleist-Strasse 23 - 25, gibt eine Fortsetzung der städtebaulichen Struktur vor. Die weit vorspringenden Erker nehmen die Flucht der Bebauung nördlich der Dieselstraße auf. Die architektonisch und städtebaulich qualitätvollen Gebäude der ESG wurden in den Jahren 1993 bis 1995 umfassend saniert und befinden sich in sehr gutem baulichen Zustand.

Im Bereich der früheren Kleingartenanlage befindet sich noch ein Wohngebäude, das vormals in die Kleingartenanlage eingebettet war.

2.6 Verkehrserschließung

Der Bereich wird gegenwärtig über die Heinrich-von-Kleist-Strasse und die Walter-Klausch-Straße von der Großbeerenstraße aus erschlossen. Eine direkte Verbindung zu dem Wohngebiet der westlichen Dieselstraße besteht nicht. Die 2001 fertiggestellte Rudolf-Moos-Straße schafft eine Verbindung zum östlich anschließenden Bereich am Baberow und zur Nuthestraße. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist seit der Fertigstellung dieser Straßenverbindung als sehr gut zu bezeichnen.

Öffentliche Verkehrsmittel verkehren auf der Großbeerenstraße (Buslinien 690 und 692).

2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen von übergeordneter Bedeutung tangieren den Geltungsbereich vor allem im Osten

- Eine DN 500 Abwasserdruckleitung quert den Geltungsbereich von West nach Ost. Sie liegt im Bereich der früheren Kleingartenanlage "Moosgarten"
- 30 KV-Kabel verlaufen von der Südgrenze des Friedhofes kommend im östlichen Seitenstreifen der Walter-Klausch-Straße und weiter im südlichen Gehweg der Dieselstraße mit geradliniger Verlängerung nach Westen bis an die Grenze des Geltungsbereichs. Ein 10 kV-Kabel quert die heutigen Kleingärten an deren südlicher Grenze.

Abwasserleitungen liegen in der Heinrich-von-Kleist-Strasse sowie in der Dieselstraße. Die Entsorgung der Wohngebäude der ESG an der Walter-Klausch-Straße erfolgt über eine Leitung (175 mm) an der Gebäuderückseite zur Heinrich-von-Kleist-Strasse. Frischwasserleitungen (DN 100) liegen in allen vorhandenen Straßen im Geltungsbereich. Die vorhandene Leitung in der Heinrich-von-Kleist-Strasse reicht bis an die Grundstücksgrenze der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft, also bis in den unbefestigten Teil der Straße. Ebenfalls in allen Straße liegen Gasleitungen.

Ein Regenwasserkanal DN 600, der den Geltungsbereich von Norden nach Süden durchquerte, wurde zwischenzeitlich entfernt. Die Entsorgung erfolgt seitdem über die Walter-Klausch-Straße.

Stellenweise finden sich Stromkabel, deren Lage sich nicht an vorhandenen oder geplanten Straßen orientiert. Dies gilt u.a. für die frühere Kleingartenanlage (im Plan: Mischgebiet und Gewerbegebiet). Hier wird vor einer Bebauung ggf. die Umverlegung von Leitungen erforderlich. Weiterhin ist die Lage dieser Leitungen bei der Pflanzung von Bäumen zu beachten.

Das bestehende Gewerbegebiet an der Nuthestraße wird in seinem südlichen Teil von einer 110 kV Freileitung durchquert. Durch diese Leitung ergibt sich eine Einschränkung der Bebaubarkeit der Fläche. Nach den geltenden Vorschriften darf innerhalb eines Schutzstreifens von 25 m beiderseits der Trassenachse die Bebauung eine Höhe von ca. 9,00 m nicht überschreiten. Die Einzelheiten einer Bebauung in diesem Bereich sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

Über die neuerbaute Rudolf-Moos-Straße besteht für die anliegenden Flächen die Möglichkeit vollständiger stadttechnischer Ver- und Entsorgung.

2.8 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich fällt von Norden nach Süden zur Nutheniederung hin leicht ab. Die höchsten Geländepunkte befinden sich an der Dieselstraße (ca. + 32,80 m). Die tiefsten Geländepunkte liegen im Bereich der früheren Kleingärten westlich der Walter-Klausch-Straße (ca. + 30,80). Das Niveau des Blockinnenbereichs der Wohnsiedlung liegt etwa 1,50 bis 2,00 m unterhalb des Straßenniveaus, wobei auch die Heinrich-von-Kleist-Strasse in ihrem unbefestigten südlichen Abschnitt auf einem um ca. 1,00 bis 1,50 m aufgeschütteten Damm verläuft. Das Gewerbegrundstück liegt auf einem durchschnittlichen Höhenniveau von + 31,20 m (jeweils ü. DHHN 92). Der Fahrbahndamm der Auffahrt zur Nuthestraße ist um etwa 2,00 m aufgeschüttet.

Der Flurabstand des Grundwassers (HGW) beträgt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs über 2,00 m und verringert sich zum südwestlichen Teil hin auf unter 1,00 m.

2.9 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Die vorgesehenen Nutzungen werden als unbedenklich angesehen. Es liegt keine unmittelbare Gefährdung für Anwohner und Nutzer vor. Für den südlichen Bereich des B-Plans und für den angrenzenden östlichen Bereich wurde 1997 ein Grundwasser-Monitoring auf LCKW durchgeführt (u.e.c.-Berlin, 12.08.1997). Für den Geltungsbereich des B-Plans ergibt sich hieraus keine Gefährdung. Allerdings ist bei einem Eingriff in das Grundwasser, z.B. durch Wasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen oder Brunnenhaltung, die mögliche Belastungssituation des Grundwassers zu berücksichtigen.

Generell sind die im Geltungsbereich befindlichen Grundwassermessstellen bei der Planung zu berücksichtigen und vor Beschädigungen zu schützen.

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

2.10 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich ist kein Vorkommen von Bodendenkmalen bekannt, es besteht jedoch eine erhöhte Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens. Diese ergibt sich aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen sowie der siedlungstopografisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typische Lage.

- Nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22.Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom

8.August 1991, S.311 ff.) sind alle Bodendenkmale, auch die noch im Boden verborgenen und noch nicht entdeckten, geschützt und zu erhalten. Daraus ergeben sich verschiedene Auflagen, die vom Verursacher von Erdingriffen einzuhalten sind:

- Für den Fall, dass Bodendenkmale vorhanden sind, sind diese den Schutzbestimmungen nach §§ 2.5 und 8 BbgDSchG unterworfen. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15.3 BbgDSchG). Erdarbeiten im Vermutungsbereich sind daher ggf. durch einen vertraglich zu bindenden Archäologen bzw. eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Der verpflichtete Archäologe / die Firma ist, wie auch der Termin des Beginns der Erdarbeiten, dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte und der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (mind. 20 Tage vorher) mitzuteilen. Nach Maßgabe § 12.2 BbgDSchG sind die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.
- Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19.4 und § 20 BbgDSchG)
- Da Bodendenkmale jederzeit neu entdeckt werden können, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich Nutzungseinschränkungen ergeben können.

3. Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Babelsberg Süd. Die zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke nördlich der Dieselstraße liegen innerhalb des Sanierungsgebietes.

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, der am 04.10.2001 in Kraft getreten ist, ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche (GE), der nördliche als allgemeines Wohngebiet (WA 3) mit mittlerer Dichte (GFZ 0,4 - 0,9) dargestellt. Das WA beinhaltet auch einen schmalen Streifen westlich der Heinrich-von-Kleist-Strasse.

3.2 Verbindliches Baurecht

Nur der nördliche Teil des Geltungsbereichs einschließlich eines Teiles der ESG-Wohnanlage sowie das Gewerbegrundstück der BNB sind als Innenbereich zu betrachten, in dem sich ein Baurecht aus § 34 BauGB ableiten lässt.

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden bzw. Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73, westlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 an.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 79 erfolgte die Planfeststellung für den Ausbau der L 40 (Nuthestraße). Gegenstand dieser Maßnahme war eine Aufweitung der Fahrbahnen um Standspuren. In diesem Zusammenhang wurden Böschungen und Versickerungsmulden neu angelegt. In dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 angrenzenden Abschnitt bedeutete diese Maßnahme stellenweise eine geringfügige Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Amt an die Grenze der Planfeststellung angepasst worden.

3.3 Entwicklungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereichs Babelsberg (Satzung vom 10.04.96, Entwicklungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt 4/96 der Stadt Potsdam). Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Die Planinhalte basieren in ihren Grundzügen auf dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Abgrenzung der Gebietsarten entspricht im wesentlichen den Vorgaben der Rahmenplanung.

3.4 Sanierungsgebiet

Die Flurstücke 52, 53, 54/1, 54/2, 62, 63 und 64 befinden sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Babelsberg – Süd (Satzung vom 29.06.1993, Sanierungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt 7/93). Die Planinhalte für diesen Teil des Geltungsbereichs basieren in ihren Grundzügen auf dem städtebaulichen Rahmenplan, der am 07.07.1999 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, sowie dem Blockkonzept Block 58 als Konkretisierung der Sanierungsziele. Die Einbindung in den B-Plan Nr. 79 stellt eine Bebauung der Flurstücke im Sinne dieser Ziele sicher.

Da im Sanierungsgebiet die Sicherung des Wohnens im Vordergrund steht, sollen vorhandene störende Gewerbebetriebe nach Möglichkeit in den Entwicklungsbereich Babelsberg verlagert werden.

Die vorhandene stadtbildprägende Bausubstanz ist entsprechend der Sanierungsziele zu erhalten.

3.5 Naturschutzrecht

Das im Plan durch entsprechende Einzeichnung markierte Landschaftsschutzgebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal - Beelitzer Sander". Für innerhalb des LSG liegende Verkehrsflächen liegt eine Befreiung vor.

Teil II: Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes war bereits Inhalt der Voruntersuchungen zum Entwicklungsbereich Babelsberg, insbesondere im Zusammenhang mit den Planungen für den Bau einer Ost-West-Verbindung zwischen Horstweg und Wetzlarer Straße. Die Überlegungen zur Neuordnung der Erschließung und baulichen Entwicklung eines Teils der Kleingartenflächen sind in der konzeptionellen Diskussion der Ziele der Entwicklungsmaßnahme entwickelt und bis heute fortgeschrieben worden.

Das wesentliche Element der Neuordnung, die Anlage einer Straßenverbindung (Rudolf-Moos-Straße) zwischen Horstweg zur Walter-Klausch-Straße (und außerhalb des Plangebiets weiter bis zur Fritz-Zubeil-Straße) ist dabei über den gesamten Planungsprozess beibehalten worden. In früheren Überlegungen war allerdings der direkte Anschluss an das Nordohr der Anschlussstelle Horstweg der L 40 nicht vorgesehen gewesen. Stattdessen ist zunächst von einem Verschwenk der Straßenführung im Bereich der heutigen Kleingärten und eine weiter nördlich gelegene direkte Anbindung an den Horstweg ausgegangen worden. Im Rahmen sehr intensiver Untersuchungen der Auswirkungen der Straßentrassierung ist schließlich in Abstimmung mit allen zuständigen Verwaltungen der diesem Plan zugrunde liegenden Trassierung der Vorzug gegeben worden.

Ursprünglich ist weiterhin von einer direkten Verlängerung der Dieselstraße über die Heinrich-von-Kleist-Strasse nach Westen ausgegangen worden. Diese erwies sich jedoch nach gegenwärtigem Erkenntnisstand als nicht realisierbar, da das unmittelbar westlich der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans auf der angedachten Trasse befindliche Feuchtgebiet als § 32 - Biotop gem. BbgNatSchG eingestuft wurde. Die im Plan dargestellte Verlängerung der Dieselstraße kann sowohl als Teil einer das Biotop umgehenden Straßen- oder Wegeverbindung entwickelt werden, oder auch lediglich als Verbindung zu einem eventuellen Rad- / Gehweges entlang des Biotops genutzt werden.

Aufgrund einer Änderung der Brandenburgischen Bauordnung, nach der Dachgeschosse nunmehr als Vollgeschosse angerechnet werden wurden nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Zahl der Geschosse, teilweise auch der GFZ angepasst und zusätzlich Festsetzungen bezüglich der Höhe der Traufkante eingefügt, um den ursprünglichen Rechtszustand weitmöglichst wiederherzustellen.

2. Intention des Plans

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

- Entwicklung von Bauflächen (Gewerbe- und Mischgebiet) zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Rudolf – Moos – Straße.
- Vervollständigung der durch die vorhandene Bebauung im Ansatz erkennbaren stadträumlichen Struktur

3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet sind:

- für den Arten- und Biotopschutz der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung wertvoller Biotope sowie die Schaffung neuer Lebensräume als Ersatz für durch das Vorhaben beeinträchtigte oder beseitigte Biotope;
- für den Bodenschutz die Minderung der Beeinträchtigung der naturräumlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers durch die Mini-

mierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß; Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Bodenentsiegelungen an anderer Stelle des Planungsgebietes;

- für das Schutzgut Wasser die Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, die Vermeidung von Grundwasserabsenkungen (durch Grundwasserentnahme), die Verbesserung bzw. der Erhalt der Wasserrückhaltung im Gelände sowie der Grundwasserneubildungsrate (Minimierung der Oberflächenversiegelung, Versickerung);
- die lokalklimatischen Bedingungen und für Babelsberg wichtige Kaltluftentstehungspotentiale zu bedenken und angemessene Ausgleichs- und Ersatzmöglichkeiten darzustellen,
- für den Schutz des Landschaftsbildes der Erhalt, Schutz und die Entwicklung landschaftsbildprägender Landschaftsformen (z.B. Topographie) und Strukturelemente (z.B. Gehölzbestände) sowie die Einbindung der Planungsflächen in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum;
- für die Erholungsbelange die Herstellung und qualitative Aufwertung von übergeordneten Wegebeziehungen sowie die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten im Planungsgebiet.

3.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Ziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist es, das Gesamtkonzept unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Qualitäten umzusetzen. Eine geregelte Grünordnung muss zum Ziel haben, die Umweltqualitäten des Gebietes möglichst zu erhalten, die Erholungsbelange zu gewährleisten und die typischen Elemente des Landschaftsbildes trotz der Planungen nach Möglichkeit zu bewahren oder in der Gestaltung thematisch aufzugreifen. Eingriffe werden durch den B-Plan Nr. 79 im wesentlichen durch die Inanspruchnahme von Kleingartenanlagen für die Gewerbeansiedlung und eine Ausweitung der Wohnblöcke im nördlichen Geltungsbereich vorbereitet. Durch die Fertigstellung der neuen Rudolf - Moos - Straße ist es gleichfalls zu Eingriffen gekommen.

Der Charakter der Gewerbebestandsfläche an der Nuthestraße wird sich durch Umsetzung von Neuplanungen auf dem Gelände verändern. Es wird ein geringerer Versiegelungsgrad und eine gewisse Qualität an Freiflächen umgesetzt werden, so dass sich die Umweltqualität dieser Fläche verbessern wird.

Ziel ist es, die zu erwartenden Defizite durch einen Mindestbegrünungsgrad von Gewerbe- und Mischgebietsflächen von in der Regel 25 %, in Allgemeinen Wohngebieten von mindestens 40 % zu minimieren. Eingriffe in das Biotop am Auffahrtshor der AS Horstweg konnten durch Veränderungen in der Straßentrassierung und Reduzierung der Auffahrtspuren auf die Nuthestraße vermieden werden. Die Ausweisung einer kleinen öffentlichen Grünanlage im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wirkt ausgleichend. Die Beläge werden soweit als möglich teilversiegelt angelegt, die Stellplatzanlagen von Bäumen überspannt. Das Niederschlagswasser soll weitestgehend versickert werden. Der Baumbestand ist, soweit er sich in Randbereichen des Grundstücks befindet, zu erhalten.

Hervorzuhebende Maßnahmen sind außerdem

- Verbesserung der Grünstruktur und Beitrag zum Abbau der Versorgungsdefizite bezüglich der wohnungs- und siedlungsnahen Grünversorgung durch
 - Anlage von Alleen entlang neuer Planstraßen,
 - Nachpflanzen von Straßenbäumen entlang vorhandener Straßen mit Entwicklung naturnaher Wiesenstreifen,
 - naturnahe Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen (Wiesen, Gehölzpflanzungen - einheimische, standortgerechte Arten),

- Anlage öffentlicher Grünflächen / Parkanlagen;
- zur Erhaltung besonders prägender Strukturen beizutragen, insbesondere durch
 - Minimierung der Eingriffe durch die Rudolf - Moos - Straße (Auffahrt zur Nuthestraße) im Bereich des Landschaftsschutzgebietes 'Nuthetal - Beelitzer Sander',
 - Erhaltung der Freiflächencharakteristika an der Heinrich-von-Kleist-Straße trotz Verdichtung der Wohnblöcke; Verbesserung der Freiraumsituation im neuen Quartier an der Heinrich-von-Kleist-Straße, Öffnung zum westlichen Parkgelände,
 - Erhaltung wertvoller Einzelbäume, besonders der älteren Exemplare (StU > 60 cm) und des Naturdenkmals (Eiche) auf einem Grundstück an der Dieselstraße,
 - Erhaltung von Obstbaumgruppen auf den neugeplanten Gewerbe- und Mischstandorten als besonders prägende Grünstruktur; Ausweitung dieses gestalterischen 'Leitmotivs' als kennzeichnendes Element des angrenzenden Freiraums,
 - behutsame Neuplanung eines öffentlichen Grünzuges auf einem Kleingartenareal, Integration der Obstbäume in das Gestalt- und Nutzungskonzept;
- wichtige Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung herzustellen, insbesondere durch
 - Verbesserung der Erschließung durch Anlage begrünter Straßen,
 - Weiterführung des Grünzuges 'An den Windmühlen' aus dem B-Plan Nr. 73 "Am Baberow" sowie des großen Ost-West-Grünzuges am Rande des LSG 'Nuthetal-Beelitzer Sander' in Richtung Neuendorfer Anger,
 - Vernetzung von Babelsberger Quartieren mit den neuzuschaffenden Freiräumen.

3.2 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 und der Einführung des § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) musste die Bewältigung des Eingriffstatbestandes innerhalb der Bauleitplanung erfolgen. Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998) vom 18. August 1997 wurde das Städtebaurecht in zahlreichen Bereichen fortentwickelt, dies betrifft auch die oben genannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. In dem neuen § 1a BauGB wurden naturschutzrechtliche Vorschriften und eine Zusammenfassung anderer umweltbezogener Regelungsbereiche als umweltschützende Belange in die Abwägung eingestellt. Damit wurde der Beitrag der Bauleitplanung zum Umweltschutz rechtlich verdeutlicht und verankert. Wesentliche Änderungen zur vorherigen Fassung bestehen darin, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jetzt auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen möglich sind. Zugleich können Kompensationsmaßnahmen räumlich und zeitlich von den Baumaßnahmen abgekoppelt werden.

Laut § 1a Absatz 3 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Abwägung ist es erforderlich, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten sowie mögliche Maßnahmen zur Minderung, zu Ausgleich oder Ersatz darzustellen. Der Eingriffsbilanzierung kommt die Aufgabe zu, Material für die Abwägung nachvollziehbar vorzubereiten. Eine ausführliche Darstellung hierzu ist dem zum vorliegenden B-Plan-Entwurf erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Bilanzierung des durch den B-Plan Nr. 79 vorbereiteten Eingriffs erfolgt schutzgutbezogen verbal-argumentativ und wird durch die Punktberechnung entsprechend der Methodik nach AUHAGEN & PARTNER (1994) belegt. Mit dem standardisierten Verfahren nach AUHAGEN liegt eine einheitliche Methodik vor, die als Grundlage für die Eingriffsbewertung

herangezogen werden kann. Da das Verfahren die Belange der abiotischen und biotischen Schutzgüter getrennt herausstellt und bewertet, ist es als Grundlage für die Eingriffsbewertung besonders geeignet. Für die Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes wurde das Verfahren nicht angewendet.

Anhand der durch übergeordnete Planungen vorgegebenen landschaftsplanerischen Entwicklungsvorstellungen für den Untersuchungsraum lässt sich die standardisierte Bewertungsmethodik durch eine Gewichtung der Bewertungskriterien an die örtlichen Zielsetzungen anpassen. Ziel der Eingriffsbilanzierung muss es dabei sein, eine Kompensation der einzelnen Teilaspekte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen. Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde von einer Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Nutzungsarten ausgegangen, die in folgender Übersichtstabelle wiedergegeben ist.

Tabelle 1: Flächenaufteilungsschlüssel für unterschiedliche Nutzungsarten

Prognose Planung – Szenario mit Standardgrün	
Gewerbe-, Mischgebiet, GRZ 0.5	Gewerbegebiet, GRZ 0.6
50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 25 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 25 % Vegetationsfläche: 10 % Rasen, 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung	60 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 20 % Vegetationsfläche: 10 % Rasen 5 % Beete, Rabatten 5 % Gehölzpflanzung
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0.4	Öffentliches Straßenland
40 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 40 % Vegetationsfläche: 25 % Rasen, 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung	90 % überbaubare Fläche 10 % Vegetationsfläche:
Prognose Kompensations – Szenario mit Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
Gewerbe-, Mischgebiet, GRZ 0.5	Gewerbegebiet, GRZ 0.6
50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 25% Erschließungsfläche (incl. zul. Überschreitung) 5 % teilversiegelte Fläche 5% halboffene Fläche 25 % Vegetationsfläche: 10 % Mähwiese 5 % Vorgarten 10 % Gehölzpflanzung	60 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (incl. zul. Überschreitung) 20 % vollversiegelte Fläche 20 % Vegetationsfläche: 10 % Mähwiese, Vorgarten 10 % Gehölzpflanzung
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0.4	Öffentliches Straßenland
40 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (incl. zul. Überschreitung) 5 % -10% teilversiegelte Fläche 5 % halboffene Fläche 40 % Vegetationsfläche: 10 % Rasen 5% Beete, Rabatten 10 % Mähwiese 15 % Gehölzpflanzung	90 % überbaubare Fläche 10 % Vegetationsfläche als Baumstreifen

Darstellung der zugrundeliegenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

Folgende Maßnahmen sind in das grünplanerische Konzept eingeflossen:

Vermeidung/Minderung baubedingter Beeinträchtigungen

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

- Vorkehrungen für Bodenschutzmaßnahmen (z.B. sind Materiallagerstellen, Flächen zum Aufstellen von Bauwagen etc., soweit vorhanden, auf versiegelten bzw. unbewachsenen, verdichteten Stellen einzurichten.)
- Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Verwendung von boden- und wasserträglichen Betriebs- und anderen Stoffen (während der Bauarbeiten sind vorübergehende Grundwasserabsenkungen in starkem Ausmaß sowie dauerhafte Grundwasserabsenkungen auszuschließen. Der Grundwasserstand im unmittelbaren Umfeld der Baugruben ist zu beobachten und zu dokumentieren),
- Vermeidung von Schädigungen der als wertvoll eingestuften Vegetationsflächen bzw. Biotopstrukturen durch eine sorgfältige Baustelleneinrichtung und Logistik, Durchführung von geeigneten Baumschutzmaßnahmen (z.B. sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie RAS-LG-4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen, durch Kronenschutzgitter zu schützen),
- sparsamer Umgang mit Ressourcen wie Wasser, Energie und Materialien,
- Vermeidung von Emissionen (unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe), Einsatz treibstoffsparender, lärminderer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge.

Vermeidung/Minderung anlage- und planungsbedingter Beeinträchtigungen

Das Konzept unterscheidet in allgemeine Minderungsmaßnahmen, die einer umfassenden Vermeidungskonzeption zugrunde liegen und grundsätzlich für alle Bauvorhaben angewendet werden, und in die Minderung konkreter anlage- und planungsbedingter Beeinträchtigungen.

Grundsätzlich wurde im Rahmen des Planungsverfahrens darauf hingewirkt, durch behutsame Ausführung der neuen Böschungskanten im Randbereich der Rudolf - Moos - Straße Altbäume zu erhalten. Das Weglassen einer Auffahrtspur vom Horstweg auf die Nuthestraße bedeutet einen erheblich verminderten Eingriff gegenüber früheren Planungsständen. Dadurch werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 1.150 m² weniger versiegelt und es können auf diese Weise erheblich mehr wertvolle Gehölzbestände in dem eingeschlossenen Biotopkomplex erhalten werden. Daneben sind bei der weiteren Bauausführung vor allem durch partielle Änderungen der Planung (z.B. Einengung von Gehwegen) vorhandene, wertvolle Bäume zu erhalten. Gleiches gilt für die konkrete Bauausführung auf den Baugrundstücken hinsichtlich des dort vorhandenen Baumbestandes.

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

Im Planungsszenario berücksichtigt wurden bereits folgende Maßnahmen:

Tabelle 2: Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79

Maßnahme zur Vermeidung/ Minimierung	Betroffenes Schutzgut
Sicherung eines Mindestbepflanzungsniveaus der Baugrundstücke	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
• Wahl ökologisch günstiger Beläge- und Oberflächen im Erschließungsbereich von Bauflächen	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
• Vermeidung übermäßiger Versiegelung, Regulierung von Gebäudestand und Gebäudehöhen auf privaten Bauflächen sowie Minimierung von Fahrspuren an den Planstraßen.	Klima/ Luft
• Qualifizierung der privaten Freiflächen in anteilige Rasen- und Vorgartenzonen sowie Gehölzpflanzungen (siehe Tabelle 1)	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
• Erhalt vorhandener Straßenbäume/ Alleen an der Heinrich-von-Kleist-Straße, Walter-Klausch-Straße und Dieselstraße	Landschaftsbild, Arten- und Lebensraum, Klima/ Luft
• Straßenbaumpflanzungen an der Rudolf - Moos - Straße, Anpflanzen neuer Alleen an der Verlängerung Heinrich-von-Kleist-Straße und Planstraße B, an der Verlängerung Dieselstraße sowie an der westlichen Straßenseite der Walter-Klausch-Straße	Landschaftsbild, Arten- und Lebensraum, Klima/ Luft
• Erhalt prägender Baumbestände	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
• Minimierung des Eingriffs in die zentral gelegene Freifläche mit prägendem Säulen-Pappel-Bestand im Wohnblock an der Walter-Klausch-Straße durch Ausweisung eines "Grünfens-ters"	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
• Minimierung des Eingriffs in den Baumbestand an der Rudolf – Moos – Straße	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
• Vermeidung von Bäumfällungen in Randbereichen von Privatgrundstücken, Erhalt v.a. prägender Altbäume (auch Obst)	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
• Mindestbepflanzung mit Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
• Minimierung des Eingriffs in vorhandene Biotope im Auffahrt-ohr an der Nuthestraße durch Reduzierung der Fahrspuren	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen

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

Für Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Mindestbegrünung der Grundstücke usw.) sowie durch Sammelausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans eine nahezu vollständige Kompensation erreicht werden. Ein Grünzug in Verlängerung der Planstraße B dient als naturnahe Parkanlage dem Ausgleich, bewahrt die aus den überplanten Gärten erhaltenen Altbstbaumbestände (Minimierungskonzept) und entwickelt den Bereich zu ökologisch hochwertigen Streuobstwiesen weiter. Die Parkanlage wird begleitet durch zwei Flächen mit Pflanzbindung auf benachbarten Bauflächen, die den Grünzug als Lebensraum für z.B. heimische Vogel- und Insektenarten erweitern.

In der '**Sammelausgleichsfläche A**' (s. Abb. 1 / S. 22) im Auffahrtshor der Nuthestraße können durch Vermeidungsmaßnahmen gegenüber früheren Planungsständen ca. 1.150 m² Flächen mit wertvollen Gehölzbeständen zusätzlich erhalten werden. Auf einem nunmehr ca. 9.850 m² umfassenden Biotopkomplex werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geleistet. Am Horstweg sollen Gehölzpflanzungen von ca. 1.000 m² einen Schutz für die Tier- und Pflanzenwelt im Inneren des Biotops bieten. An den neuen Böschungen werden heimische Strauchpflanzungen vorgenommen.

Im Zentrum der Fläche wird die bestehende Feuchthfläche vergrößert und an die Entwässerungsmulden der Rudolf – Moos – Straße angeschlossen. Die ruderalen Hochstauden- und Wiesenbestände werden durch eine Unterhaltungspflege in ihrer ökologischen Wertigkeit erhalten oder verbessert. An den bestehenden Gehölzstreifen werden nicht heimische Gehölze behutsam entnommen und durch standortgerechte, heimische Neupflanzungen ersetzt. Die Punktbewertung weist nach, dass sich der Biotopwert der Fläche, trotz verbleibender Flächenverluste, deutlich steigern lässt.

Für den Bereich Landschaftsbild / Erholung lässt sich eine tiefgreifende Veränderung des Umgebungscharakters feststellen. Die obstbaumgeprägten Kleingartenbereiche und Mietgärten fallen vollständig weg. An die Stelle tritt im Norden ein erweitertes Wohnquartier, das den Charakter der Umgebung (z.B. Erhalt von Obstbäumen im Randbereich der Grundstücke, obstbaumgeprägte Ersatzpflanzungen) aufnimmt und mit seinem gestalteten Freiraum auch Chancen für eine Neuordnung und neue Orientierung auf die zukünftig im Westen liegenden Parkanlagen bietet. Eine Fortführung des Grünzugs "An den Windmühlen" aus dem B-Plan Nr. 73 in Richtung Horstweg ist in Verlängerung der Planstraße B angedacht.

Für die Gewerbe- und Mischgebietsflächen lässt sich ein stärkerer Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild feststellen, der auch nicht durch die Anlage von Vorgartenzonen oder starke Durchgrünung der Straßenprofile vollständig ausgleichen lässt.

Im Szenario zur Kompensation werden weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Bilanzrechnung miteinbezogen:

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79

Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Anteils teilversiegelter und halboffener Beläge im Erschließungsbereich von Baugrundstücken (5 % halboffen auf Stellplätzen) 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich neuzuschaffender Grünflächen 	Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> • Mindestbepflanzungen von Stellplätzen auf Baugrundstücken 	Landschaftsbild, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen auf den Baugrundstücken: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Gehölzanteils, - Erhöhung des Anteils von Mähwiesen gegenüber Trittrassen 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> • Mindestbegrünung von Bauflächen mit Bäumen unter besonderer Berücksichtigung des obstbaumgeprägten Charakters vieler Bereiche (pro 750 m², 600 m² oder 250 m² Grundstücksfläche je nach Art und Maß der Nutzung mind. 1 Baum oder 2 Obstbäume) 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> • Strukturierung der Begrünungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung des Charakters wiesenartiger Bereiche (ggf. auch Nutzung zur Versickerung) über Pflanzbindungen, - Festsetzung des Charakters der Gehölzstreifen (locker oder dichte Hecke) über Pflanzbindungen, - Festsetzung von Vorgartenzonen über Pflanzbindung 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Ersatzbaumpflanzungen für zu fällende Bäume auf Privatgrundstücken nach PBAumSchVO 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Erholung
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen in Absetzbecken im NSG „Babelsberger Nuthewiesen“ 	Wasser, Boden, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> • Abschnittsweise Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen in begleitenden Wiesenmulden 	Wasser, Boden, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Entwicklung vorhandener Biotope (Grünfläche am Auffahrrohr Nuthestraße) 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der abiotischen Standortfaktoren von Biotopen (z.B. Vernässung, Reduzierung von Schadstoffeinträgen) 	Arten- und Lebensraum, Wasser, Boden
<ul style="list-style-type: none"> • Anlage neuer Grünflächen als Parkanlage (Grünzug "An den Windmühlen" mit Streuobstcharakter) 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Visuelle Aufweitung des Grünzugs durch Erhalt benachbarter Obstgärten auf Privatgrundstücken (MI, WA) 	Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung grüner Wegeverbindungen, Anbindung an überregional wertvolle Grünräume 	Landschaftsbild, Erholung

Bilanzierung des Eingriffs

Naturhaushalt

Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt als nicht ausgeglichen bewertet werden muss; die Eingriffsbilanz kann aber durch unterschiedliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblich verbessert werden. Für weitere Entsiegelungsmaßnahmen bestehen innerhalb des Gebietes keine Potentiale. Belagsänderungen wurden weitgehend ausgeschöpft. Für den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung wird über zentrale Versickerung der Straßenabwässer in einem Feuchtgebiet in ausreichendem Maß für Ausgleich gesorgt.

Weitergehende naturhaushaltswirksame Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung haben sich in den benachbarten B-Planbereichen vor allem in den Gewerbegebieten als äußerst schwer durchsetzbar erwiesen; meistens wurde auf bodengebundene Ersatzpflanzungen ausgewichen. In diesem B-Plan werden dem gemäß keine Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Dies führt zu einem erheblichen Defizit bei den Schutzgütern Boden und Klima mit den Faktoren Kaltluftentstehung und Bioklima, das innerhalb des B-Plangebietes nicht ausgleichbar ist.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in die Vegetationsbestände wird durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Aus der Übersichtstabelle lässt sich ablesen, dass für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz in der Kompensationsprognose sogar ein höherer Punktwert als im Bestand erreicht wird. Neben der Entwicklung eines naturnahen Grünzuges bieten auch die naturnah gestalteten Versickerungsflächen und Gehölzflächen auf den Baugrundstücken ein strukturreiches Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist zwar mit einer Reduzierung der Vegetationsfläche mit Bodenanschluss um insgesamt ca. 9.570 m² zu rechnen und der Verlust an Kleingärten beziffert sich auf 26.275 m². Durch eine deutliche Aufwertung vorhandener Vegetationsflächen in oben beschriebener Weise ist dieses Defizit für das Gesamtgebiet jedoch kompensierbar.

Landschaftsbild/Erholungsvorsorge

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

Insgesamt ist durch die umfangreichen Maßnahmen zur Aufwertung vorhandener Grünflächen, Neuschaffung einer öffentlich nutzbaren Parkanlage, Begrünung des Straßenraumes, einer geeigneten Erschließung der Freiflächen sowie durch die Eingrünung von Gewerbe- und Mischgebieten eine deutliche Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu erreichen. Besonderer Wert wird auf die Schaffung von quartiersbezogenen Freiraumimages gelegt; dies gilt sowohl für die Straßenräume als auch für die Blockfreiflächen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen können somit als weitgehend kompensiert eingeschätzt werden.

Tabelle 4 : Übersicht über die Eingriffsbilanz (Punktbewertung)

Schutzgut	Bestand			Prognose Planung			Prognose Kompensation		
	Faktor/ Wichtung	%	Punkte	in % v. Bestand	Punkte	Eingriffsbilanz	in % v. Bestand	Punkte	Eingriffsbilanz
Naturhaushalt									
Boden, Hemerobie	1,0	100,0	247	44,8	111	-136	47,1	116	-131
Niederschlagsrückhalt	1,5	100,0	209	50,8	106	-103	108,4	226	+18
Grundwasserneubildung	1,5	100,0	148	61,7	91	-57	121,0	179	+31
Kaltluftentstehung	1,5	100,0	274	11,4	31	-243	11,4	31	-243
Bioklimatische Belastung	1,5	100,0	295	39,9	118	-178	41,7	123	-172
Summe Naturhaushalt		100,0	1.173	38,9	457	-716	57,6	675	-498
Biotope									
Gesamtwert	1,25	100,0	265	82,0	218	-47	126,6	336	+71
Lagewert	1,25		18		-12	-30		-11	-29
Summe Biotope		100,0	283	72,4	206	-77	114,6	325	+42
Landschaftsbild	ohne Punktbewertung / verbal-agumentativ								
Gesamt		100,0	1.456	45,4	663	-793	68,7	1000	-456

Fazit der Eingriffsbilanzierung

Trotz einer vollständigen Kompensation der Eingriffe für die Schutzgutbereiche Niederschlagsrückhalt und Grundwasserneubildung bei Anrechnung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Defizite für den Naturhaushalt. Vor allem die zusätzliche Versiegelung von ca. 26.806 m² sowie die Belastung mit weiteren Baukörpern (Bebauung von 6.626 m² auf 24.962 m²) kann für die Schutzgüter Boden (Hemerobie) und Klima (Bioklima) nicht ausgeglichen werden. Der Wegfall der lokalen Kaltluftentstehungsfunktion durch die Überplanung von 26.275 m² Klein- und Mietergärten ist im Geltungsbereich nur in einem sehr geringen Maß ausgleichbar, z.B. durch Verdunstungswirksamkeit von Versickerungsmaßnahmen oder klimatische Aufwertung durch Gehölzstreifen. Aufgrund der schweren Durchsetzbarkeit in Gewerbegebieten werden Dach- und Fassadenbegrünungen nicht in die Bilanz miteinbezogen.

Insgesamt betrachtet kann für den Schutzgutbereich Naturhaushalt durch Minderung, Ausgleich und Ersatz eine Verbesserung von 38,9 % auf 57,6 % im Vergleich zum Bestand erreicht werden. Um eine ausgeglichene Bilanz für den Naturhaushalt zu erreichen, werden Entsiegelungsmaßnahmen an einem anderen Ort oder Ersatzmaßnahmen, die ökologische Verbesserungen für andere Schutzgüter außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs erbringen, erforderlich (siehe Gesamt-Ausgleichsbilanz für den Entwicklungsbereich Babelsberg).

Die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Erholung können als ausreichend kompensiert eingeschätzt werden. Dies gilt vorbehaltlich der Annahme, dass die im vorliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum B-Plan formulierten Maßnahmen zum Ausgleich bei der Planung und Durchführung konkreter Bauvorhaben berücksichtigt werden (vgl. Tabellen 1, 2 und 3). Insbesondere für den möglichst weitgehenden Erhalt der schützenswerten Einzelbäume auf den Baugrundstücken ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan einzureichen, auf dem der vorhandene und eingemessene Baumbestand eingetragen und notwendig werdende Ausgleichspflanzungen nach den im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgegebenen Grundsätzen vorzusehen sind. Die Ausgleichspflanzungen sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück durchzuführen.

Tabelle 5: Verteilung der Nutzungen - Übersicht -

BESTAND VOR EINGRIFF (incl. §34-Gebiete/ Innenbereich)						
Nutzungstyp	Fläche in m²	in % Gesamtfläche	GRZ	Bebauung in m²	Versiegelung in m²	Versiegelung in %
Allg. Wohngeb.	14.479	17,9%	0,25	3.611	6.220	43%
Mischgebiet	-	-	-	-	-	-
Gewerbegebiet	11.361	14,0%	0,27	3.015	10.793	95%
Kleingärten	26.575	32,8%	-	-	2.249	8%
§32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Grünfl./ Park	19.914	24,6%	-	-	435	2%
Öffentl. Straßen	8.621	10,6%	-	-	6.372	74%
Gesamt	80.950	100,0%	0,08	6.626	26.069	32%
BEBAUUNGSPLAN (nach Kompensation)						
Nutzungstyp	Fläche in m²	in % Gesamtfläche	GRZ	Bebauung in m²	Versiegelung in m²	Versiegelung in %
Allg. Wohngeb.	25.697	31,7%	0,40	10.279	15.418	60%
Mischgebiet	5.307	6,6%	0,50	2.654	3.980	75%
Gewerbegebiet	21.180	26,2%	0,5-0,6	12.029	18.043	85%
Kleingärten	300	0,4 %	-	-	-	-
§32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Grünfl./ Park	10.344	12,8%	-	-	30	0%
Öffentl. Straßen	18.122	22,4%	-	-	15.404	85%
Gesamt	80.950	100,0%	0,31	24.961	52.875	65%
NUTZUNGSVERÄNDERUNGEN						
Nutzungstyp	Fläche (vom Bestand)		Bebauung (vom Bestand)		Versiegelung (vom Bestand)	
	In m²	in %	In %	in m²	in m²	in %
Allg. Wohngeb.	+11.218	+13,8%	+15%	+6.668	+9.198	+17%
Mischgebiet	+5.307	+6,6%	+50%	+2.654	+3.980	*
Gewerbegebiet	+9.819	+12,2%	+30%	+9.014	+5.727	+67%
Kleingärten	-26.275	-32,4%	-	-	-2.249	-100%
§32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Grünfl. / Park	-9.570	-11,8%	-	-	-405	-93%
Öff. Straßen	+9.504	+11,7%	-	-	+9.032	+11%
Gesamt			+23%	+18.336	+26.806	+33%

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

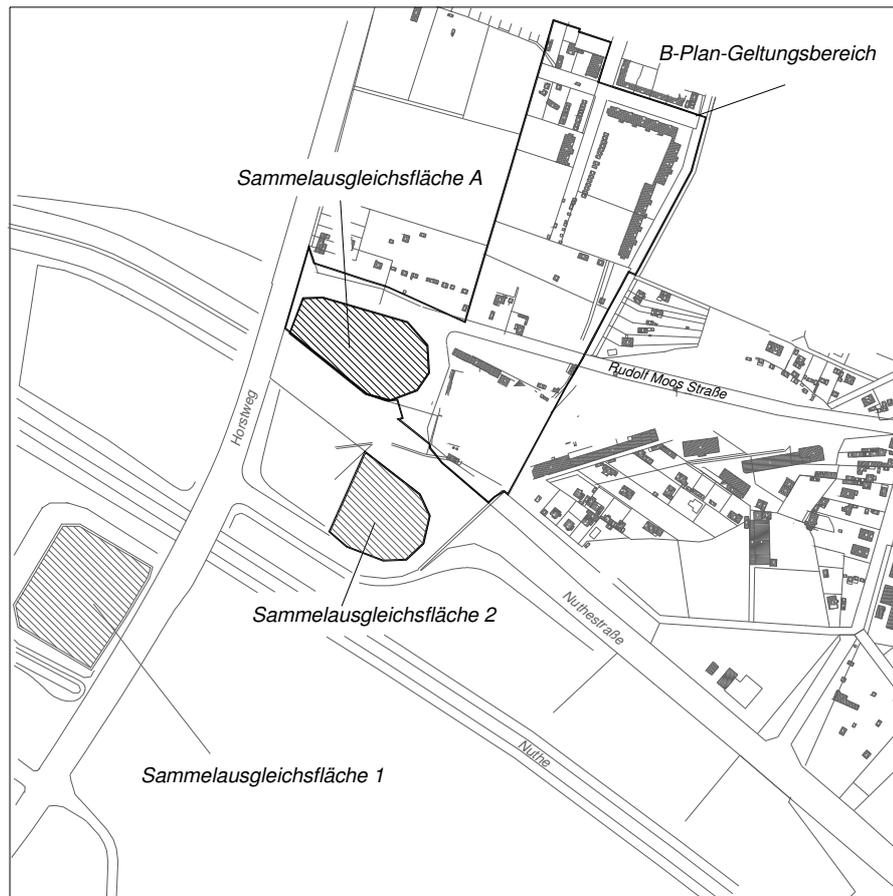


Abbildung 1: Lage der Sammelausgleichsflächen

Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plans Nr. 79 (Gegenstand des Gesamtausgleichs für die Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Babelsberg)

Aus der Eingriffsbewertung zum B-Plan resultiert ein Kompensationsdefizit im Bereich Naturhaushalt. Es stehen keine Flächenreserven zur Verfügung, um durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs einen Ausgleich herbeizuführen. Es muss somit auf andere Flächen ausgewichen werden. Dabei sind vorrangig solche Flächen geeignet, die sich innerhalb des Entwicklungsbereichs Babelsberg befinden, da sie Teil der Gesamtplanung sind. Der Wissensstand – z.B. über Verfügbarkeit – ist bei solchen Flächen höher und sie müssen nach Gesetzeslage auch nicht zugeordnet werden.

Bei der **Sammelausgleichsfläche 1** handelt es sich um einen ehemals durch das Tiefbauamt genutzten Lagerplatz für Straßenbaumaterialien am Horstweg südlich der Nuthe (Gem. Babelsberg, Flur 15, Flurstück 3/1). Der Lagerplatz liegt im Verlauf der Nuthewiesen und stellt dort eine erhebliche Störung des landschafts- und naturräumlichen Zusammenhangs dar. Die 11.714 m² große Fläche soll daher als Wiesenfläche wiederhergestellt werden. Das Geländeniveau soll dabei auf das Höhenniveau der angrenzenden Wiesen abgesenkt werden. Die Fläche soll mit standortgerechten Gräsern / Kräutern bepflanzt und die Ränder mit standortgerechten Baum- und Straucharten besetzt werden. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 'Horstweg – Süd'. Die Maßnahmen sind über textliche Festsetzung in diesem Bebauungsplan geregelt.

Die **Sammelausgleichsfläche 2** liegt südlich der Nuthestraße in dem Naturschutzgebiet 'Babelsberger Nuthewiesen', in direkter Nachbarschaft zu der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Sammelausgleichsfläche A (Feucht- und Frischwiesenbiotop im nördlichen Auffahrtstr der AS Horstweg). Die Fläche soll das Regenwasser aus dem Abfluss-

bereich Großbeerenstraße, verlängerte Walter-Klausch-Straße und der Rudolf-Moos-Straße mit insgesamt ca. 400 l/s aufnehmen. Dazu ist eine Zwischenspeicher- und Versickerungskapazität im vorhandenen Abflussgebiet zur Nuthe durch

- Schlammeräumung der vorhandenen Gräben wiederherzustellen und
- Erweiterung des Grabensystems der erhöhten Abflussmenge anzupassen.

Durch breitflächige Versickerung im Grabensystem ist die Klärwirkung des Bodenabflusses zu nutzen.

Fazit

Die Maßnahmen auf Sammelausgleichsfläche 1 haben positiven Einfluss auf den Naturhaushalt. Der Boden wird aufgewertet und der Niederschlagsrückhalt bzw. die Grundwasserspende der Fläche erhöht. Durch den Abtrag oberflächlicher, devastierter Bodenschichten kommt möglicherweise der überschüttete Niedermoorkörper wieder zum Vorschein. Die Begrünung der Fläche bewirkt eine bioklimatische Verbesserung des Standortes, die Angleichung an das umgebende Geländeniveau der Nuthewiesen stellt die Kaltluftammel- bzw. entstehungsfunktion wieder her.

Die Sammelausgleichsfläche 2 hat stabilisierende Wirkung auf den Wasserhaushalt des Naturschutzgebietes 'Babelsberger Nuthewiesen', das durch die kontinuierliche Zunahme der Versiegelung nördlich der Nuthestraße belastet wird. Die Anhebung des Grundwasserspiegels wird auch das Feucht- und Frischwiesenbiotop (Sammelausgleichsfläche 'A') im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79 positiv beeinflussen.

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen beiderseits der Heinrich-von-Kleist-Straße, d.h. im wesentlichen das Grundstück der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft, die dazugehörigen Gartenflächen sowie die Grundstücke an der Dieselstraße werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Werte für GRZ und GFZ werden entsprechend der Lage und des städtebaulichen Charakters der umgebenden Flächen differenziert festgesetzt: Für die überwiegenden Teile des WA gelten dabei eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0. Für den – bisher nicht baulich genutzten – Streifen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (WA Teilfläche b) und damit angrenzend an die Kleingärten bzw. Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden die Werte reduziert auf GRZ 0,3 und GFZ 0,6.

Die zulässige Geschossigkeit wird ebenfalls differenziert festgesetzt. Für die Flächen nördlich der Dieselstraße sowie an der Heinrich-von-Kleist- und Walter-Klausch-Straße (Siedlung der ESG) wird eine drei- bis viergeschossige Bauweise vorgegeben. Für die WA Teilfläche b wird eine maximale Gebäudehöhe von drei Geschossen festgesetzt, wobei durch Textliche Festsetzung bzw. örtliche Bauvorschrift eine Ausführung des 3. Geschosses als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss vorgegeben wird.

4.2 Mischgebiet

Zwischen dem Gewerbegebiet an der Rudolf - Moos - Straße und dem öffentlichen Grünzug wird ein 40 m tiefer Geländestreifen als Mischgebiet festgesetzt. In dem Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit drei Geschossen festgesetzt.

4.3 Gewerbegebiet

Nördlich der Rudolf - Moos - Straße wird ein rd. 45 bis 60 m tiefer Streifen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Werte für GRZ und GFZ wurden hier entsprechend der Empfehlungen des Rahmenplans mit 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt.

Die bisher gewerblich genutzte Fläche (BNB) südlich der Rudolf – Moos - Straße wird durch den Bebauungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der exponierten städtebaulichen Lage und der hier angestrebten intensiven Nutzung wird die GRZ für diese Fläche mit 0,6 festgesetzt, die GFZ mit 1,0. Die zulässige Bauhöhe wird mit vier Geschossen festgesetzt, wobei die Bauhöhe in Teilbereichen durch die 110 kV-Freileitung zusätzlich eingeschränkt wird.

Im Gewerbegebiet werden durch textliche Festsetzung solche gewerbliche Einrichtungen und Anlagen ausgeschlossen, deren Nutzungscharakter im Widerspruch zur Wertigkeit dieses städtischen Standortes und in einem möglichen Nutzungskonflikt zur engen Nachbarschaft zu Wohngebieten stehen. Die entsprechende textliche Festsetzung benennt hier Lagerplätze, technische Anlagen im Freien sowie Anlagen, die nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtig sind.

4.4 Kleingartenfläche

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein etwa 10 m breiter Geländestreifen als Dauerkleingartenfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Teil der Parzelle 17, die durch die Geltungsbereichsgrenze durchschnitten wird sowie um die südliche Zufahrt zur Kleingartenanlage Moosgarten e.V. Die westlich angrenzenden Teile der heutigen Kleingartenanlage liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99. Sie werden dort ebenfalls als Dauerkleingärten gesichert. Der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Streifen ist somit als Teil der benachbarten Anlage zu betrachten.

4.5 Straßenverkehrsfläche

Die im Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen umfassen sowohl Straßen, die bereits vor 1990 vorhanden waren (Walter – Klausch - Straße, Dieselstraße, Nordschleife der AS Horstweg), wie auch Straßen, die im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme neu angelegt wurden bzw. werden sollen [Rudolf - Moos – Straße (Planstraße A), Verlängerung der Heinrich – von – Kleist - Strasse, Planstraße B]. Weiterhin ist die Anlage eines westlichen Gehweges entlang der Walter-Klausch-Straße zu lasten des Flurstücks 88/2 durch die Ausweisung eines rd. 3 m breiten Streifens als Verkehrsfläche berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest. Zur funktionalen Aufteilung der Verkehrsflächen werden keine Aussagen getroffen. Diese wird u.a. auch von der Erhaltung von Bäumen im vorgesehenen Straßenland abhängen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für die neue Rudolf - Moos - Straße einschließlich des Umbaus der Nordschleife der AS Horstweg wurden aus dem tatsächlichen Flächenbedarf bei einem den geltenden Richtlinien entsprechenden Ausbau entwickelt. Einzelheiten des Ausbaus wurden mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt.

Ebenfalls als Verkehrsflächen sind alle für Böschungen, Verkehrsgrün, Gehwege und Mulden benötigten Flächen festgesetzt. So sind im Bereich der Anbindung der Rudolf - Moos - Straße an die Nordschleife der AS Horstweg zwischen der Fahrbahn und dem geradlinig verlaufenden nördlichen Gehweg Grüninseln vorgesehen.

Die Verlängerung der Dieselstraße, die voraussichtlich als verkehrsberuhigte Zone ausgeführt werden soll, ist ebenfalls als Verkehrsfläche dargestellt.

4.6 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden entlang aller bestehenden und geplanten Straße Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen.

Im WA Teilfläche a wird für die beiden Baufenster jeweils eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, die Gebäude auf den Flurstücken 52 und 54/2 bzw. 63, 62 und nördlich anschließende in geschlossener Bauweise aneinander zu bauen. Die Teilung in zwei Baufenster sichert den Erhalt der Gartenfläche zwischen diesen.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 47,0 m üDHHN. Dieser Wert bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen. Ausnahmen für technische Aufbauten können zugelassen werden. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird damit begründet, dass der Bereich Babelsberg Süd insgesamt durch eine moderate Höhenentwicklung geprägt ist, über die sich nur markante Einzelbauwerke erheben. Diese Struktur soll erhalten werden. Neubauten sollen in dem Bereich keine dominante Stellung innerhalb der Stadtsilhouette bekommen. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung ist ein am Rande der GE-Fläche geplanter Sendemast, dessen Fernwirkung aufgrund der leichten Bauweise gering zu bewerten ist. Für diesen Maststandort wird eine abweichende zulässige Bauwerksoberkante von 77,0 m üDHHN festgesetzt. Dies entspricht einer Bauwerkshöhe von etwa 46,0 m.

Um den städtebaulichen Charakter der architektonisch qualitätvollen Siedlung der ESG in deren unmittelbaren Umfeld fortzuentwickeln, werden für das allgemeine Wohngebiet Teilfläche c und d die Dachform, Dachneigung und die zulässige Höhe der Traufkante vorgegeben. Diese Vorgaben in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit, der allgemeinen zulässigen Bauhöhe im Geltungsbereich sollen bewirken, dass eine bauliche Ergänzung in Zusammenhang mit dem Bestand ein in sich geschlossenes, harmonisches Siedlungsbild ergibt, das diesem Stadtbereich eine ausgeprägte eigene Identität verleiht. Bei einer Trauflinie, die auf dem gleichen Niveau der Bestandsgebäude liegt, wären damit bei Neubauten maximal vier Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, das nach BbgBO als Vollgeschoss gilt, realisierbar.

Im allgemeinen Wohngebiet Teilfläche a soll die Festsetzung einer zulässigen Traufkante bewirken, dass bei Neubauten die städtebaulich prägnante Trauflinie der Gründerzeitbebauung fortgesetzt wird.

4.7 Flächenbilanz

Tabelle 6: Flächenbilanz Planung

Gebietsart	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
WA	25.705	31,8 %
MI	5.305	6,6 %
GE	21.347	26,4 %
Straßenland	18.385	22,7 %
Grünfläche	10.177	12,6 %

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Entwicklung aus dem FNP

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im wesentlichen den Inhalten des FNP. In folgenden Punkten weicht der B-Plan jedoch vom FNP ab:

- Ein ca. 6.500 m² großer Teil der im B-Plan als WA festgesetzten Fläche westlich der Heinrich-von-Kleist-Straße ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Diese Arrondierung des Baugebietes entspricht dem Rahmenplan. Sie soll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für eine Vervollständigung der im Ansatz bereits vorhandenen städtebaulichen Figur eröffnen.
- Die ca. 5.300 m² große im B-Plan als MI festgesetzte Fläche ist im FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Diese Herabzonierung soll einen besseren Schutz der Wohnnutzung gegen etwaige Störungen aus gewerblicher Nutzung gewährleisten.
- Die Höchstwerte für GFZ liegen weitgehend in dem im FNP vorgegebenen Rahmen. Lediglich im Bereich der Wohnbebauung der ESG wird die GFZ mit 1,0 geringfügig über dem im FNP genannten Rahmen (Dichtestufe 3: GFZ 0,4 bis 0,9) festgesetzt, um eine der bestehenden Bebauung entsprechenden Vervollständigung der städtebaulichen Struktur zu ermöglichen.

5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Baugrenzen und Baulinien

Die Lage von Straßen und Wegen, die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Bauhöhen sollen zu einer klareren Ordnung der stadträumlichen Gestaltung beitragen. Die straßenseitig durchgängig zurückgesetzten Baugrenzen und Baulinien bezwecken eine Anlage von Vorgartenzonen.

Gebäudehöhen / Traufkanten / Dachformen

Die differenzierte Festsetzung von Traufkanten, zulässigen Geschosszahlen und einer zulässigen Oberkante Bauwerk bedeuten, dass bei Ausschöpfung der zulässigen Geschosszahl das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Dies entspricht der ortsbildtypischen Dachlandschaft. Für die Teilflächen c und d des Allgemeinen Wohngebietes werden aufgrund des unmittelbaren baulichen Zusammenhangs zur denkmalgeschützten Siedlungsanlage der ESG darüber hinaus Festsetzung im Sinne örtlicher Bauvorschriften getroffen, die die Dachneigung sowie die bauliche Ausführung der Dacheindeckung betreffen.

Die zukünftige Bebauung der Teilfläche b des Allgemeinen Wohngebietes steht nicht in unmittelbarem baulich-räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung. Sie orientiert sich eher zur westlich angrenzenden Grünfläche (Bebauungsplan Nr. 99) und bezieht sich eher zur geplanten Bebauung zwischen dieser Grünfläche und dem Horstweg. Entsprechend wird hier ein größerer Spielraum für die bauliche Gestaltung eingeräumt. Dennoch soll auch hier eine differenzierte Ausformung der Obergeschosse erreicht werden. Durch eine Textliche Festsetzung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift wird hier die Möglichkeit eröffnet, das zulässige 3. Geschoss sowohl als Dachgeschoss, als auch als Staffelgeschoss auszubilden.

Bauliche Dichte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ bleiben im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Grenzwerte. Die differenzierten Werte berücksichtigen den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung, den Charakter der Umgebung sowie die gegenwärtig vorhandene Überbauung.

5.3 Belange des Wohnens

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen (WA) umfassen bereits vorhandene Wohngebiete und ergänzen diese um gegenwärtig gärtnerisch genutzte Flächen in deren unmittelbarer Umgebung. Trotz der relativ geringen räumlichen Ausdehnung geht die städtebauliche Zielsetzung von der Entwicklung unterschiedlich geprägter Bereiche aus. Während nördlich der Dieselstraße die Voraussetzung für eine Vervollständigung der vorhandenen Blockstruktur geschaffen wird (geschlossene Bauweise mit bis zu vier Vollgeschossen), wird beiderseits der Heinrich-von-Kleist-Straße von einer Ergänzung der Siedlungsanlage aus den 30er Jahren in einer ähnlichen städtebaulichen Struktur ausgegangen. Nach Westen soll diese Struktur in eine weniger verdichtete Bebauung mit ausgeprägtem Landschaftsbezug, etwa in Form von Reihenhäusern oder Hausgruppen übergehen. Entsprechend werden die Höchstwerte für GRZ und GFZ räumlich differenziert festgesetzt. Ebenso wird die zulässige Geschossigkeit im westlichen Abschnitt des WA auf drei Vollgeschosse reduziert.

Die Bebauung auf der WA Teilfläche a wird im Bebauungsplan durch Baufenster definiert, innerhalb derer z.T. eine geschlossene Bauweise gilt. Die Umsetzung der so festgesetzten Bebauungsstruktur im westlichen Baufenster wird eine Abweichung von den Regelungen des § 6 BbgBauO erforderlich machen, indem sich die Notwendigkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit ergibt, Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück sich erstrecken zu lassen (§ 7 BbgBauO). Praktisch dürfte sich hieraus keine Einschränkung der baulichen Nutzung des betreffenden Grundstückes im östlichen Baufenster ergeben, da der durch Baulinie bzw. Baugrenze definierte Abstand (ca. 18 m zwischen bestehender Gebäudeaußenwand auf dem Flurstück 63 und Baulinie auf dem Flurstück 54/2 ausreichen dürfte, um die Summe der erforderlichen Abstandsflächen aufnehmen zu können.

Die im Plan in der beschriebenen Form definierte städtebauliche Struktur entspricht den Zielen der konkretisierten städtebaulichen Sanierungsplanung (Blockkonzept Block 58). Unabhängig von der gegenwärtigen Grundstücksstruktur soll hier die Voraussetzung für eine stadträumlich angemessene und dem Charakter der Umgebung entsprechende baulichen Ergänzung geschaffen werden und gleichzeitig der Erhalt der ortsbildprägenden Eckbebauung Heinrich-von-Kleist-Straße 17 gesichert werden. Die nördliche Randbebauung der Dieselstraße soll zur geplanten westlich anschließenden Grünfläche einen raumbildend wirksamen Abschluss erhalten und gleichsam, von der Grünfläche aus gesehen, den Übergang des städtischen Quartiers im B-Plan-Gebiet signalisieren. Die gegenwärtig vorhandene kleinteilige Bebauung bzw. eine Neubebauung in ähnlicher Proportionalität kann dies aus städtebaulicher Sicht nicht leisten.

5.4 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Lärmimmissionen

§ 1 des BauGB fordert u.a. die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass "schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/182 EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden." Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005 Teil 1.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch die Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung, Umweltplanung (ISU-Plan), Kleinmachnow, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Aufgabe dieser Untersuchung war die Ermittlung und Beurteilung der vorhandenen und der zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr und den Gewerbebetrieben an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet. Der Neubau der Rudolf - Moos - Straße sowie der Ausbau der Anschlussstelle Horstweg und das geplante Gewerbegebiet waren dabei entsprechend zu untersuchen und zu bewerten.

Gemäß der Aufgabenstellung wurde die folgende Vorgehensweise gewählt:

- Berechnung der Emissionen und Immissionen der Vorbelastung und der Prognosebelastung im Plangebiet durch den Verkehrslärm der Nuthestraße, Walter-Klausch-Straße, Dieselstraße, Heinrich-von-Kleist-Straße und des Horstweges,
- Berechnung der Emissionen und Immissionen der Rudolf - Moos - Straße und der baulichen Erweiterung der nördlichen Rampe der AS Horstweg (Untersuchung nach 16. BImSchV)
- Erarbeitung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV,
- Beurteilung des Straßenlärms nach DIN 18005,
- Berechnung der Immissionen des Gewerbelärms der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen und Beurteilung des Gewerbelärms nach DIN 18005,
- Erarbeitung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und
- Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Als Software für die Berechnungen wurde das Programm "soundplan" von Braunstein + Berndt, Leutenbach in der Version 5.0 eingesetzt.

Gewerbelärm

Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus gewerblicher Nutzung besteht gegenwärtig lediglich im südlichen Teil des Geltungsbereichs (heutiger Gewerbebetrieb, im B-Plan als GE ausgewiesen). In der Beurteilung der von dieser Fläche ausgehenden Lärmemissionen wurde sowohl für den Istzustand als auch für den Planungszustand ein flächenbezogener Schalleistungspegel $LW = 60 \text{ dB(A)}$ für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 Nr. 4.5.2 zugrundegelegt. Die Schallemissionen beschränken sich im Istzustand auf den Zeitraum zwischen 6.30 und 16.30 Uhr (Geschäftszeit des bestehenden Gewerbebetriebes).

Hinsichtlich der Vorbelastung liegen danach keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete vor. Zwischen GE und WA ist ein ca. 40 m tiefer MI-Streifen festgesetzt. Darüber hinaus ist zwischen dem MI und der Wohnnutzung in jenen Bereichen, in denen diese Nutzungen nicht durch die Planstraße B getrennt werden, ein öffentlicher Grünzug festgesetzt. Durch die Umwandlung des bisherigen östlichen Teils der Kleingartenanlage Moosgarten in ein Gewerbegebiet käme es dennoch ohne eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung an den angrenzenden Kleingartenparzellen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagbereich um bis zu 4 dB(A). Aus diesem Grunde wurde der zulässige Schallpegel auf Teilfläche GE a durch entsprechende textliche Festsetzung begrenzt.

An den übrigen in der schalltechnischen Untersuchung gemessenen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des B-Plan-Gebietes liegen keine Überschreitungen vor.

Verkehrslärmimmissionen

Bezüglich der von den vorhandenen und geplanten Straßen ausgehenden Lärmimmissionen wurde unter Anwendung der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 (RLS-90) eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt.

Im Istzustand gingen alle existierenden Straßen mit den aus dem Verkehr resultierenden Emissionen in die Berechnung mit ein. Den Berechnungsergebnissen des Planungszeitraumes lagen als vorhandenen und geplanten Straßen mit den im Prognosezeitraum zu erwartenden Emissionen zugrunde.

Als Grundlage für die Ermittlung der von der Nuthestraße ausgehenden Lärmimmissionen diente sowohl für den Ist-, als auch für den Prognosezustand die lärmtechnische Untersuchung im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Nuthestraße (L 40), das von einem Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2010 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 29.500 Kfz/24h je Richtung bei einem LKW-Anteil von 7% (tags und nachts) und Ausbaugeschwindigkeit 80 km/h ausgeht.

Bereits im Istzustand liegt danach im Untersuchungsraum eine hohe Vorbelastung mit Verkehrslärm vor, ausgehend primär von der Nuthestraße, dem Horstweg und der AS Horstweg. Dies dokumentiert sich in der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an 19 Immissionsorten im Tag- und 28 Immissionsorten im Nachtzeitraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die an der AS Horstweg angrenzenden Kleingartenparzellen verzeichnen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 15 dB(A) im Tagbereich.

Für die neue Rudolf - Moos - Straße wird nach den Angaben des Verkehrsgutachtens von einer Verkehrsstärke von 5.000 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von 13 % (tags) ausgegangen. Der Neubau der Rudolf - Moos - Straße führt zu einer Zusatzbelastung mit Verkehrslärm, die gemäß 16. BImSchV zu beurteilen ist.

Die Untersuchung belegt, dass die Lärmsituation im Planungszustand sich nur geringfügig gegenüber der Vorbelastung ändert. Diese begründet sich zum einen in den gleichbleibenden Verkehrszahlen der Nuthestraße und der AS Horstweg, zum anderen in den für den Prognosezeitraum gesunkenen Verkehrszahlen des Horstweges. Der Neubau der Rudolf - Moos - Straße hat lediglich im Kreuzungsbereich Rudolf - Moos - Straße / AS Horstweg Auswirkungen auf die Beurteilungspegel der angrenzenden Kleingartenparzellen. Hier steigen die Pegel um bis zu 5 dB(A) am Tage und 4 dB(A) in der Nacht im Vergleich zur Vorbelastung, zum Teil hervorgerufen durch die neue Lichtzeichenanlage. An den übrigen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Immissionsorten sind lediglich an den zur Rudolf - Moos - Straße exponierten Gebäudefassaden leicht erhöhte Pegel zu verzeichnen.

Aufgrund von Grenzwertüberschreitungen nach § 2, 16.BImSchV besteht an den Gebäuden Horstweg 10, Walter-Klausch-Straße 26 und auf mehreren Kleingartenparzellen ein Anspruch auf Lärmvorsorge gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz und Verkehrslärmverordnung. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen darüber hinaus keine entsprechenden Grenzwertüberschreitungen vor.

Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Zur Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, die die Gesamtlärmbelastung (Verkehr und Gewerbelärm) im Geltungsbereich repräsentieren. Diese Lärmpegelbereiche (LPB) wurden nach DIN 4109, Pkt. 5.1, zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm zugrundegelegt. Nach DIN 4109, Pkt. 5.5.2 wurde zu den errechneten Beurteilungspegeln für den Tag ein Zuschlag von 3 dB(A) addiert. Da davon ausgegangen wird, dass die Außenbauteile der vorhandenen Gebäude im Untersuchungsraum ein bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen, kann auf ei-

ne Festsetzung im B-Plan für das Wohngebiet Walter-Klausch-Straße / Dieselstraße / Heinrich-von-Kleist-Strasse verzichtet werden, da es sich ausschließlich im Lärmpegelbereich II und III befindet.

Für das südlich angrenzende Mischgebiet liegt ebenfalls nur eine Einstufung in den LPB III vor. Trotzdem sollte bei einer zukünftigen Bebauung dieser Fläche auf eine ausreichende akustische Ausführung der Außenbauteile geachtet werden. Die beiderseits der Rudolf - Moos - Straße vorgesehenen GE-Flächen befinden sich in den LPB IV und V. Für diese Bereiche ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, da erhöhte akustische Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen sind.

Für die von den erhöhten Gewerbelärm betroffenen Kleingartenparzellen außerhalb des Geltungsbereichs wird am westlichen Rand des GE ein 30 m breiter Streifen mit einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung festgelegt. Da die Orientierungswerte hier bis zu 4 dB(A) überschritten werden, gewährleistet eine Reduzierung der Gewerbeemissionen auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) die Einhaltung der Orientierungswerte.

Luftverunreinigungen, Gerüche

Der Abstand zwischen der Gewerbefläche und Wohnnutzung im Geltungsbereich und außerhalb beträgt stellenweise weniger als 100 m. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen gestaffelt festgesetzt. Im MI sind danach grundsätzlich alle Nutzungen der Abstandsleitlinie ausgeschlossen, im GE sind lediglich Nutzungen der Abstandsklasse VII generell zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon im MI Betriebsarten der Abstandsklassen VII, im GE der Abstandsklassen VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

Freileitung

Die 26. BImSchV weist für Flächen unter einer 110 kV-Freileitung einen maßgebenden Immissionsort aus. Dieser bildet jeweils an dem ruhenden äußeren Leiter einen angrenzenden Streifen von 10 m. Im Geltungsbereich ergibt sich somit eine Fläche, die sich bis ca. 30 m beiderseits der Trassenachse erstreckt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist innerhalb dieser Immissionsfläche keine Wohnnutzung vorgesehen. In der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg wird weiterhin empfohlen, in dem beschriebenen Bereich auch keine Einrichtungen vorzusehen, die dem längerandauernden Aufenthalt von Menschen dient (mehr als 6 Stunden je Tag). Bei der innerbetrieblichen Konzeption gewerblicher Nutzungen sollte dies entsprechend Berücksichtigung finden.

5.5 Belange des Gewerbes

Gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen

Ein Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, eine verträgliche Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen in dem Gebiet sicherzustellen. Nördlich der neuen Rudolf - Moos - Straße werden die heutigen Kleingärten als Gewerbe- bzw. Mischgebiet entwickelt und somit Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen. Die Art der gewerblichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes allerdings eingeschränkt. Diese Einschränkungen sollen Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen bzw. westlich angrenzender Kleingartennutzung minimieren. Die neugeschaffenen Gewerbeflächen zeichnen sich durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe der zentralen Stadtbereiche Babelsbergs aus. Sie eignen sich daher besonders für Betriebe, die Wert auf Kundennähe und lokale Bezüge legen. Dies gilt z.B. für zu verlagernde Handwerks-

betriebe aus Wohngebieten, für technische Dienstleistungen sowie den Service- und Reparaturbereich. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gebiet werden durch die Festsetzungen des B-Plans gesichert.

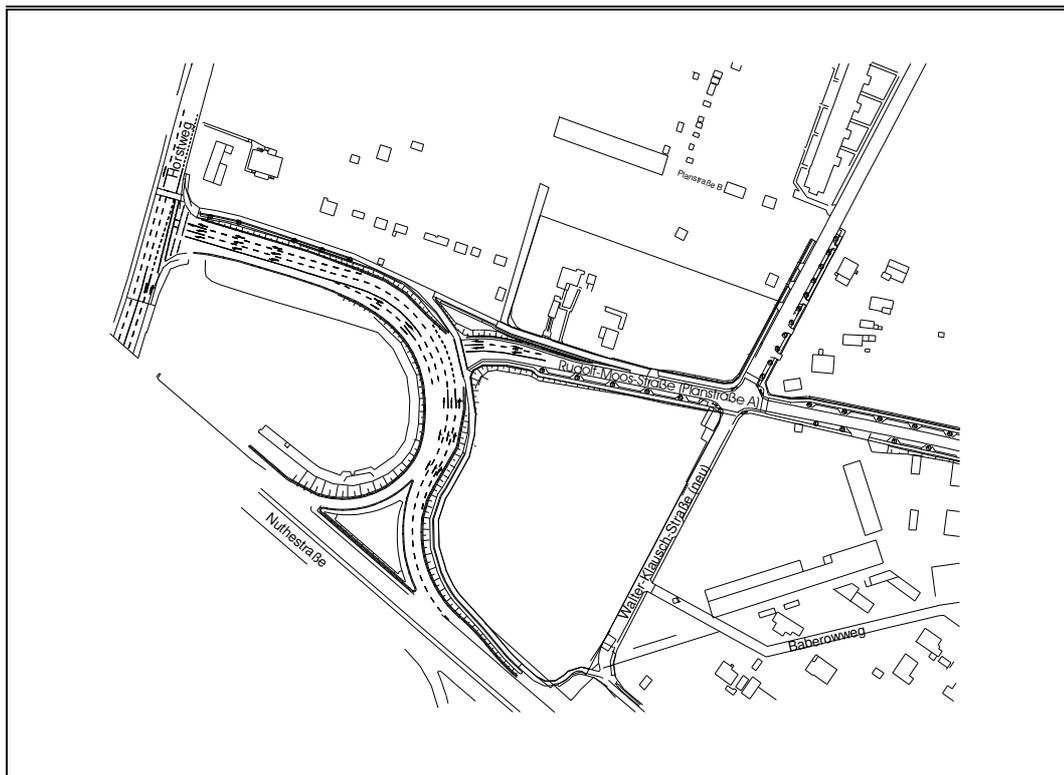
5.6 Belange des Verkehrs

Lage und Ausführung der Rudolf – Moos – Straße (Planstraße A)

Der Verlauf der Rudolf - Moos - Straße, die primär der inneren Erschließung der Bereiche zwischen der AS Horstweg und der Fritz-Zubeil-Straße dienen wird, wurde aus dem Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg abgeleitet¹ und im Laufe der Abstimmung sowie im Rahmen des Verfahrens zum benachbarten B-Plan Nr. 73 in verschiedenen hieraus entwickelten Varianten vertiefend diskutiert und insbesondere mit den betroffenen Bürgern erörtert. Die unterschiedlichen Trassierungsvarianten wurden darüber hinaus in einem Verkehrsgutachten² hinsichtlich ihrer verkehrlichen Tragfähigkeit untersucht. Die im Bebauungsplan Nr. 79 dargestellte Trasse entspricht der Vorzugsvariante dieses Gutachtens und bildet die Fortführung der im Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzten Trassierung.

Abbildung: Straßenplanung im Bereich Rudolf - Moos – Straße

(Planung: MIC Merkel Ingenieur Consult, Potsdam)



Für die neue Rudolf - Moos - Straße wird bei Realisierung des gesamten Straßenzuges von der AS Horstweg zur Fritz-Zubeil-Straße und bei Entwicklung aller Gewerbe- und Wohngebiete im Entwicklungsbereich von einer Verkehrsbelastung von maximal 500 bis 600 Fahrzeugen je Richtung in nachmittäglicher Spitzenstunde ausgegangen.³

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

2 Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt Nuthestraße Nordrampe Horstweg / Ost-West-Straße, VIA Beratende Ingenieure, Berlin August 1998

3 Nach: Rahmenplan P 4

Hinsichtlich des Querschnittes geht der Rahmenplan von einem 17 m Profil aus. Innerhalb des Geltungsbereichs wird das Profil an die Erfordernisse des Anschlusses an die AS Horstweg angepasst (Platzbedarf für Abbiegespur und für Böschungen).

Ausführung der Dieselstraße

Die westliche Verlängerung der Dieselstraße über die Heinrich-von-Kleist-Straße dient der Erschließung der im Geltungsbereich anliegenden Grundstücke. Ein Weiterbau als Straße in Richtung Horstweg ist perspektivisch nicht vorgesehen. Der Straßenabschnitt soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Der vorhandene Baumbestand (7 Bäume unter Baumschutz, davon 5 Altbäume mit Stammumfängen von > 60 cm) soll dabei in die Gestaltung der Verkehrsfläche integriert werden. Da das betreffende Straßenstück lediglich eine Länge von 60 m aufweist und in der Regel nur für den Zufahrtverkehr zu den anliegenden Grundstücken genutzt wird, reicht die Einpassung eines Wendehammers für LKW bis 10,00 m Länge mit Wendekreis für PKW in das Straßenprofil von 15,00 m ohne weitere Profilaufweitung aus.

Ausführung der Heinrich-von-Kleist-Strasse

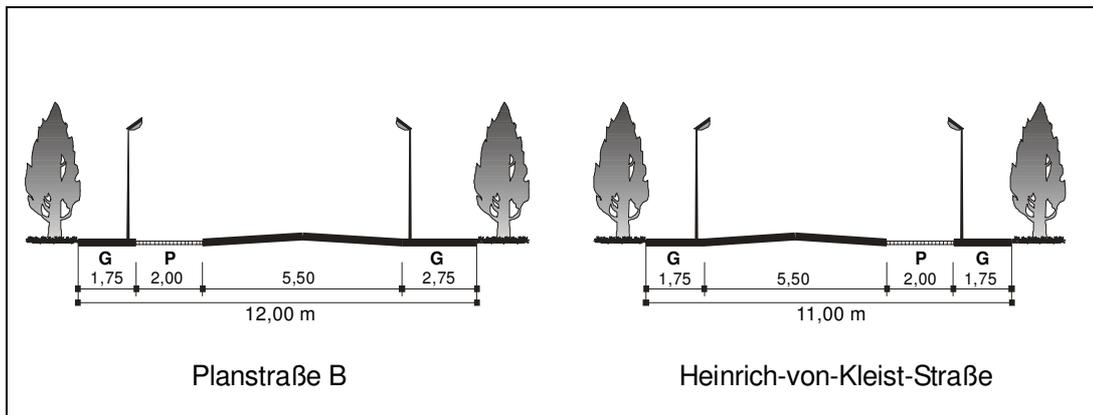
Die Heinrich-von-Kleist-Strasse südlich der Dieselstraße ist gegenwärtig als provisorische Zufahrt zum Gebäude Nr. 23/25 sowie zu den Garagen auf dem Flurstück 92 ausgebaut. Das Straßenland ist als eigenes Flurstück definiert, befindet sich aber in privatem Eigentum.

Für den Ausbau der Straße gemäß der Ziele der Planung wurde das vorhandene Flurstück 91 unter Hinzunahme des Flurstücks 65 aufgenommen und insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite des Flurstückes 91 ist mit ca. 11,8 m ausreichend für die Einpassung eines angemessenen Straßenquerschnittes. Mit der Realisierung des Ausbaus wurde im August 2005 begonnen.

Lage und Ausführung der Planstraße B

Die von der verlängerten Heinrich-von-Kleist-Strasse in östliche Richtung abzweigende neue Planstraße B soll eine Verbindung von der Heinrich-von-Kleist-Strasse zur Walter-Klausch-Straße schaffen und die südlich von ihr gelegene Mischgebietsfläche erschließen.

Die Straße ist darüber hinaus Teil einer übergeordneten Rad- und Gehwegeverbindung aus dem Bereich Horstweg zur Straße An den Windmühlen, die in ihren übrigen Abschnitten keine Befahrbarkeit für Kraftfahrzeuge erlauben soll. Diese Funktion sollte sich in der Profilstaltung widerspiegeln. Das vorgesehene Profil von 12,00 m bietet ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Anlage großzügig dimensionierter Gehwege und straßenbegleitender Begrünung.

Abbildung: Straßenprofil Heinrich – von – Kleist – Straße und Planstraße B (Beispiele)Ausbau der Walter-Klausch-Straße

Für die Walter-Klausch-Straße ist im Abschnitt nördlich der Rudolf - Moos - Straße (Ausbaueteil) ein am Bestand orientiertes Profil von etwa 12 m vorgesehen. Der Straßenabschnitt südlich des Flurstücks 92 liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist durch Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73 planungsrechtlich abgesichert. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich lediglich eine durchschnittlich 2,30 m breite, außerhalb des heutigen Straßenprofils befindliche geplante Verkehrsfläche, die für die Anlage eines Gehweges benötigt wird. Für den südlich der Rudolf - Moos - Straße - und damit außerhalb des Geltungsbereichs - gelegenen Abschnitt der Straße bis zum Flurstück 37 ist ein reduziertes Profil von 8 m vorgesehen.

Knotenpunkte

Einzelheiten des Anschlusses der Rudolf - Moos - Straße an die Nordschleife der AS Horstweg wurden im Rahmen mehrerer Fachgutachten untersucht und im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Verwaltungen (insb. dem BSBA, dem Tiefbauamt der Stadt Potsdam und der Abt. Verkehrsplanung des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Potsdam) abgestimmt⁴.

Geh- und Radwege

Bei der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen wurde davon ausgegangen, dass alle Straßen im Geltungsbereich mit Ausnahme der Nordschleife der AS Horstweg mit Gehwegen ausgestattet werden.

Der nördliche Gehweg der Rudolf - Moos - Straße wird unterhalb der Böschung geführt und ebenfalls unterhalb der Böschung der Nordschleife der AS Horstweg zum Horstweg geführt. Der südliche Gehweg der Rudolf - Moos - Straße wird dagegen unmittelbar neben der Fahrbahn oberhalb der Böschung geführt. An der Einmündung der Rudolf - Moos - Straße in die Nordschleife ist ein Fußgängerüberweg über die Rudolf - Moos - Straße vorgesehen.

Eine Geh- und Radwegeverbindung ist von der südlichen Walter-Klausch-Straße entlang der Nordschleife der AS Horstweg vorgesehen. Diese soll zunächst am Fuß der Böschung geführt werden und im weiteren Verlauf mittels einer Rampe auf das Fahrdammniveau der Rudolf - Moos - Straße gebracht werden, um dort mit dem südlichen Gehweg verknüpft zu werden. Die benötigte Trasse ist in der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche enthalten.

⁴ Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt Nuthestraße Nordrampe Horstweg / Ost-West-Straße, VIA Beratende Ingenieure, Berlin August 1998

Eine weitere Geh- und Radwegeverbindung ist zwischen Walter-Klausch-Straße und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in dem als öffentliche Grünfläche dargestellten Streifen südlich der Wohnanlage der ESG vorgesehen. Dieser ist Teil eines geplanten übergeordneten Wegesystems, das vom Horstweg bis zur Gartenstraße in etwa parallel zur Rudolf - Moos - Straße verläuft. Diese Wegeverbindung wird in der Achse der Heinrich-von-Kleist-Strasse innerhalb des hier als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Streifens mit der Heinrich-von-Kleist-Strasse bzw. Planstraße B verbunden, sodass insgesamt ein geschlossenes Netz von Geh- und Radwegen entsteht, dass das vorhandene bzw. geplante Wegenetz in der Umgebung vervollständigt.

Leitungstrassen

Die Fernwärmeleitung entlang der Nuthestraße liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch stellenweise innerhalb der südlichen GE-Fläche. Bei der Gestaltung der Freiflächen auf dieser Fläche ist die Leitung entsprechend zu berücksichtigen. Die Planung ist mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

Die übrigen Leitungen im Geltungsbereich sind entweder durch besondere Verträge und Rechtsgrundlagen gesichert oder liegen im vorgesehenen öffentlichen Straßenland (Abwasserdruckleitung, 110 kV Freileitung).

5.7 Belange von Freizeit und Erholung

Im Geltungsbereich des B-Planes wird eine öffentliche Parkanlage als Grünzug angelegt. Diese grüne Durchwegung mit dem Charakter einer Streuobstwiese greift die heutige Prägung des Ortes durch obstbaumbestandene Gärten auf und ist Teilstück einer quartiersübergreifenden Ost-West-Wegeverbindung im Entwicklungsbereich (östlicher Anschluss Wegeverbindung An den Windmühlen entlang Friedhof). Die Freifläche bietet Einwohnern und Beschäftigten aus der Umgebung Kurzzeiterholungsmöglichkeiten und gewährleistet die Erreichbarkeit der neugeplanten Parkanlagen und bestehenden Kleingartenareale westlich des Geltungsbereichs im Planungsgebiet am Horstweg.

5.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die bereits erfolgte und noch vorgesehene Neuordnung des Straßen- und Wegenetzes hat stellenweise auch eine Neuordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Folge. Dies gilt v.a. für

- die Abwasserdruckleitung DN 500, die unter der Rudolf - Moos - Straße lag,
- den Regenwasserkanal DN 600, der etwa parallel zur vorhandenen und geplanten Walter-Klausch-Straße lag und
- den Regenwasserkanal DN 500, der unter der Heinrich-von-Kleist-Strasse und der Planstraße B zur Walter-Klausch-Straße führte.

Diese, zu Beginn des Planungsprozesses noch in Betrieb befindlichen Leitungen wurden zwischenzeitlich entweder durch neue Leitungen ersetzt oder an das zukünftige Erschließungssystem angepasst.

Die Kapazitäten der vorhandenen Versorgungs- und Einspeisungsstellen (UW Drewitz für Elt-versorgung, Hauptpumpwerk Gartenstraße) reichen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus.

5.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen trägt dazu bei, das Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Freiräumen in Babelsberg zu mindern und fügt sich in die übergeordnete Freiflächenplanung für den Entwicklungsbereich Babelsberg ein. Der Grünzug an der Heinrich-von-Kleist-Straße bildet gleichzeitig einen Rahmen für das neu geplante Wohnquartier im Übergang zu den neuen Gewerbegebieten.

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

Öffentliche Grünflächen

Im B-Plan Nr. 79 'Heinrich-von-Kleist-Straße' wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Naturnahe Parkanlage' festgesetzt. Sie liegt auf der Fläche der früheren Kleingartenanlage und wird durch prägende Obstbäume bestimmt.

Erhalt Einzelbäume/Baumgruppen

Erhaltenswert vor allem aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Gruppe aus Säulen-Pappeln in dem Wohnblock an der Walter-Klausch-Straße. Des Weiteren sind einige Obstbäume insbesondere unter den Aspekten Alter und Habitus als besonders erhaltenswert einzustufen. Bei einer Lage im Randbereich des Baugrundstücks außerhalb des Baufensters sind sie zum Erhalt festgesetzt.

Zur Erhaltung des Baumbestandes wird die westliche Straßenerweiterung der Dieselstraße als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Auf dem Flurstück 66/3 befindet sich eine mächtige Eiche. Sie ist als Naturdenkmal in jedem Fall vor Eingriffen zu schützen.

Erhalt weiterer Vegetationsflächen

Der feucht-frische Biotopkomplex im Auffahrtshor der Nuthestraße (**Sammelausgleichsfläche A**) ist als Teil des Landschaftsschutzgebietes zu erhalten und zu entwickeln. Er repräsentiert ein anthropogen leider beeinträchtigtes Relikt der weiter östlich gelegenen, gesetzlich geschützten Biotope nach § 32 BbgNatSchG. Durch geeignete Pflege- und Renaturierungsmaßnahmen soll die Fläche ökologisch verbessert werden. Auf ca. 9.850 m² werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geleistet. Am Horstweg sollen Gehölzpflanzungen von ca. 1.000 m² einen Schutz für die Tier- und Pflanzenwelt im Inneren des Biotops bieten. An den neuen Böschungen werden heimische Strauchpflanzungen vorgenommen.

Anpflanzen von Alleen bzw. Baumreihen

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

Um dem neuen Wohnquartier an der Heinrich-von-Kleist-Straße einen prägenden, zu Orientierung geeigneten öffentlichen Raum zu verleihen, wird der vorhandene Straßen-

baumbestand (Weißdorn) gestalterisch aufgegriffen. An der Planstraße B und in den vorhandenen Straßenzügen kommen klein- bis mittelkronige Bäume zum Zuge, entweder Weißdorn in Ergänzung des Bestandes oder als Straßenbaum geeignete, bunt und vollblühende Obstbäume. Der bestehende, relativ enge Pflanzabstand der Straßenbäume wird fortgeführt.

An der Rudolf - Moos - Straße soll die Bepflanzung (Baumart, Pflanzabstände sowie Größe und Art der Pflanzstreifen) mit den Teilstücken der Verbindungsstraße in den anderen B-Plan-Geltungsbereichen harmonisiert werden.

Private Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen

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

Vegetationsflächen und Baumpflanzungen tragen zu einem typischen Erscheinungsbild innerhalb von Siedlungsgebieten bei. Sie wirken raumbildend und gliedernd. Diesem Umstand wird durch Vorgartenzonen zum Straßenraum sowie durch Gehölzstreifen zwischen Gewerbeflächen und anderen, empfindlichen Nutzungen Rechnung getragen.

Eine Mindestbegrünung der Grundstücke durch Gehölze wird durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes pro 600 m² Baugrundstücksfläche in Gewerbe- und Mischgebieten mit einer GRZ von 0,5, pro 750 m² im GE mit einer GRZ von 0,6 sowie pro 250 m² in Allgemeinen Wohngebieten gewährleistet. Dabei sollen Bäume auf den Grundstücken, auch solche in Baufenstern, die nicht dem konkreten Bauvorhaben weichen müssen, erhalten bleiben. Ein behutsames Umgehen mit dem Obstbaumbestand, der v.a. das geplante Gewerbe- und Mischgebiet prägt kann erheblich zur Eingriffsvermeidung beitragen. Diesem Punkt wird auch Rechnung getragen durch die Umgrenzung von zwei Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung der Obstbestände in Nachbarschaft der öffentlichen Grünanlage. Der recht schmale Grünzug wird auf diese Weise optisch erweitert mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen dient darüber hinaus dazu, mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch großflächige Parkplätze zu minimieren.

Die gestalterische Eigenart und der halböffentliche Charakter des Wohnblocks zwischen Walter-Klausch-Straße und Heinrich-von-Kleist-Straße mit seiner abgesenkten, zentralen Freifläche wird über die Ausweisung einer Fläche für Pflanzbindung und zum Erhalt, sog. „Grünfenster“, bewahrt.

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

Gehölzstrukturen besitzen eine klimatisch - lufthygienische Wohlfahrtswirkung durch Temperaturabsenkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Bindung von Luftschadstoffen. Ihr Anteil wurde auf mindestens 15 % pro Baugrundstück mit Ausnahme des Gewerbegebiets südlich der Rudolf - Moos - Straße (10%) erhöht, um die durch die Bauvorhaben verloren gehende Kaltluftentstehung auszugleichen. Stellplätze sind grundsätzlich einzugrünen.

Befestigung von Flächen

Die Oberflächenbefestigung der Wege und Zufahrten wird zum Schutz des Naturhaushaltes (Boden-/Wasserhaushalt) minimiert. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Erschließungsflächen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers im Gebiet versickert und dem Grundwasser zukommt. Als Material sind wassergebundene Decken oder Pflaster- und Plattenbeläge mit großen Fugen und ungebundenem Unterbau zu verwenden. Teilversiegelnde Beläge wie Pflasterrasen bewirken durch ihre Rauigkeit eine Abflussverzögerung und lassen einen großen Anteil der anfallenden Niederschläge aufgrund der breiten, rasenbestandenen Fugen zur Versickerung kommen.

Zentrale Regenwasserversickerung der Niederschläge von Straßen

Die von Straßen, Dächern (Straßenseite, wenn keine Vorgärten mit versickerungsfähigen Bedingungen vorhanden sind) und Gehwegen abfließenden Niederschläge sind, soweit sie nicht in

- Mulden oder
- Grünflächen

bei regelgerechten Boden- und Grundwasserverhältnissen versickern können, in vorhandenen und zu ergänzenden Kanälen zentral abzuleiten und im Nuthevorland im vorhandenen und zu ergänzenden Grabensystem als Zwischenspeicher mit Versickerungsflächen und anschließender breitflächiger Versickerung mit Regenwasser-Reinigung in der Bodenzone zum Abfluss zu bringen.

Dazu ist das vorhandene Grabensystem im Nuthevorland im Bereich der südlichen Zufahrt vom Horstweg zur Nutheschneelstraße vom Ablagerungsschlamm zu beräumen und entsprechend den durch die zusätzliche Versiegelung erhöhten Abflussmengen aus den Baumaßnahmen des B-Plangebietes zu erweitern. Ein ständiger Rückstau von der Nuthe ist in die Betrachtung einzubeziehen.

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

Da die Eingriffsfolgen trotz der Maßnahmen, die den Eingriff mindern, nicht vollständig in den Baugebieten kompensiert werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des B-Plangebietes erforderlich, die über den Eingriffsraum der Baugrundstücke hinausgehen. Diesem Sachverhalt wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79 dadurch Rechnung getragen, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' als Sammelausgleichsfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird.

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

Die 'naturnahe Parkanlage' innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 79 wird auf Kleingartenflächen angelegt. Mit der Gestaltung der Grünanlage soll der obstgeprägte Charakter erhalten bleiben. Auf der Fläche ist flächendeckend eine Wieseneinsaat einzubringen; die vorhandenen Obstbäume sollen erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Die Wiesen sind extensiv als Streuobstwiese zu pflegen.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Bereichen der Feuchtbiotope [Sammelausgleichsfläche A und 2 (außerhalb des Geltungsbereichs)] erhöhen die Biotopqualitäten im

Geltungsbereich. Naturnah erhaltene Feuchtbiotop bieten einer Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild verbessert und damit die Erlebnisqualität des Landschaftsraumes gesteigert.

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

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Das aufgelassene Grasland feuchter Standorte ist zu erhalten und im Abstand von 2 - 3 Jahren einmal im Jahr ab Mitte September oder im Winter, möglichst bei gefrorenem Boden, zu mähen. Auf Düngung ist zu verzichten.
- Die Frischwiesenbereiche sind zu erhalten und mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen (Mitte Juni und Mitte September). Düngung ist nur in geringem Maß mit organischen Düngern wie z.B. Stallmist zulässig. Langfristig sind die Bereiche durch Vernässung zu Flutrasen zu entwickeln.
- Die ruderalen Kraut- und Hochstaudenfluren sind zu erhalten und als Pufferfläche für die vernässten Bereiche naturnah zu entwickeln. Durch Mahd im Abstand von 3 bis 5 Jahren (Ende September oder Oktober oder im Winter) sind aufwachsende Gehölze zurückzudrängen. Aufkommende und bestehende Weidengebüsche sind zu erhalten. Auf Düngung ist zu verzichten.
- Die Bereiche mit geschlossenen, artenreichen Heckenbeständen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Langfristig sind bei notwendigen Nachpflanzungen die nicht-heimischen Gehölze durch heimische Arten zu ersetzen.
- Im westlichen Abschnitt des Biotops sollen auf ruderalisierten Flächen Gehölzpflanzungen stattfinden, die zur Ausbildung eines naturnahen Wäldchens führen.
- Das Schnittgut ist grundsätzlich abzutransportieren

Teil III: Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Bau der Rudolf - Moos - Straße ist die Aufgabe der Kleingartenparzellen Nr. 27 und 28 sowie 49 bis 61 der Kleingartenanlage "Moosgarten" erforderlich.

2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Inhalte des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur haben werden. Weder entfallen vorhandene Angebote noch werden neue geschaffen. Die Entwicklung von Wohn- und Mischflächen an der Heinrich-von-Kleist-Strasse schafft nur einen sehr geringen zusätzlichen Bedarf, der in vorhandenen Einrichtungen in der Umgebung abgedeckt werden kann (Gesamtschule Babelsberg, Kindertageseinrichtung Franz-Mehring-Straße).

Die Frage des Nachweises von Ersatzflächen für entfallende Kleingärten ist zusammen mit dem Kleingartenverband geklärt worden. Die daraus resultierenden Maßnahmen stehen im Einklang mit dem im Kleingartenbeirat seit Februar 2000 abgestimmte Konzept. Die entsprechenden Ersatzflächen sind inzwischen bereitgestellt worden.

3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

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

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

Teil IV: Verfahren

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

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 79 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.05.1998 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 5/98 der Stadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht.

2. **Rechtsgrundlagen**

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

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

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

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

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

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

3. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger wurden auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27. Juni 2000 in den Räumen des treuhänderischen Entwicklungsträgers Stadtkontor, Schornsteinfegergasse 3 in Potsdam-Babelsberg über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von 14 Tagen vom 15. Juni bis zum 30. Juni 2000 im Stadterneuerungssamt Potsdam öffentlich ausgestellt. Die Informations- und Diskussionsveranstaltung in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gilt als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben sich zur Planung zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

4. **Landesplanerische Stellungnahme**

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg – Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung – und des Landes Berlin – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – wurde mit Schreiben vom 13.05.1998 über die Ziele der Planung informiert. In ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 16.06.1998 stellt diese fest, dass das B-Plangebiet lt. LEPeV im potenziellen Siedlungsbereich liegt und der Aufstellung des B-Plans damit aus landesplanerischer Sicht nichts entgegen steht.

5. Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2000 um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 79 mit Fristsetzung bis 30.06.2000 gebeten. Von 54 beteiligten Stellen haben 23 innerhalb der Frist eine Stellungnahme abgegeben, 13 die Frist überschritten (wovon eine zuvor einen Antrag auf Fristverlängerung gestellt hatte) und 18 Träger auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Ein Träger hatte zwei Stellungnahmen eingereicht. 37 Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung ausgewertet.

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

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.01.2002 bis 28.02.2002 im Stadterneuerungsamt der Stadt Potsdam, Hegelallee 6, statt.

In diesem Zeitraum nutzten zahlreiche Bürger die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingereicht. 10 städtische Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange schriftliche Anregungen ein.

7. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.07.2005 bis 19.08.2005 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 - 10, statt.

In diesem Zeitraum nutzte eine Reihe von Bürgern die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen von betroffenen Bürgern sowie 6 Stellungnahmen von städtischen Ämtern, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstiger Beteiligter eingereicht. Festsetzungsrelevante Änderungen haben sich im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nicht ergeben.

8. Zustimmung der SVV

9. Planunterlage

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

Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 79

1 Art der baulichen Nutzung

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

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2 Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zugelassen werden: Lagerplätze, Technische Anlagen im Freien, nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtige Anlagen.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3 Auf den mit B, C, D, E und G gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 47,0 m üDHHN. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten etc. ist ausnahmsweise zulässig. Abweichend hiervon ist die Errichtung eines Sendemastes mit einer Höhe (Bauwerksoberkante) von maximal 77,0 m üDHHN auf der GE-Fläche (südlich Rudolf-Moos-Straße) zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Für die baulichen Anlagen im WA, Teilfläche a, kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für Freitreppen, Balkone, Erker, Veranden und architektonische Gliederungen, von der Baulinie auf einer Länge von maximal 1/3 der betreffenden Fassade und einer Tiefe von maximal 1,40 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2)

- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche a darf die Traufkante nicht höher liegen als 46,0 m ü DHHN.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche c und d darf die Traufkante nicht höher liegen als 44,0 m ü DHHN.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche b darf die Geschossfläche des III. Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses (im Sinne eines Staffelgeschosses) betragen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3 Stellplätze, Zufahrtbereiche und Verkehrsflächen

- 3.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25

Befestigung von Flächen

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

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

- 4.2 Auf dem im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich (**Fläche 'A'**) ist der Biotopkomplex aus aufgelassenem Grasland feuchter Standorte, Frischwiesen, ruderalen Kraut- und Staudenfluren und wäldchen- oder heckenartigen Gehölzstrukturen zu erhalten und extensiv zu entwickeln. Im westlichen Abschnitt des Biotops sind entlang des Horstwegs auf den ruderalisierten Flächen Gehölzpflanzungen derart neu anzulegen, dass sie zur Ausbildung eines naturnahen Wäldchens führen. Darüber hinaus sind alle bestehenden Versiegelungen zu entfernen.
- 4.3 Der im Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" gekennzeichnete Standort ist so anzulegen, dass der Eindruck einer Streuobstwiese entsteht. Dabei sind die vorhandenen Obstbaumbestände (StU > 0,3 m) einzubeziehen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind alle bestehenden Versiegelungen zu entfernen.

Versickerung von Niederschlagswasser

- 4.4 Der **Sammelausgleichsfläche A** mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nur vorgereinigtes Niederschlagswasser zuzuleiten.

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. mit Nr. 20 Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

- 4.5 An der **Rudolf-Moos-Straße** sind auf der südlichen Straßenseite Baumpflanzungen mit einer großkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Auf 100 lfd. Meter sind mindestens 6 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
- 4.6 Entlang der **Walter-Klausch-Straße** ist die Lindenallee durch das Anpflanzen einer Lindenart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der westlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen im Nordbereich der Walter-Klausch-Straße.
- 4.7 An der **Planstraße B** sind beidseitig Baumpflanzungen mit einer mittelkleinkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. Auf 100 lfd. Meter sind beidseitig mindestens 10 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
- 4.8 Entlang der **Heinrich-von-Kleist-Straße** ist die Allee durch das Anpflanzen von Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen bzw. fortzuführen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen im Nordbereich der Heinrich-von-Kleist-Straße.

- 4.9 Entlang der **Dieselstraße** ist die nördliche Baumreihe durch das Anpflanzen von Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm wiederherzustellen bzw. westlich über die Heinrich-von-Kleist-Straße hinaus fortzuführen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen der Dieselstraße bzw. auf 100 lfd. Meter sind beidseitig mindestens 10 Hochstämme vorzusehen.
- 4.10 Bei Anpflanzungen von Straßenbäumen gem. textliche Festsetzung 4.6 und 4.7 ist für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete eine Mindestgröße von 8 m² einzuhalten

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 4.11 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50% der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sowie bei Allgemeinen Wohngebieten sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10 % die Vegetationsflächen vorzugsweise in Form von Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf 10 % der Gesamtfläche von GE-, MI- Gebieten sowie auf 15% der Grundstücksfläche von WA-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächen mit Pflanzbindungen können hierauf angerechnet werden.
- * Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
 - * Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II. Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

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

- 4.12 In den Gewerbegebieten und Mischgebieten (GE, MI) mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m², in dem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 sind je 750 m² Baugrundstücksfläche und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit dem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 4.18 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die vorhandenen und gemäß Baumschutzverordnung besonders zu schützenden Bäume sind bei der Entwicklung der Baugrundstücke besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Mindestbepflanzung von Stellplätzen

- 4.13 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 8 m² herzustellen.

Besondere Pflanzfestsetzungen

Flächen mit Pflanzbindung und zum Erhalt

- 4.14. Die im Plan unter B gekennzeichneten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen sind in ihrem Charakter als extensiv genutzter Garten mit z.T. altem Obstbaumbestand (vorwiegend Streuobst) zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- 4.15 Die im Plan unter E gekennzeichneten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 3 derart zu bepflanzen, dass ein Vorgarten mit wiesen- und zierstaudengeprägtem Charakter erhalten bleibt (mindestens 60% der Vorgartenfläche als Wiese).
- Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 18/20 cm, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm;
 - Pflanzdichte und -mischung: je angefangene 300 m² 1 Baum I. Ordnung, 1 Bäume II. Ordnung.
- Bestehende Einzelbäume und Baumgruppen sind anzurechnen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege.
- 4.16 Die im Plan unter F gekennzeichnete Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen ist in ihrer Eigenart als abgesenkte Freifläche im Blockinnenbereich mit offenen Wiesenbereichen auf mindestens 80% der Fläche und lockerem Baumbestand zu erhalten.

Flächen zum Anpflanzen

- 4.17 Die im Plan unter C gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste 3 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren. Hinsichtlich der Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung Nr. 4.11 maßgebend.
- 4.18 Die im Plan unter D und G gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 3 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht.

Auf den mit G gekennzeichneten Flächen ist die Straßenbaumreihe fortzuführen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen im Nordbereich der Walter-Klausch-Straße. Die Straßenbäume sind bei der Umsetzung der Pflanzbindung anzurechnen.

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

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Im Gewerbegebiet Teilfläche a sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 55 dB(A) (tags) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schalleistung entsprechen dem Flächenanteil an der Gesamtläche der jeweiligen Baugebiete abzüglich der Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die DIN ISO 9613 – 2 ohne Ausbreitungshindernisse. Die Emissionsorthöhe ist 4,0 m.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

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

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.3 Im Mischgebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VII genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 5.4 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Um die angestrebte Wirkung der Vorgartenzonen zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen entlang der mit Pflanzgebieten B, D, E und G tangierten Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberkante zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

- 6.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Teilfläche b gilt: Sofern nicht im Sinne der Textlichen Festsetzung 2.5 die Ausbildung des zulässigen III. Geschosses als Staffelgeschoss erfolgt, darf das III. Geschoss auch als ausgebautes Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 45 Grad ausgebildet werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

- 6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche c und d sind nur Satteldächer mit einer Eindeckung aus rottönigen Ziegeln mit einer Dachneigung von 30 – 45° zulässig.

(§ 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Hinweis:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze

Großkronige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Falsche Akazie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Kleinkronige Baumarten:

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum

Klein- mittelkronige Obstbaumarten:

Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus subhirtella 'Dahlem'	Gefüllte Dahlem-Kirsche
Malus hybrida 'Hillier'	Zierapfel Hillier
Malus hybrida 'Liset'	Zierapfel Liset

Pflanzliste 3: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Parkanlagen und Heckenpflanzungen

Baumarten I./II. Ordnung, Heister:			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn	diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Fagus sylvatica	Rotbuche	Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Salix alba	Silber-Weide		
Straucharten:			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrif. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Schott. Zaunrose
Evonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Kleinsträucher:			
Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide
Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten:			
Buxus spec.	Buchsbaum	Rubus odoratus	Zimthimbeere
Hydrangea spec.	Hortensien-Arten	Spirea japonica 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere
Potentilla fractiosa spec.	Fingerkraut-Arten	Spirea firtschiana	Klein-Spiere
Hypericum spec.			

Flurstücksverzeichnis (Stand November 2005)

Flur 14

54/1	159 teilweise
54/2	161
62	164
63	165
64	166
65	167
66/1	168
66/2	169
66/3	170
67	171
68	172
84/2	173
85/2	174
86/1	175
86/2	176
87/1	178
88/1	191
91	192
92	193
93	197
94 teilweise	198
149 teilweise	202
150 teilweise	203
155	204

Flur 15

19/1	52
19/3 teilweise	53
29/2 teilweise	54
31/5	55
39	57
42	58
43	59
44	64
45	65
46	66
47	67
48	68
49	69