

Stadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 90  
„Gewerbegebiet Gartenstraße West“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: Januar 2006

Conradi, Braum & Bockhorst  
Fugmann Janotta

## Inhalt

- I. Planungsgegenstand
  1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung
  2. Plangebiet
    - 2.1 Lage in der Stadt
    - 2.2 Baustruktur und Nutzung
    - 2.3 Eigentumsverhältnisse
    - 2.4 Verkehrliche Erschließung
    - 2.5 Stadttechnik
    - 2.6 Naturräumliche Bedingungen
    - 2.7 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung
  3. Übergeordnete Planungen
    - 3.1 Flächennutzungsplan
    - 3.2 Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Babelsberg"
    - 3.3 Bereichsentwicklungsplanung Potsdam - Babelsberg
- II. Planinhalt
  1. Konzept
    - 1.1 Städtebauliches Konzept
    - 1.2 Landschaftsplanerisches Konzept
  2. Bebauungsplanentwurf
    - 2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.3 Bauweise, überbaubare Flächen
    - 2.4 Örtliche Bauvorschriften
    - 2.5 Verkehrliche Erschließung
    - 2.6 Stadttechnik
    - 2.7 Immissionsschutz, Altlasten
  3. Umweltbelange, Grünordnung
    - 3.1 Potenzielle Umweltveränderungen durch die Planung
    - 3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan
- III. Auswirkungen der Planung
  1. Auswirkungen auf die Umwelt
  2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur
  3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen
- IV. Verfahren
- V. Rechtsgrundlagen
- VI. Textliche Festsetzungen

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 13.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbegebiet Gartenstraße West“ einschließlich landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Bereich zwischen Großbeerenstraße, Fritz-Zubeil-Straße, Gartenstraße und Weidendamm gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet ist zu einem großen Teil Bestandteil des Entwicklungsbereiches Babelsberg, in dem gemäß § 166 Abs. 1 BauGB ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen sind.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung von gewerblichen und Mischbauflächen sowie die städtebauliche Ordnung der ungegliederten Situation. Das zulässige Maß der Nutzung soll festgelegt werden.

### 2. Plangebiet

#### 2.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Potsdam im Stadtteil Babelsberg. Zwischen den Bahnhöfen Babelsberg und Medienstadt Babelsberg gelegen, ist das Bebauungsplangebiet ca. 4 km von der Potsdamer Innenstadt und ca. 2 km vom Stadtteilzentrum Babelsberg entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 125 sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Großbeerenstraße,
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 172/8, 172/9, 177/2 bis hin zum bestehenden Gebäudekörper an der Gartenstraße, bzw. westliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 47 „Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße“,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße,
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Fritz-Zubeil-Straße, westliche Flurstücksgrenze 283/2.

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Gemarkung Babelsberg und wird durch die folgenden Flurstücke der Flur 10 gebildet:

- Flurstücke 125, 170, 171, 172/1, 172/2, 172/4, 172/8, 172/10, 173, 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 175/1, 175/3, 175/4, 175/5, 175/6, 176, 177/1, 177/2, 283/2 (tw.), 513 (tw.) (gebildet aus 179/4), 767 (gebildet aus 172/11), 768 (gebildet aus 172/11), 779 (gebildet aus 172/9), 780 (gebildet aus 172/9).

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 6,4 ha.

## 2.2 Baustruktur und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der „städtebaulichen Schnittstelle“ im Übergang von den östlich angrenzenden großflächigen Gewerbebauten (u.a. das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße) zu der eher kleinteilig strukturierten drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung aus der Kaiserzeit und den 20er / 30er Jahren, die den Stadtraum nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes prägt.

Das Plangebiet selber wurde seit dem Einsetzen der baulichen Entwicklung im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts industriell bzw. gewerblich genutzt. Hier fanden unter anderem eine Fabrik zur Produktion farbiger Lederwaren, ein funktechnische Geräte produzierendes Unternehmen und eine Lackfabrik ihren Standort. Auch heute noch wird ein großer Teil des Bebauungsplangebietes gewerblich genutzt.

Insgesamt finden sich im Bebauungsplangebiet jedoch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. So liegen Wohn- und Verwaltungsgebäude, produzierendes Gewerbe, Großhandel, eine Sporthalle, Gastronomie sowie eine Tankstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die baulichen Strukturen im Bebauungsplangebiet sind u.a. aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sehr heterogen. Die Geschosshöhe variiert von einem bis hin zu vier Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses, die Dimensionen der Gebäude reichen von eingeschossigen gastronomisch genutzten Gebäuden an der Großbeerenstraße bis hin zu den großen Gewerbehallen an der Gartenstraße.

Als stadtbildprägend sind das Apolloniahaus in der Großbeerenstraße 109 einschließlich des dazugehörigen Schlotes sowie die Sheddachhalle an der Fritz-Zubeil-Straße zu charakterisieren.

Der Bauzustand der Gebäude ist sehr unterschiedlich, teilweise befinden sie sich in schlechtem Zustand (z.B. Wohngebäude an der Fritz-Zubeil-Straße).

Zwischen den Gebäuden befinden sich z.T. große Freiflächen, die im wesentlichen versiegelt sind und als Parkplätze genutzt werden.

Insgesamt ist die derzeit bestehende städtebauliche Situation im Bebauungsplangebiet aufgrund der extensiven Nutzung sowie der Heterogenität und der damit verbundenen fehlenden baulich Struktur unbefriedigend. Eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung ist möglich.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Gartenstraße und des Konsumhofs sowie zwei weiteren Grundstücken befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in privatem Eigentum. Ein Grundstück an der Großbeerenstraße sowie ein weiteres Grundstück im inneren Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Besitz der Stadt Potsdam.

Konsumhof und Gartenstraße sind als öffentliches Straßenland ebenfalls im Besitz der Stadt Potsdam.

#### 2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Gartenstraße, die Fritz-Zubeil-Straße, die Großbeerenstraße sowie über den Weidendamm an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Während die Großbeerenstraße Funktionen als Hauptverkehrsstraße übernimmt, haben die Fritz-Zubeil- sowie die Gartenstraße Sammelstraßenfunktion. Der östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Weidendamm wird lediglich als Anliegerstraße genutzt.

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die Großbeerenstraße sowie über die Fritz-Zubeil-Straße bzw. Rudolf-Moos-Straße als Zubringer zur Nuthestraße. Über die Nuthestraße ist das Bebauungsplangebiet ferner an die Autobahn A 115 und an den Berliner Ring angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich lediglich die Straße Konsumhof, ein Teilbereich der Gartenstraße sowie ein kleines Grundstück in der Großbeerenstraße.

Aufgrund der vorhandenen inneren Erschließungssituation des Gebietes sind Teile einzelner Grundstücke nur durch private interne Erschließungswege erschlossen.

Der Stellplatzbedarf wird derzeit im wesentlichen auf den einzelnen Grundstücken gedeckt, darüber hinaus befinden sich in den umliegenden Straßen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Ein Großteil der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Freiflächen wird durch die Nutzung als Stellplätze in Anspruch genommen. Insgesamt steht im Bebauungsplangebiet aufgrund des durch Kunden, Berufspendler, Lieferverkehr und Anwohner ausgelösten Stellplatzbedarfs derzeit nicht ausreichend Parkraum zur Verfügung.

#### ÖPNV

Entlang der Großbeerenstraße verkehren fünf Buslinien, von denen vier das Bebauungsplangebiet an den Potsdamer Hauptbahnhof anbinden. Gleichzeitig werden Verbindungen nach Teltow, Kleinmachnow, Ludwigfelde und zum Flughafen Berlin Schönefeld hergestellt. Eine weitere Buslinie verkehrt zwischen Am Stern, Johannes-Kepler-Platz und dem S-Bahnhof Babelsberg, an dem wiederum eine Verknüpfung zu zwei Straßenbahnlinien (Linie 94: Bahnhof Pirschheide - Babelsberg, Fontanestraße, Linie 95: Bornstedter Feld, Viereckremise - Babelsberg, Fontanestraße) hergestellt wird.

Ferner erfolgt durch die Buslinien auch eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an den Bahnhof Medienstadt Babelsberg.

## 2.5 Stadttechnik

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas und Fernwärme (das Bebauungsplangebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet) ist grundsätzlich gegeben. Die notwendigen Leitungen befinden sich in den umliegenden Straßen.

## 2.6 Naturräumliche Bedingungen

Der Geltungsbereich umfasst neben der Wohnbebauung an der Ecke Fritz-Zubeil-Straße / Großbeerenstraße ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke. Diese Grundstücke werden als Lager-, Verkehrs- und Stellplatzflächen genutzt und sind weitgehend versiegelt. Auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans bezogen liegt der Versiegelungsgrad bei 88%.

Unversiegelte Restflächen finden sich lediglich an den Grundstücksrändern wie zum Beispiel auf dem Grundstück der BP-Tankstelle im Übergang zum Weidendamm sowie in Form kleinerer Zier- oder Rasenflächen auf neugestalteten Flächen. Ein Großteil des Freiflächenanteils von 12 % wird durch offene oder teilversiegelte Böden geprägt. Sie werden überwiegend als Stellplätze genutzt und sind stark verdichtet oder mit Rasengittersteinen bzw. Pflasterrasen ausgestattet.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich insgesamt 180 Bäume, wovon 41 den Straßenbaumbestand (Linden) an der Gartenstraße bilden. Die Stichstraße am Konsumhof ist gleichfalls mit Linden bestanden. Insgesamt sind im Geltungsbereich 119 Baumexemplare nach Baumschutzverordnung geschützt. Auf den gewerblich genutzten Grundstücken befinden sich Einzelbäume und Baumgruppen, von denen ein Großteil Stammumfänge von über 60 cm aufweist. Hervorzuheben sind hier der ortsbildprägende Baumbestand vor dem Apollonia-Gebäude (überwiegend Eichen mit Stammumfängen von > 90 cm) sowie am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs auf der Grünfläche am Weidendamm (Ahorn, Robinie). Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans ist fast 100%ig versiegelt und nahezu baumfrei.

Ein Teil der Einzelbäume ist im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Innerhalb des Wohnbaubestands an der Großbeerenstraße/ Fritz-Zubeil-Straße finden sich gärtnerisch angelegte Flächen vor den Wohnhäusern; die Höfe sind hoch versiegelt und weisen einen Baumbestand von 22 Exemplaren auf. Die heckenartigen Gehölzstrukturen im Gebiet in den Randbereichen der Tankstelle werden von nicht heimischen Arten dominiert. Die Anpflanzungen in den Vorgartenbereichen an der Gartenstraße und südlichen Fritz-Zubeil-Straße sind von ihrem Biotopwert als geringwertig einzustufen und befriedigen nicht den gestalterischen Anspruch, der im Entwicklungsbereich Babelsberg an Vorgartenzonen gestellt wird.

## 2.7 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung

### Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung für den Entwicklungsbereich Babelsberg<sup>1</sup> wurden Lärmimmissionsprognosen für das Entwicklungsgebiet Babelsberg und angrenzende Bauflächen erstellt. Aufgrund der im Bebauungsplangebiet vorliegenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde zur Konkretisierung dieser Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt<sup>2</sup>.

In dieser Untersuchung wurden die unterschiedlichen Quellenarten Verkehr und Gewerbe gesondert betrachtet. Berücksichtigung fanden dabei sowohl die Vorbelastungen als auch die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen. Im Ergebnis liegt der durch den Verkehr zu erwartende Schallpegel an den Immissionspunkten zwischen 54 und 73 dB(A) tagsüber und zwischen 46 und 65 dB(A) nachts. Dabei ist die Belastung in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes entlang der Straßen höher. Die niedrigsten Werte wurden für den inneren Bereich berechnet.

Die Belastung durch Verkehrslärm überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, "Schallschutz im Städtebau", die in Mischgebieten bei tags 60 dB(A) und nachts bei 50/45 dB(A) und in Gewerbegebieten tags bei 65 dB(A) und nachts bei 55/50 dB(A) liegen. Damit ist im Rahmen etwaiger Baugenehmigungsverfahren ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 (Schalldämmmaße von Außenbauteilen) zu richten.. .

Die gewerblichen Teilbereiche des Plangebietes sind gegenwärtig vollständig genutzt. Zu vorgesehenen Nutzungsänderungen oder zu Neuansiedlungen im Bebauungsplangebiet liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Deshalb wurde zur Lärmkontingentierung ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ermittelt. Unter Berücksichtigung dieses Schalleistungspegels werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in wesentlichen eingehalten. Lediglich in den Randbereichen der Mischgebiete an der Grenze zu den Gewerbegebieten werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Die Überschreitungen betragen an einem Immissionspunkt 2 dB(A) und an zwei weiteren 1 dB(A) und resultieren aus den Bestandsnutzungen. Hier kann durch eine entsprechende Gebäudeanordnung auf den Gewerbeflächen oder einer günstigen Grundrissaufteilung von Wohngebäuden im Mischgebiet einem aus dem Gewerbelärm resultierenden Konflikt entgegengewirkt werden.

### Altlasten

Die Standorte Dentaltechnik (Großbeeren Straße 107-125) und Daniel Meßtechnik (Gartenstraße 2-12) werden im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, als Altlastenfläche - Altstandort erfasst und liegen im Kleinen Industriegebiet Babelsberg.

<sup>1</sup> vgl. Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche: Schalltechnische Untersuchung, Übersichtsstudie für den Entwicklungsbereich Babelsberg, Berlin 2000

<sup>2</sup> vgl. Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische Untersuchung, Berlin Juni 2002

Bis Anfang 1990 kam es aufgrund der damaligen industriellen Nutzung nachweislich zu zum Teil massiven Kontaminationen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und vereinzelt auch durch Schwermetalle im Boden, in der Bodenluft und im oberflächennah anstehendem Grundwasser. Die Belastungssituation stellt sich auf den einzelnen Altlastenstandorten des Industriegebietes Babelsberg sehr different dar.

Auf dem Altlastenstandort Dentaltechnik konnten in den 90er Jahren keine nennenswerten Verunreinigungen durch Mineralöle (MKW), LHKW oder Schwermetalle nachgewiesen werden. Untersuchungen Anfang der 90er Jahren ergaben im Bereich der damaligen Galvanik und Neutralisation sowie Chemikalien- und Spänelager signifikante Belastungen durch LHKW und Schwermetalle, insbesondere Chrom und Nickel, in der Bodenluft und im Grundwasser.

Der Altlastenstandort Daniel Messtechnik liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der ehemaligen VEB Chemischen Reinigung Fritz-Zubeil-Straße (heute Bus e.V.), wo seit 2004 eine Sofortmaßnahme zur Abreinigung des mit LHKW belasteten Grundwassers und der Bodenluft läuft. Punktueller Bodenverunreinigungen durch Mineralöle (MKW) wurden Anfang der 90er Jahren im nahem Umfeld des ehemaligen Öllagers nachgewiesen. Im südöstlichen Teil des Grundstücks, im Bereich der damaligen Maschinenhalle, wiesen Untersuchungen der Bodenluft Verunreinigungen durch LHKW auf. Belastungen durch LHKW im Grundwasser sind nachweislich durch Untersuchungen belegt.

Ein aktueller Bericht zur Kenntnisstandsanalyse von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbelastungen im „Gewerbegebiet Fritz-Zubeil-, Garten- und Großbeeren- Straße“ in Potsdam-Babelsberg vom 31.05.2005 bestätigt weiteren Untersuchungsbedarf zur abschließenden Gefahrenbeurteilung der Altlastensituation auf den Altlastenstandorten Dentaltechnik und Daniel Messtechnik.

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand können Sanierungsmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen aufgrund der oben beschriebenen Altlastensituation nicht ausgeschlossen werden.

Sind im Rahmen von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen geplant, muss aufgrund der Altlastenproblematik generell mit Mehraufwand gerechnet werden.

#### Kampfmittelbelastung

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



### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam (wirksam seit 04.10.2001) ist das Bebauungsplangebiet entlang der Großbeerenstraße sowie im nordöstlichen Teilbereich entlang der Fritz-Zubeil-Straße als gemischte Baufläche und im übrigen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Jahr 2002 wurde eine FNP-Änderung durchgeführt, die die Änderung der Darstellung des nordöstlichen Bereiches an der Großbeerenstraße in eine gewerbliche Baufläche zum Inhalt hat. Die öffentliche Auslegung dieser Änderung hat bereits stattgefunden.

#### 3.2 Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Babelsberg“

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Großteil innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg (Satzung vom 10.04.1996). Ein Grund für die Festsetzung als Entwicklungsbereich waren die erheblichen Entwicklungspotentiale im Gebiet, die sich aus umfangreichen Brachflächenanteilen sowie der extensiven Nutzung auf den Betriebsgeländen ergeben.



Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 2001

Für das Gewerbegebiet Babelsberg wurde 1996 ein Rahmenplan erarbeitet. Der Rahmenplan kann die heute zu stellenden Anforderungen nicht mehr

erfüllen. Eine Aktualisierung und Präzisierung der Entwicklungsziele erfolgte durch die Rahmenplanung vom März 2001.

Der Rahmenplan trifft unter anderem Aussagen zur angestrebten Art und Maß der Nutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich an der Fritz-Zubeil-Straße befinden sich Grundstücke, die als gemischte Bauflächen gekennzeichnet sind (zwischen Großbeerenstraße und Konsumhof sowie zwei weitere Grundstücke südlich des Konsumhofs).

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden im Rahmenplan drei Bereiche unterschieden: Zwischen Großbeerenstraße und Konsumhof sowie für die gemischte Bauflächen südlich des Konsumhofes werden im Nutzungskonzept eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,5 sowie maximal fünf Vollgeschosse vorgesehen. Für die zwischen Konsumhof und Gartenstraße gelegenen gewerblichen Bauflächen werden eine GFZ von 1,2 und maximal vier Geschosse dargestellt. Bezüglich der GRZ werden hier wiederum zwei Bereiche unterschieden. Entlang des Weidendamms ist eine GRZ von 0,5 und im „Inneren“ des Bebauungsplangebietes eine GRZ von 0,6 vorgesehen.

### 3.3 Bereichsentwicklungsplanung Potsdam - Babelsberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Potsdam - Babelsberg von Dezember 2000 übernimmt im wesentlichen die in der Rahmenplanung formulierten Ziele.

## II. PLANINHALT

### 1. Konzept

#### 1.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die darin enthaltenen übergeordnete Zielsetzungen sind:

- die Großbeerenstraße ist stadträumlich zu fassen,
- das Neuordnungskonzept soll zwischen den großflächigen Hallen und der kleinteiligen nördlich anschließenden Bebauung vermitteln,
- eine private Erschließung über den Konsumhof als Verbindung zwischen der Fritz-Zubeil-Straße und dem Weidendamm soll ermöglicht werden, um so die Erschließungssituation der Grundstücke zu verbessern,
- die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation soll aufgewertet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine offene Bebauung straßenbegleitend zur Großbeerenstraße vor. Die Gebäude orientieren sich in ihrer Kubatur an denen der nördlichen Straßenseite.

Auch in der Fritz-Zubeil-Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Fritz-Zubeil-Straße / Gartenstraße setzt die Sheddachhalle einen städtebaulichen Akzent, der auch zukünftig erhalten werden sollte, so dass hier auf eine „Schließung“ der Ecke verzichtet werden sollte. Entlang der Gartenstraße ist im städtebaulichen Konzept wiederum eine Bebauung entlang der Straße vorgesehen.



Städtebauliches Konzept

Während im Norden des Bebauungsplangebietes zwischen Großbeerensstraße und Konsumhof und im Süden entlang der Gartenstraße als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten Dienstleistungsnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe untergebracht werden sollte, ist im "Inneren" des Gebietes eine intensivere gewerbliche Nutzung möglich. Dem entsprechend sieht das Konzept hier eine Bebauung mit gewerblich nutzbaren Hallen vor. Darüber hinaus soll die hier vorhandene Sporthalle planungsrechtlich gesichert werden.

Bezüglich der Geschosshöhe orientiert sich das Konzept an der umliegenden Bebauung. So sollte die Geschosshöhe entlang der Großbeerens- und Fritz-Zubeil-Straße vier Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses und im übrigen Bebauungsplangebiet vier Geschosse nicht überschreiten.

Zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke wird in der Verlängerung des Konsumhofs eine von der Bebauung freizuhaltende Trasse sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch wird die interne Erschließung der Grundstücke gesichert.

Der Freiraum vor dem Apolloniahaus soll gesichert und von einer Bebauung freigehalten werden.

Insgesamt sind an die Entwicklung der Misch- und Gewerbegebiete an der Großbeerensstraße sowie der Gartenstraße aufgrund ihrer Wirkung in den öffentlichen Straßenraum höhere städtebauliche Anforderungen zu stellen als an die Entwicklung des inneren Bereiches südlich des Konsumhofes. Diese erhöhten Anforderungen finden sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder.

## 1.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet sind:

- für den Bodenschutz die Minderung der Beeinträchtigung der naturräumlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß; Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Bodenentsiegelungen an anderer Stelle des Planungsgebietes;
- für das Schutzgut Wasser die Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sowie die Vermeidung von Grundwasserabsenkungen (durch Grundwasserentnahme);
- für den Arten- und Biotopschutz die Entwicklung von Grünflächen, die einem ökologischen Mindestanspruch genügen;
- für den Schutz des Landschaftsbildes der Erhalt, Schutz und die Entwicklung landschaftsbildprägender Strukturelemente (z.B. Gehölzbestände) sowie die Einbindung der Planungsflächen in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum;
- für die Erholungsbelange die Herstellung und qualitative Aufwertung von regionalen Wegebeziehungen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet.

Die grünordnerische Grundkonzeption sieht vor, die Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die stadtklimatische Funktion möglichst zu bewahren und zu verbessern und die typischen Elemente des Landschaftsbildes trotz der Planungen nach Möglichkeit zu bewahren und ggf. zu stärken bzw. in der Gestaltung thematisch aufzugreifen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen vermieden und sofern dies nicht möglich ist durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine wesentliche Änderung der Zulässigkeit von Bebauung gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) geschaffen.

Ziel ist es, einen Mindestbegrünungsgrad in den Gewerbegebieten von in der Regel 20 %, in den Mischgebieten von mindestens 20 bis 25 % zu sichern.

Aufgrund der Altlastensituation im B-Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers voraussichtlich nur bedingt möglich. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal zu ergreifen. Zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind z.B. abgedichtete und/oder vernetzte Mulden-/Rigolensysteme, Zisternen o.ä. anzulegen.

Wegen der hohen baulichen Ausnutzung auf den Baugrundstücken bieten sich stellenweise auch Kompensationspotenziale durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und Fassaden an. Die Beläge sollen soweit als möglich teilversiegelt angelegt und Stellplatzanlagen von Bäumen überspannt werden. Der Baumbestand ist, soweit er sich in Randbereichen der Grundstücke befindet, zu erhalten.

Hervorzuhebende Maßnahmen sind außerdem

- Verbesserung der Grünstruktur und Beitrag zur Verbesserung der Durchwegungssituation durch
  - Verlängerung der Straße am Konsumhof als private Wegeanbindung an den Weidendamm
  - naturnahe Gestaltung nicht überbauter Freiflächen (Wiesen, Gehölzpflanzungen - einheimische, standortgerechte Arten);
- zur Erhaltung besonders prägender Strukturen beizutragen, insbesondere durch
  - Erhaltung wertvoller Einzelbäume, besonders der älteren Exemplare (StU > 90 cm)
  - Bewahrung des Freiraumcharakters auf dem Apollonia-Grundstück an der Großbeerenstraße über Ausweisung von Baugrenzen zur Freihaltung des Innenraums von Bebauung; Erhalt der ortsbildprägenden Eichengruppe

## 2. Bebauungsplanentwurf

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und der teilweise erhaltenswerten Nutzungen und Baustrukturen eine Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Baugebiete vorgesehen.

Im nördlichen Bereich entlang der Fritz-Zubeil-Straße sind Mischgebiete (MI1 – 3) zur Festsetzung vorgesehen. Damit kann zum einen die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und weiterhin eine Beeinträchtigung der westlich der Fritz-Zubeil-Straße gelegenen Wohnbebauung vermieden werden. Dabei sollen die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die zulässigen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da sie sich in diesem Bereich nicht in die vorhandenen Baustrukturen einfügen und da sie dem Ziel einer gestalterischen Aufwertung der Großbeeren- und Fritz-Zubeil-Straße entgegenstehen.

Die Festsetzung des östlichen Bereiches des MI2 als Mischgebiet entspricht dabei nicht den im Rahmen des Änderungsverfahrens geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans, in dem hier eine gewerbliche Baufläche vorgesehen ist. Die Festsetzung des Bereiches als Mischgebiet konkretisiert jedoch die Darstellungen des Flächenutzungsplans unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Situation. So wird das Apolloniahaus derzeit u.a. zu Wohnzwecken genutzt. Darüber hinaus ist die Schaffung eines Übergangs zwischen den südlich der Großbeerenstraße gelegenen gewerblichen Bauflächen und den nördlich der Großbeerenstraße gelegenen Wohnbauflächen Ziel für die Entwicklung dieses Bereiches. Der im Flächennutzungsplan intendierte Charakter und die Funktion des Bebauungsplangebietes und seines Umfeldes bleibt dabei trotz der Festsetzung dieses Bereiches als Mischgebiet gewahrt.

Die bestehende Sporthalle im Inneren des Bebauungsplangebietes soll durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der übrige Bereich zwischen Großbeeren- und Gartenstraße wird als Gewerbegebiet zur Festsetzung vorgesehen. Das Gewerbegebiet untergliedert sich wiederum in fünf Teilbereiche:

- Im GE1 entlang der Gartenstraße und im Nordosten an der Großbeerenstraße gelegenen GE5 sollen demnach nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze, Gartenbaubetriebe und technische Anlagen im Freien sind unzulässig, um eine Nutzungsintensivierung der derzeit überwiegend untergenutzten Grundstücke zu erreichen. Vergnügungsstätten werden in den Teilgebieten GE 1 und GE 5 ausgeschlossen. Damit soll die Attraktivität und die Nutzungsvielfalt der Teilbereiche gesichert werden. Da vor allem hier eine attraktive städtebauliche Entwicklung beabsichtigt ist, soll verhindert werden, dass durch bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Sexkinos, von denen oftmals eine Sogwirkung auf

vergleichbare Nutzungen ausgeht, eine Niveauabsenkung und damit verbundene Strukturveränderungen bewirkt werden.

Darüber hinaus sollen im Gewerbegebiet GE5 Tankstellen lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, im GE1 sind sie unzulässig. Die Einschränkungen der gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind erforderlich, um sowohl städtebaulich als auch bezüglich der Nutzung einen Übergang zu den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten zu schaffen und so aus der unmittelbaren Nachbarschaft resultierende Nutzungskonflikte zu verhindern.

- In den Gewerbegebieten GE2, GE3 und GE4 sollen Lagerplätze, Tankstellen sowie technische Anlagen im Freien ausgeschlossen werden. Auch hier liegt die Festsetzung in dem Ziel begründet, eine Nutzungsinintensivierung der derzeit überwiegend untergenutzten Grundstücke zu erreichen.

Eine weitere Untergliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht erforderlich. Sämtliche als Gewerbegebiete zur Festsetzung vorgesehenen Flächen liegen in einem Abstand von weniger als 100 m (was als geringste Abstandsklasse der Abstandsleitlinie definiert ist) zu den angrenzenden Misch- bzw. Wohngebieten. Die in der Abstandsleitlinie (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995, ABl. Bbg. S. 590) empfohlenen Schutzabstände sind ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan über die Festsetzung der GRZ, der GFZ sowie der Geschosszahl bestimmt werden.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan eingehalten. So ist im GE1, GE3, GE4 und GE5 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 und im GE2 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Die höhere GFZ in den Gewerbegebieten GE1, GE3, GE4 und GE5 liegt zum einen in der bestehenden städtebaulichen Situation in diesen Bereichen und zum anderen in dem Ziel der stadträumlichen Fassung der Großbeeren- und Gartenstraße begründet.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten entsprechen den Vorgaben des Rahmenplans und orientiert sich darüber hinaus an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes. So soll die maximal zulässige Geschosszahl im GE1, GE2, GE3 und GE4 auf vier Vollgeschosse und im GE5 auf fünf Vollgeschosse begrenzt werden. Die Festsetzung einer maximal zu-

lässigen Geschosshöhe von fünf Vollgeschossen im GE5 liegt ferner in dem Ziel begründet, die Großbeerstraße stadträumlich zu fassen.

Aufgrund der Gestalt der bestehenden Gebäude und unter Würdigung des Planungsziels einer Fortsetzung der bestehenden städtebaulichen Struktur entlang der Fritz-Zubeil- und Großbeerstraße soll in den Mischgebieten sowie im GE5 eine maximale Traufhöhe von 45 m ü. DHHN festgesetzt werden. Sie ermöglicht in den Mischgebieten sowie im Gewerbegebiet GE5 die Realisierung von viergeschossigen Gebäuden zuzüglich eines Dachgeschosses.

In den Mischgebieten werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die GRZ eingehalten, für die GFZ jedoch überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und wenn keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorgerufen werden.

Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ in den Mischgebieten liegt in dem städtebaulichen Ziel, eine Raumkante zur Fritz-Zubeil- und Großbeerstraße auszubilden, sowie in der Bestandssituation begründet. Die maximal zulässige Geschosshöhe orientiert sich auch hier an der bestehenden Situation im Bebauungsplangebiet sowie im Umfeld. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Überschreitung des Maßes nicht ausgelöst.

### 2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Zur Sicherung einer einheitlichen Straßenflucht sollen entlang der Fritz-Zubeil- und z.T. entlang der Großbeerstraße Baulinien festgesetzt werden. An der Ecke Fritz-Zubeil-Straße / Gartenstraße soll die vorhandene stadtbildprägende Sheddachhalle gesichert werden. Aus diesem Grunde wird hier eine zurückgesetzte Baugrenze zur Festsetzung vorgesehen.

Im übrigen Gebiet sind jeweils zu den Straßen hin Baugrenzen vorgesehen. Der Bereich zwischen Großbeerstraße und Konsumhof soll durch die Festsetzung von Baugrenzen in drei Teilbereiche untergliedert werden. Im mittleren Teilbereich sind rückwärtige Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehen, da die Freifläche vor dem Apolloniahaus (Großbeerstraße 109) auch zukünftig nicht bebaut werden sollte.

Die Überbauung der Flächen in der Verlängerung des Konsumhofes soll durch die Festsetzung von Baugrenzen ebenfalls ausgeschlossen werden, um hier eine zusätzliche Verbindung von der Fritz-Zubeil-Straße zum Weidendamm zu ermöglichen und um so die Erschließungssituation einzelner Grundstücke verbessern zu können.

Im übrigen Bebauungsplangebiet sollen rückwärtige Baugrenzen nicht festgesetzt werden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grunde soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen im



Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

#### 2.4 Verkehrliche Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teilbereiche der Gartenstraße, die Straße Konsumhof sowie ein kleines Grundstück der Großbeerstraße. Sie werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die zur Festsetzung vorgesehene Breite des Konsumhofes ermöglicht eine Wendemöglichkeit für Pkw. Für die Anlieger soll darüber hinaus in der Verlängerung des Konsumhofes bis zum Weidendamm ein Fahrrecht festgesetzt werden (s.u.). Ein Einfahren von weiteren Lkw in den Konsumhof sollte durch eine entsprechende Beschilderung bereits im Kreuzungsbereich des Konsumhofes mit der Fritz-Zubeil-Straße verhindert werden.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur besseren inneren Erschließung des Gebietes ist in der Verlängerung des Konsumhofes bis zum Weidendamm ein Gehrecht für die Allgemeinheit, ein Fahrrecht für Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zur Festsetzung vorgesehen. Durch die Sicherung des Fahrrechtes für die Anlieger wird die ansonsten erforderliche Anlage eines Wendekreises am Ende des Konsumhofes entbehrlich, da eine durchgehende Verbindung vom Konsumhof zum Weidendamm für die Anlieger gewährleistet werden kann.

Zur Erschließung des Flurstücks 174/4 wird darüber hinaus auf dem Flurstück 174/3 ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zur Festsetzung vorgesehen.

#### Stellplätze

Der zukünftige Stellplatzbedarf ist aufgrund der nicht feststehenden Nutzungen derzeit nicht abzuschätzen. Im Bebauungsplan sollen lediglich im Bereich der Vorgartenzonen Einschränkungen bezüglich Stellplätzen und Garagen vorgenommen werden, da die Vorgartenzonen als prägendes landschaftsplanerisches Element im Gebiet erhalten bzw. entwickelt werden sollen. In den Gewerbegebieten, sowie in Teilen des an der Großbeerstraße gelegenen Mischgebietes (MI2) kann jedoch unter den derzeit gegebenen Voraussetzungen davon ausgegangen werden, dass die gemäß Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können.

Im Bereich der an der Fritz-Zubeil-Straße gelegenen Mischgebiete wird hingegen aufgrund der bestehenden Bebauung und der vergleichsweise kleinen Parzellen die oberirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken zumindest in Teilbereichen nicht möglich sein, hier ist ggf. eine Ablösung erforderlich.

Dabei käme die Ablösung von Stellplätzen in den Mischgebieten lediglich im Falle von genehmigungspflichtigen Aus- oder Umbauvorhaben im Bestand, die jedoch keine gravierenden Nutzungsänderungen und damit erhöhte Stellplatzbedarfe zu Folge hätten, oder bei Neubauvorhaben, die auf zwei Grundstücken möglich wären, in Betracht. In beiden Fällen wäre die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück wirtschaftlich nicht darstellbar und technisch voraussichtlich kaum möglich.

## 2.5 Stadttechnik

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon ist grundsätzlich gegeben. Die notwendigen Leitungen befinden sich in den umliegenden Straßen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bebauungsplangebietes ist jedoch die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Rande des Fernwärmevorranggebietes. Eine Erschließung mit Fernwärme von der in der Gartenstraße vorhandenen Fernwärmeleitung ist grundsätzlich möglich. Die Hauptfernwärmeleitung befindet sich an der Nuthestraße und bietet ausreichende Reserven.

Ob die Dimensionierung der übrigen Versorgungsleitungen auch bei einer zukünftig intensiveren Nutzung des Gebietes ausreicht, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

## 2.7 Immissionsschutz, Altlasten

### Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" in den Mischgebieten durch den Verkehrslärm z.T. erheblich überschritten. Die Randbereiche des Plangebietes entlang der Gartenstraße, der Fritz-Zubeil-Straße und der Großbeerenstraße liegen gänzlich innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (66-70 dB(A)), die direkten Randstreifen der Straßen sogar im Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A)).

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan dargestellt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist in den Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zum bewerteten Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erbringen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen in den Mischgebieten entlang der Großbeeren und der Fritz-Zubeil-Straße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume von den Straßen abgewandt angeordnet werden müssen. Damit wird sichergestellt, dass die Grundrissorientierung in die rückwärtigen,

unbelasteten Bereiche erfolgt und darüber hinaus eine Belüftung der Wohnungen von den den Straßen abgewandten Seiten her möglich ist.

Im Gewerbegebiet wird eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen vorgenommen, um eine Abstufung zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu erreichen und so Nutzungskonflikte zu vermeiden. So sind im Norden zwischen der Großbeerenstraße und im Süden entlang der Gartenstraße nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. es sind nur Betriebe zulässig, die im Mischgebiet ohnehin zulässig wären.

Darüber hinaus werden aufgrund der Nachbarschaft der Gewerbegebiete zu innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für Teilgebiete des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese erfüllen auch eine Gliederungsfunktion für das Gesamtgebiet.

Im Einzelnen wird festgelegt, dass

- in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>4</sub> nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Lärmemissionen 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten,
- Im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Lärmemissionen 60 dB (A) tags und 43 dB (A) nachts nicht überschreitet und
- Im Gewerbegebiet GE<sub>5</sub> nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Lärmemissionen 60 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schalleistung entsprechen dabei deren Flächenanteil an der Gesamtfläche der jeweiligen Baugebiete abzüglich der Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zum Nachweis der Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist der Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels gemäß DIN ISO 9613-2 ohne Ausbreitungshindernisse bei einer Emissionsorthöhe von 4 m zu ermitteln

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altlastenstandorte. Da jedoch von den vorhandenen Altlasten bezogen auf die bestehende Situation keine akute Gefährdung des Menschen ausgeht, besteht derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Sofern im Bereich der in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichneten Grundstücke jedoch Erdarbeiten erforderlich werden oder Entsiegelungen vorgenommen werden, sind aufgrund der Kontaminationen im oberflächennahen Bereich in Absprache mit der zuständigen Bodenschutz / Altlastenbehörde weitere Untersuchungen und daraus resultierend u.U. weitergehende Maßnahmen zur Beseitigung der Altlast in dem jeweiligen Bereich erforderlich.

### 3. Umweltbelange, Grünordnung

Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 und der Einführung des § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz (jetzt § 21 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 durch das BauROG 1998 eingeführten, 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.

Durch das Europaanpassungsgesetz Bau wurden weitere Neuerungen bezüglich der Prüfung der Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 90 wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.

Die Vorschriften der Eingriffsregelungen gelten demnach nicht für Plangebiete, in denen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans flächendeckend Baurecht nach § 34 BauGB bestand. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Unabhängig davon sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Entwicklung der Planungsziele zu prüfen. 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 Verbesserung der Umweltsituation ausgeschöpft werden.

#### 3.1 Potenzielle Umweltveränderungen durch die Planung

Verbesserungen / Verschlechterungen für Vegetationsbestände und Baumbestand

Die Eingriffe in die Vegetation sind aufgrund der geringwertigen Bestandssituation als unerheblich zu bezeichnen. Die Vorgärten vor den Altbauten an der Fritz-Zubeil-Straße werden erhalten. Die kleine Grünfläche auf dem Tankstellenstandort am Weidendamm liegt im Baufeld und kann durch die B-Plan-Ausweisungen nicht erhalten werden. Dort wäre bei einer zukünftigen Nutzungsänderung und Überbebauung zu überprüfen, ob ein Eingriff in die Freifläche mit einem Baumbestand von 11 Exemplaren vermeidbar ist.

Von den 180 Bäumen im Geltungsbereich stehen 50 Bäume auf öffentlichem Straßenland und bleiben erhalten. Von den verbleibenden 130 Bäumen auf den Baugrundstücken sind darüber hinaus 50 Exemplare zur Erhaltung im B-Plan festgesetzt. Sie stehen außerhalb der überbaubaren Fläche.

Verbesserungen / Verschlechterungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Die aktuelle, fast vollständige Versiegelung wird sich durch die B-Planfestsetzungen um mindestens 10% verringern. Das hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Stadtklima. Die aktuelle sehr geringe Grundwasserneubildung wird ihren Status-Quo nur geringfügig verbessern (breitflächige Versickerung über belebte Bodenzone oder flache Mulden), da auch zukünftig eine Regenwasserversickerung in größerem Umfang z.B. über Sickerschächte und Rigolen nicht genehmigungsfähig ist (Altlasten).

Durch die in den Bebauungsplan eingeflossenen Planungsziele werden insgesamt positive Auswirkungen hinsichtlich der Durchgrünung des Gebietes (Entwicklung von Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften), des Bodenhaushaltes, hinsichtlich des lokalen Kleinklimas sowie für das Ortsbild erwartet. Dies wird gewährleistet durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Bodenverbesserung und eine Mindestbegrünung von Grundstücken.

Für den Bereich Landschaftsbild / Erholung lässt sich keine wesentliche Veränderung des Umgebungscharakters feststellen, da der Bebauungsplan grundsätzlich auf der vorgefundenen Struktur des Gebietes aufbaut. Die zu erwartende höhere Baudichte auf den gewerblichen Bauflächen führt durch die zu erwartende Änderung der Art der Bebauung, insbesondere den zu erwartenden Abgang großflächiger, niedriger Lagerhallen und dergleichen zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Vermeidung, Minimierung

Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist vorrangiges Anliegen der Grünordnung. 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 Maßnahmen der Grünordnung unterschieden.

Grundsätzlich konnte im Rahmen des Planungsverfahrens darauf hingewirkt werden, die zukünftige Bebauung auf dem Apollonia-Grundstück durch die Ausweisung von Baugrenzen so zu lenken, dass der zentrale, altbaumbestandene Bereich freigehalten werden kann. Die besonders erhaltenswerten Baumexemplare werden im B-Plan festgesetzt. Auch eine zukünftige Verlängerung der Straße am Konsumhof an den Weidendamm wird durch das Freihalten von Bebauung durch Baugrenzen sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht. Hier erscheint es sinnvoll, die im Bereich des Konsumhofs bereits vorhandene Allee durch die Anpflanzung von Bäumen (Allee) fortzusetzen und so auch die Grenze zwischen den unterschiedlichen Gewerbegebieten zu markieren.

Durch eine wasserdurchlässige, versickerungsfähige Belagswahl bei Kfz-Stellflächen kann eine Verbesserung für den Boden- und Wasserhaushalt erreicht werden (vgl. Tabelle 1). Einer ökologischen Qualifizierung der Freiflächen dienen die Festsetzungen zur Festlegung eines bestimmten Gehölz-

anteils auf den Baugrundstücken. Dies hat gleichermaßen positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

### 3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

#### Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Lage von Straßen und Wegen, die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Bauhöhen sollen zu einer klareren Ordnung der stadträumlichen Gestaltung beitragen. Die Festsetzung von zurückversetzten Baulinien und -grenzen an der Fritz-Zubeil-Straße, der Gartenstraße und am Weidendamm soll der Anlage von begrünten Vorgartenzonen dienen, die ein prägendes Element des gesamten Gebietes sind bzw. werden sollen. An der Großbeerstraße wurde auf eine zwingende Ausweisung von Vorgartenzonen verzichtet, da zur Fassung der Straße eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht werden soll. Sofern die Bebauung jedoch nicht direkt an den Baugrenzen erfolgt, sind auch in diesem Bereich Vorgartenzonen anzulegen.

Vor dem Apolloniahaus werden ortsbildprägende Eichenbäume zur Erhaltung festgesetzt. Die erhaltenswerte Hofsituation wird vor dem denkmalgeschützten Gebäude durch einen nicht überbaubaren Bereich geschützt.

#### Belange von Freizeit und Erholung

Im Geltungsbereich befinden sich über private oder halböffentliche Gartenflächen hinaus keine Flächen, die der Erholung oder Freizeitnutzung für Bewohner oder Beschäftigte dienen. Es wird eine Durchwegung des überwiegend gewerblich genutzten Blocks in Verlängerung der Straße am Konsumhof zur Festsetzung vorgesehen.

#### Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Verbesserung der Grünstruktur und des Ortsbildes innerhalb des Gebietes wird durch Straßenbaumpflanzungen, durch Anforderungen zur Mindestbegrünung von Baugrundstücken z.B. durch Anlage von dichten Hecken erreicht. Diese können gleichzeitig eine Pufferfunktion für empfindliche Nutzungen (Wohnen) gegenüber Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe übernehmen.

#### *Erhalt Einzelbäume/Baumgruppen*

Besonders erhaltenswert aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Eichengruppe auf dem Grundstück Großbeerstraße 109 vor dem Apollonia-Gebäude. Diese wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Es werden weitere Baumstandorte und Baumgruppen zur Erhaltung festgesetzt, die aufgrund eines Stammumfangs von mehr als 90 cm eine bewahrenswerte räumliche Wirksamkeit im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes entfalten.

Grundsätzlich sind die vorhandenen und gemäß Baumschutzverordnung besonders zu schützenden Bäume bei der Entwicklung der Baugrundstücke besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

*Private Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen*

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 beispielsweise durch Vorgartenzonen zum Straßenraum Rechnung getragen.

Eine Mindestbegrünung der Grundstücke durch Gehölze wird durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche in Gewerbe- und Mischgebieten gewährleistet. Dabei sind Eingriffe in Baumbestände auf den Grundstücken, die nicht dem konkreten Bauvorhaben weichen müssen, auch solche in Baufenstern, zu vermeiden. Hier sind insbesondere die innerhalb des nördlich des Apolloniahauses gelegenen Baufensters vorhandenen zwei Buchen (StU ca. 200 cm) sowie eine Linde (StU ca. 160 cm) hervorzuheben.

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 in der Regel 10% (bei GRZ 0,6) pro Grundstück erhöht, um Verbesserungen der stadtklimatischen Situation im Geltungsbereich zu erreichen. Stellplätze sind grundsätzlich einzugrünen.

<b>Prognose Planung – Szenario mit Standardgrün</b>	
Gewerbe-, Mischgebiet, GRZ 0.6	Mischgebiet, GRZ 0.5
60 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 20 % Vegetationsfläche: 5 % Beete, Rabatten 15 % Rasen o.ä.	50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 25 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 25 % Vegetationsfläche: 5 % Beete, Rabatten 20 % Rasen o.ä.

STADT POTSDAM  
B-PLAN NR. 90  
„GEWERBE GEBIET GARTENSTRASSE WEST“

Öffentliches Straßenland	
90 % überbaubare Fläche 10 % Vegetationsfläche:	
<b>Prognose Kompensation – Szenario mit grünordnerischen Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung</b>	
Gewerbe-, Mischgebiet, GRZ 0.6	Mischgebiet, GRZ 0.5
60 % überbaubare Fläche (Gebäude) 15 % Erschließungsfläche vollversiegelt 5% halboffene Flächen für Stellplätze 20 % Vegetationsfläche: 5 % <i>Vorgarten (optional)</i> 10 % Mähwiese 5 % (optional 10 %) Gehölzpflanzung	50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 25 % Erschließungsfläche vollversiegelt 25 % Vegetationsfläche: 5 % Vorgarten 10 % Mähwiese 10 % Gehölzpflanzung
Öffentliches Straßenland	
90 % überbaubare Fläche 10 % Vegetationsfläche:	

Tabelle 1:Flächenaufteilungsschlüssel für unterschiedliche Nutzungsarten



### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad auf den gewerblich genutzten Flächen perspektivisch spürbar verringert. Der festgesetzte Durchgrünungsgrad von 20 - 40 % kann das Gebiet ökologisch erheblich verbessern und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen z.B. in Form von Hecken und Mähwiesen schaffen. Die festgesetzten Maßnahmen gehen über das grünordnerische Standardmaß für nach §34 BauGB zu beurteilende Gebiete hinaus.

#### 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Ein Großteil des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet zur Festsetzung vorgesehen. Wohnungen sind hier lediglich ausnahmsweise und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Mischgebiete sind bereits derzeit zum großen Teil überbaut. Auch hier ist mit einer Zunahme von Wohnungen lediglich in sehr geringem Umfang zu rechnen.

Die Kapazitäten der bestehenden sozialen Einrichtungen sind für die lediglich in sehr geringem Umfang zu erwartende Zunahme der Bevölkerung ausreichend. Insofern ist von Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die soziale Infrastruktur nicht auszugehen.

#### 3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

Direkte entwicklungsbedingte Kosten werden im Entwicklungsbereich über die Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerungen finanziert. 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.

#### IV. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	13.09.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15. - 29.10.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.12.2001 – 21.01.2002
Öffentliche Auslegung	09.05.2005 – 10.06.2005
2. Öffentliche Auslegung	07.11.2005 – 07.12.2005
Satzungsbeschluss	

#### V. 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).

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

##### 1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

#### *Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*

##### 1.2 Im Gewerbegebiet GE1 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE1 zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im GE1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Vergnügungsstätten,
5. technische Anlagen im Freien.

##### 1.3 In den Gewerbegebieten GE2, GE3 und GE4 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE2, GE3 und GE4 zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeord-

- net und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE2, GE3 und GE4 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. technische Anlagen im Freien.

1.4 Im Gewerbegebiet GE5 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE5 zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Tankstellen.

Nicht zulässig sind im GE5 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerplätze,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Vergnügungsstätten,
4. technische Anlagen im Freien.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

*Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

*Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

2.1 In den Mischgebieten sowie im Gewerbegebiet GE5 darf die Traufhöhe der Gebäude eine maximale Höhe von 45 m ü. DHHN nicht überschreiten.

*Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

*Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### *Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

- 3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### *Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)*

- 3.2 Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### *Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)*

- 3.3 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

#### *Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)*

- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

### **4. Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

#### *Flächen für den Gemeinbedarf*

*Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*

### **5. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### *Öffentlicher Straßenraum*

- 5.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

#### *Straßenbegrenzungslinie*

**6. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Mindestbepflanzung der Baugrundstücke*

6.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 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.

In Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von extensiven Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.

Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche von GE- und MI-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 so zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.

- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung von mindestens 60/80 cm hoch;
- Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung, 5 Heistern und mit mindestens 3 Stk. Sträuchern pro lfd. Meter Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindungen können hierauf angerechnet werden.

6.2 In den Gewerbegebieten und Mischgebieten (GE, MI) ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. 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 7.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind entlang der Großbeerstraße mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Wege in einer Tiefe von mindestens 3 m senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.

- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung von mindestens 40/60 cm hoch;
- Pflanzdichte und -mischung: je 100 m<sup>2</sup> 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege.

*Befestigung von Flächen*

- 6.4 Im Geltungsbereich sind je Baugrundstück in Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) die Beläge von PKW-Stellplatzanlagen auf mindestens 50% der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Mindestbepflanzung von Stellplätzen*

- 6.5 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

**7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

*Erhaltung von Bäumen*

- 7.1 Alle gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

*Flächen zum Anpflanzen*

- 7.2 Die im Plan unter 'A' gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren. Hinsichtlich der Pflanzqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 maßgebend.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege.

- 7.3 Um die angestrebte Wirkung der Vorgärten zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen entlang der mit Pflanzgeboten 'A' tangierten Grundstücksgrenzen sowie entlang der Großbeerenstraße nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegkante zulässig.

**8. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

- 8.1 Für die mit GFL1 gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- 8.2 Für die mit GFL2 gekennzeichneten Flächen werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 9.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden. Im Mischgebiet gilt darüber hinaus bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 9.2 In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>4</sub> sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbetreibenden ausgehenden Schalleistungen 60 dB (A) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreitet.

Im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbetreibenden ausgehenden Schalleistungen 60 dB (A) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 43 dB (A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreitet.

Im Gewerbegebiet GE<sub>5</sub> sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbetreibenden ausgehenden Schalleistungen 60 dB (A) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 48 dB (A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreitet.

Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche der jeweiligen Baugebiete abzüglich der Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (flächenbezogener Schalleistungspegel).

Zum Nachweis der Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist der Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels gemäß DIN ISO 9613-2 ohne Ausbreitungshindernisse bei einer Emissionsorthöhe von 4 m zu ermitteln



**10. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

*Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*

**11. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)**

*Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)*

*Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)*

**12. Nachrichtliche Übernahmen**

*Denkmal*

**13. Hinweise**

13.1 Auf den gekennzeichneten Flächen liegt ein Altlastenverdacht vor bzw. sind Altlasten vorhanden. Sofern auf diesen Flächen Erdarbeiten oder Entsiegelungen vorgenommen werden, sind hier in Absprache mit der zuständigen Bodenschutz- / Altlastenbehörde weitergehende Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen zur Beseitigung der Altlast erforderlich.

13.2 Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei der Anwendung des § 45 BbgBO (barrierefreies Bauen) auf die DIN 18024 abgestellt wird.

*Lärmpegelbereiche*

Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze

<b>Großkronige Baumarten:</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde
<b>Kleinkronige Baumarten:</b>	
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus subhirtella 'Dahlem'	Gefüllte Dahlem-Kirsche
Malus hybrida 'Hillieri'	Zierapfel Hilleri
Malus hybrida 'Liset'	Zierapfel Liset

Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Grünanlagen, Heckenpflanzungen und Vorgärten

<b>Baumarten I./II. Ordnung, Heister:</b>			
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		
<b>Straucharten:</b>			
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. Zaubrose
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	Gewöhl. Schneeball
<b>Kleinsträucher:</b>			
Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide
<b>Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten</b>			
Buxus spec.	Buchsbaum	Rubus odoratus	Zimthimbeere
Hydrangea spec.	Hortensien-Arten	Spirea japonica `Anthony Waterer`	Rote Sommerspiere
Potentilla fruticosa spec.	Fingerkraut-Arten	Spirea fritschiana	Klein-Spiere
Hypericum spec.	Johanniskraut-Arten		

Pflanzliste 3: Empfehlung zur Verwendung für Unterpflanzung der Eichengruppe mit Schmucksträuchern und Landschaftsrasen (im Plan Fläche 'B')

<b>Rasenansaat:</b>				
Landschaftsrasen 8SM 7.4.1 für Halbschattenlage				
<b>Straucharten:</b>				
Lonicera Sortiment:	Sommergrüne, aufrecht wachsende Arten z.B.	Kerria-Sortiment	Kerrie,	Ranunkelstrauch
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche	Kerria japonica	Kerrie,	Ranunkelstrauch
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	Kerria japonica 'Pleniflora'	Gefüllter	Ranunkelstrauch
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	<u>Hydrangea-Sortiment</u>	<u>Hortensiengewächse</u>	
Spirea-Sortiment	Spierstrauch z.B.	Hydrangea aspera	Rauhe Hortensie	
Spirea x cinera 'Grefsheim'	Spierstrauch 'Grefsheim'	Hydrangea macrophylla 'Lanarth White'	Garten-Hortensie	
Spirea nipponica	Japanische Strauchspiere	Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	
Spirea prunifolia	Pflaumenblättriger Spierstrauch	Hydrangea paniculata 'Grandiflora'	Rispen-Hortensie	
Rosa-Sortiment.	Dauerblühende Strauchrosen	Hydrangea paniculata 'Unique'	Rispen-Hortensie	
diverse	diverse	Hydrangea sargentiana	Samt-Hortensie	

BP90-Begr\_Ent-01\_06-3.doc