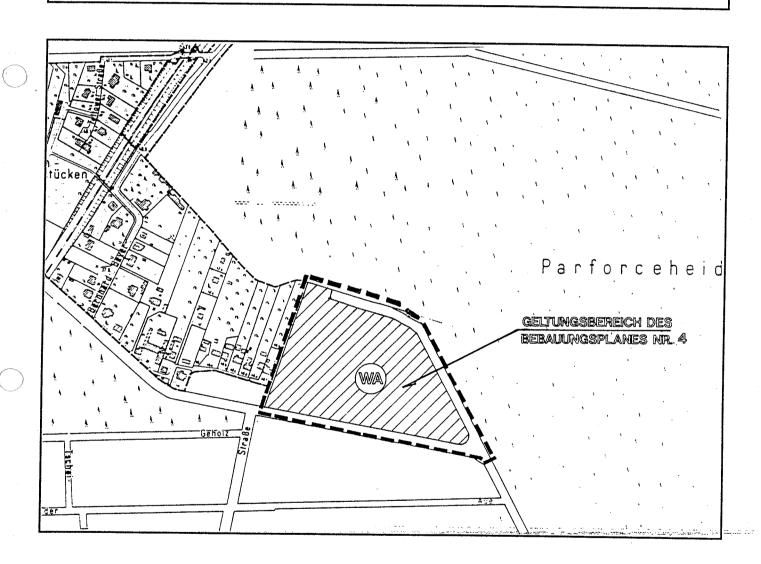


LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 EIGENHEIMSIEDLUNG STEINSTRASSE



ARGE - BEPLAN

SIMON & PARTNER

DIPL.-ING., DIPL.-DES., ARCHITEKTEN KIEFERNWEG 3, 14554 NEUSEDDIN/POTSDAM TEL. 033205-44260, FAX 033205-44260 DIPL.-ING. WALTER GLAUM

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR U. STADTPLANUNG BLOHERFELDER STR. 221, 26129 OLDENBURG BTX/TEL. 0441-55259, FAX 0441-591386

Stand: 29. September 1993

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 (ehem. 5806 - 001)

Eigenheimsiedlung Steinstraße

INHALT

- 1. Bisheriger Rechtszustand
- 2. Anlaß und Ziele der Planung
 - 2.1 Deckung des dringenden Wohnbedarfs
 - 2.2 Sonstige städtebauliche Zielsetzungen
- 3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 3.2 Immissionsschutz
 - 3.3 Grünordnerischer Beitrag
 - 3.3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.3.2 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen
 - 3.3.3 Grünordnerische Maßnahmen und Empfehlungen
 - 3.3.4 Bilanzierung
 - 3.4 Städtebauliche Daten
 - 3.5 Spielplatznachweis
- 4. Infrastrukturelle Maßnahmen
 - 4.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 4.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 4.3 Oberflächenwasserentsorgung
 - 4.4 Sonstige Infrastruktureinrichtungen
- 5. Soziale Maßnahmen
- 6. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung
- 7. Nachrichtlicher Teil

ANHANG

- I. Bebauungsentwurf
- II. Bebauungsplan

1. Bisheriger Rechtszustand

Die Stadt Potsdam benötigt für die Entwicklung ihrer Aufgabe als Landeshauptstadt dringend Wohnbauflächen. Zu diesem Zweck wurde vom Magistrat zunächst ein größerer Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der die Flächen zwischen der Wetzlarer Bahn, nördlich der Straße "In der Aue" sowie die Fläche nördlich und östlich des Ortsteils Berlin - Steinstücken bis zur Parforceheide als Allgemeines Wohngebiet beordnet. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der 1. öffentlichen Auslegung zeigte sich, daß der Planentwurf in seiner ursprünglichen Form wegen unterschiedlichster Problemfelder (Bürgerbedenken, Verkehrslärm, Landschaftsschutz etc.) nicht länger aufrecht zu erhalten war. Daher wurde das Plangebiet auf den Geltungsbereich beschränkt, der durch die Parforceheide, die Steinstraße sowie den Berliner Ortsteil Steinstücken begrenzt wird.

Das gesamte Umfeld ist durch eine offene Einzelhaus-Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet selbst ist durch frühere Nutzungen erheblich vorbelastet:

- durch den Verlauf der ehemaligen Grenze zwischen Berlin (West) und Potsdam,
- sowie durch einen im Plangebiet betriebenen Lagerplatz der ehemaligen NVA. Aus dieser Zeit stammen die noch dort verbliebenen Stahlbetonplatten.

Andererseits bestehen auf den Grundstücken im Plangebiet ältere ortsbildprägende Waldflächen und Baumbestände, die durch das Waldgesetz und die Baumschutzordnung geschützt sind. Hier muß bei der Inanspruchnahme der Flächen ein Umwandlungsantrag an die Naturschutzbehörde gestellt werden. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" an den Bebauungsplan an.

Die Stadt Potsdam verfügt zur Zeit noch nicht über einen verbindlichen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan mit integriertem grünordnerischen Beitrag aufgestellt. Die räumlichen und städtebaulichen Belange der ca. 5 ha großen Fläche lassen sich in diesem Bebauungsplan regeln. Der Bebauungsplan fügt sich in die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Potsdam ein. Das Gebiet wird im zukünftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Nach der Auslegung des letzten Entwurfes zeigte sich, daß der Geltungsbereich, der das Flurstück 58/1 (Parforceheide) um ca. 500 m² überlagerte, zurückgenommen werden mußte, da dieser Teil bereits im Landschaftsschutzgebiet lag, das zudem seit dem Vertrag von 1915 zu den Berliner Kommunalwäldern zählt. Nunmehr schließt die Planstraße D das Gebiet nach Norden hin ab, ohne Flächen des Flurstückes 58/1 in Anspruch zu nehmen.

Weiter ergab sich eine Änderung, aufgrund von Einsprüchen betroffener Anlieger der Steinstraße, die eine Anpassung der Planung an bestehende Flurstücksgrenzen forderten. So wurden die überbaubaren Flächen reduziert und das Pflanzgebot zur Untergliederung auf die Flurstücksgrenze verlegt. Damit ist den Einsprüchen der Eigentümer bzw. Nutzer der Flurstücke 142, 144 und 145 stattgegeben worden.

Die Überplanung der längeren Flurstücke 140/1 und 141/2 wurde nicht zurückgenommen, da sie gewollt und Bestandteil des Bebauungskonzeptes ist, auch dann, wenn davon ausgegangen werden muß, daß 2 Wohnhäuser vorerst nicht realisiert werden können.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde von 13,0 m auf 11,0 m reduziert.

In den Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Beitrag eingearbeitet, der den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff bewertet und den erforderlichen Ausgleich ermittelt.

Alle Änderungen oder Ergänzungen berührten nicht die Grundzüge der Planung, insofern ist damit keine erneute Auslegung verbunden. Mit diesem Bebauungsplan soll die Deckung dringenden Wohnbedarfs bewirkt werden.

Anlaß und Ziele der Planung

(#Ÿ

2.1 Deckung des dringenden Wohnbedarfs

Für den Aufbau der obersten Landesbehörden und der Landesverwaltung werden dringend Wohnungen für Landesbedienstete benötigt. Zu diesem Zweck plant das Finanzministerium Brandenburg im Plangebiet, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ausschließlich für Landesbedienstete als Dienstwohnungen errichten zu lassen. Daher soll dieser Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes ausgearbeitet und aufgestellt werden.

Durch die Planung können etwa 100 Wohneinheiten realisiert werden.

2.2 Sonstige städtebauliche Zielsetzungen

Neben der Deckung des dringenden Wohnbedarfs werden mit der Planung weitere städtebauliche Ziele verfolgt:

- die vorrangige Nutzung von brachliegenden und vorbelasteten
 Flächen vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen,
- die Bebauung mit einer sich städtebaulich in die nähere Umgebung einfügenden Nutzung und Ausnutzung,
- die weitgehende Schonung des im Plangebiet vorkommenden ortsbildprägenden Baumbestandes sowie
- die Rücksichtnahme auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide".

Für das Gebiet wird eine vertretbare städtebauliche Verdichtung (im Verhältnis zur Umgebung) angestrebt, ohne von der vorgegebenen Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser sowie zur Straße D auch Reihenhäuser) abzuweichen. Das neue Wohngebiet soll durch eine innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden. Pflanzgebote und straßenbegleitende Bepflanzung mit heimischen Gehölzen gliedern das Gebiet. Wohnwege verbinden die Erschließungsstraßen miteinander.

Zum Ortsteil Steinstücken wird der bestehende Gehölzstreifen (Steinstücken) auf der Seite des Plangebietes um ein ca. 3,0 m breites Pflanzgebot ergänzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt die bebauten Flurstücke 138/2, 139, 140/4, 141/2, 141/3, 142, 144, 145 und 146 sowie die unbebauten Flurstücke 137/1, 137/2, 138/1, 140/1, 140/3, 141/1, 143, 147, 148, 149, 150/2 (tlw.), 151/2 (tlw. Steinstraße bis Straßenmitte) der Gemarkung Babelsberg, Flur 6.

Das Plangebiet wird großräumig über den Berliner Ring, Abzweig Babelsberg, im Nahbereich über die Rudolf-Breitscheid-Straße, August-Bebel-Straße und die Steinstraße erreicht.

Die Fernstrecke der Deutschen Reichsbahn Berlin-Leipzig (Nürnberg) verläuft ca. 500 m nordwestlich, die S-Bahn-Strecke Berlin-Potsdam ca. 800 m nördlich des Plangebietes.

3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) fest. Das gesamte Wohnquartier wird über ein inneres Erschließungssystem als verkehrsberuhigter Wohnbereich erschlossen und ausgebaut. Der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebietes wurde gemäß §1 (4) BauNVO gegliedert, um das "gewerbliche Entwicklungspotential", das erheblichen Quellverkehr erzeugen würde, innerhalb der verkehrsberuhigten Zone auszuschließen. Eine allgemeine Zulassung solcher Nutzungen würde den Zielen der Verkehrsberuhigung zuwiderlaufen.

Die möglichen quellverkehrverursachenden Nutzungen (dazu gehört auch das ungegliederte WA-Gebiet) sind daher im Bereich der Steinstraße angesiedelt, die in ihrer Funktion als Wohnsammelstraße diese Nutzungen eher aufnehmen kann, als die gebietsinternen Wohnbereichsstraßen.

Die Ausnutzung des Plangebietes wurde ebenfalls, entsprechend der Bebauung, gegliedert.

Für die Bereiche, innerhalb der die gewerblichen Entwicklungspotentiale allgemein zugelassen wurden, ist eine höhere Ausnutzung als in den übrigen Gebietsteilen zugelassen: eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7. Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Reihenhausbebauung entlang der Straße D wurde folgende Ausnutzung festgesetzt: eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,6. Als Bauweise wurde für dieses Teilgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Das restliche Baugebiet soll ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Hierfür betragen die GRZ = 0,3 und die GFZ = 0,4 - 0,5.

Für die i.S.v. §19 (4) BauNVO möglichen Grundstücksversiegelungen für Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (textl. Fests. Nr. 2).

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. von §4 (3) BauNVO wurden für die Gebietsteile, in denen Wohngebäude allgemein zulässig sind, alle (Ziffer 1-5) ausgeschlossen, da auch eine ausnahmsweise Zulassung entweder zu einem zu hohen Flächenverbrauch (z.B. Gartenbaubetriebe) führte, bzw. in den anderen Fällen zu hohe Verkehrsbelastungen darstellten, die den Zielen der Verkehrsberuhigung in dem Wohngebiet zuwiderliefen. Allerdings wurde in den Gebietsteilen, die vorrangig für die Aufnahme des "gewerblichen Entwicklungspotentials" bestimmt sind, die Ausnahmerege-

lung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 (3) Ziff.1 BauNVO) als ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgenommen, alle übrigen Ausnahmebestimmungen wurden dagegen ausgeschlossen.

Mit dieser spezifischen Regelung sollen zwei Teilbereiche an der Steinstraße (zu dem auch ein ungegliedertes WA-Gebiet gehört) speziell für Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs einschließlich der Ansiedlung einer Gaststätte mit begrenzter (§15 BauNVO) Zimmervermietung zugunsten dieses Wohnquartiers entwickelt werden. Damit wird auch das Ziel verfolgt, das weitere Wohnumfeld versorgungsmäßig aufzubessern.

Für alle Gebäude wurde eine allgemeine Bauhöhenbegrenzung auf 11,0 m über der jeweiligen Krone der Erschließungsstraße festgelegt (textl.Fests.Nr.3). Damit soll einer Funkschattenwirkung durch zu hohe Gebäude entgegengewirkt werden (Stellungnahme der Deutschen Bundespost, TELEKOM, Fernmeldeamt Potsdam, vom 27.07.1992).

Für einen 5,0 m breiten Streifen entlang der Steinstraße wurden Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO) ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung wurden lediglich die Bereiche, innerhalb der quellverkehrerzeugende Nutzungen allgemein und ausnahmsweise zulässig sind, denn durch die höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke wie auch durch den allgemein höheren KFZ-Stellplatzbedarf wären diese Gebietsteile sonst benachteiligt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 soll sich das Freiraumprofil der Steinstraße von den übrigen Wohnbereichsstraßen deutlich unterscheiden.

Die Errichtung von Nebenanlagen (§15 BauNVO), insbesondere baulichen Anlagen zur Ver- oder Entsorgung des Plangebietes sind in allen nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet zulässig.

Alle innenliegenden Bauflächen sind durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Verkehrszeichen Nr. 325/326 StVO) erschlossen. Die Trassen dieser Straßen sind mit 6,5 m Breite für ein nach dem Mischprinzip der Verkehrsarten entworfenes Querprofil ausgelegt und ermöglicht auf einer relativ sparsamen Fläche eine großzügige Anlage von Straßengrünflächen und von Flächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr, mit denen letztlich die für die Verkehrsberuhigung erforderlichen Fahrbahnversätze geschaffen werden. Wie endgültig die Gestaltung (Aufteilung) der Verkehrsfläche erfolgt, muß den Ausbauplänen vorbehalten sein. So ist auch die symbolische Lage der im Straßenraum anzupflanzenden Straßenbäume zu verstehen. Ihre tatsächliche Lage muß später mit der Erschließungsplanung abgestimmt werden. Verbindlich dagegen ist nur ihre ungefähre Lage, sowie die Anzahl der anzupflanzenden Straßenbäume. Alle übrigen Grünanpflanzungen sollten die Höhe von 0,80 m über OK Straßenkrone nicht überschreiten,

da sonst durch etwaige Unübersichtlichkeiten oder Sichtbehinderungen (Ausnahme Straßenbäume) die Verkehrssicherheit erheblich in Mitleidenschaft gezogen würde. Die Straßen sind als Stichstraßen entsprechend der EAE '85* mit jeweils 18,0 m breiten Wendeplätzen ausgestattet und bieten damit auch größeren (dreiachsigen) LKW (Müllund Speditionsfahrzeuge) eine sichere Wendemöglichkeit ohne gefährliche Rangiermanöver durchführen zu müssen. Wendekreise für noch größere Fahrzeuge (z.B. Containerfahrzeuge) sind für die vorgesehene Nutzung nicht notwendig und sind deshalb im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der versiegelten Fläche nicht in den Plan aufgenommen worden.

Alle Wohnstraßen sind mit 3,0 m breiten Fuß- und Radwegen miteinander verbunden und sorgen so für eine gute Durchlässigkeit der einzelnen Siedlungsteile. Um zweckfremde Nutzungen auszuschließen, sind alle Wege mit einem allgemeinen Zufahrtsverbot festgesetzt. Gleiches gilt für die Nordseite der Planstraße D für die zum Schutz der angrenzenden Parforceheide ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wurde.

Für sämtliche öffentliche Verkehrsflächen ist die Ausstattung mit elektrischen Beleuchtungskörpern vorgesehen.

Zur Versorgung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist im Bereich der an Planstraße D anliegenden Bebauung ein Verbindungsweg geplant, der im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist und der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zwischen den einzelnen Hausblöcken zu erreichen ist. Ein weiteres GFL-Recht zugunsten der Öffentlichkeit wurde an der Westgrenze des Plangebietes zum spätere Anschluß an die Johannes-Niemeyer-Straße festgesetzt.

Zur Abgrenzung und zur Untergliederung der Baugebiete sind 2,0 und 3,0 m breite Pflanzgebote auf den Grundstücksflächen festgesetzt. Die Anpflanzung soll mit heimischen standortgerechten Gehölzen erfolgen. In den Pflanzenlisten 1 und 2 ist eine Auswahl von Bäumen u. Sträuchern aufgeführt.

In zentraler Lage ist der Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er ist über die fußläufigen Wegeverbindungen aus von allen Plangebietsstraßen erreichbar.

^{*} Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85)

3.2 Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Deutschen Reichsbahn, Fernstrecke Berlin - Leipzig (Nürnberg), die in Kürze ausgebaut und ab Fahrplanwechsel 1993 auch mit dem IC- und IR-Verkehr bedient werden soll. Von dieser Strecke werden vor allem nach deren Ausbau, erhebliche Lärmbelästigungen ausgehen, die die angrenzenden Wohngebiete erheblich in Mitleidenschaft ziehen wird. Derzeit wird geprüft, inwieweit die Deutsche Reichsbahn im Zuge des Streckenausbaus Schallschutzvorkehrungen zum Schutz der Wohnbevölkerung verwirklichen kann. In einer Stellungnahme der Zentralstelle Umweltschutz und Materialprüfuna Reichsbahn Deutschen vom 11.08.1992 werden Schallschutzberechnung die Beurteilungspegel (Tag und Nachtwerte) unter Berücksichtigung bestimmter Abstände bei ungehinderter Schallausbreitung bestimmt.

Der äquivalente Dauerschallpegel (Tag/Nacht) beträgt danach in einem Abstand von 500 m noch immer 51 dB(A). Die zulässigen Immissionsgrenzwerte betragen nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BlmSchV) für Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Unabhängig von etwaigen Schallschutzmaßnahmen liegt dabei der erreichte Nachtpegel noch über dem zulässigen Immissionsgrenzwert.

Beurteilt man jedoch die Abschirmungseffekte der vorhandenen Bebauung und Waldstücke, dürfte sich der tatsächlich erreichte Pegel noch erheblich mindern, so daß die Bebauung des Plangebietes trotz des geringeren Abstandes zur Lärmquelle städtebaulich zu vertreten ist, ohne besondere passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude festzusetzen.

3.3 Grünordnerischer Beitrag

3.3.1 Bestandsaufnahme

Lage des Plangebietes

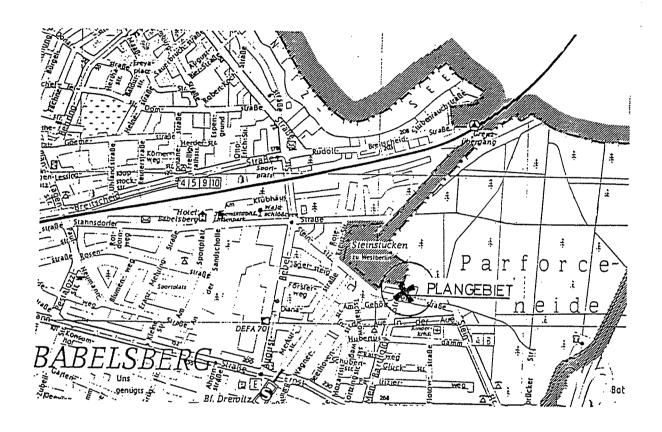
Das Plangebiet liegt in Potsdam-Babelsberg im nördlichen Anschluß des bestehenden Wohnquartiers Steinstraße/Am Gehölz/In der Aue und in Grenzlage zur Stadt Berlin (Steinstücken).

Im Norden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide an, das durch den Vertrag von 1915 zum Berliner Kommunalwald zählt.

Im östlichen Verlauf grenzt an das Plangebiet das Baugebiet des BBW im Oberlinhaus

(VEP Nr.3) an; im Süden begrenzt die markante Steinstraße (Natursteinpflasterstraße) das Plangebiet.

Zur Zeit bestehen an der Steinstraße außer dem aufgegebenen Forsthaus 4 Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Insgesamt sind im Plangebiet 9 Flurstücke mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Neben den bestehenden Zier- und Nutzgärten der Wohnhäuser finden sonst keine weiteren Nutzungen im Plangebiet statt.

Im Bereich des ungenutzten Forsthauses befindet sich ein zusammenhängender Altbaumbestand (Buchen, Ahorn, Eichen).

Weiter besteht im Plangebiet ein ca. 6.670 m² großes Waldareal.

Vorbelastung

Das Gebiet ist und war unterschiedlichen ökologischen Belastungen ausgesetzt. So verlief die ehemalige Grenzbefestigungsanlage in diesem Gebiet, es bestand ein NVA-Materiallager- und Parkplatz auf dem Gelände. Aus dieser Zeit stammen vermutlich auch die Reste von Armierungseisen und Betonteilen im Waldrand, die z.T. bereits wieder überwachsen sind. Auch die Asphaltstraße wie auch die gerodeten Waldstreifen an der Steinstraße zeugen noch von den Vorbelastungen des Gebietes.

Zu den bestehenden Belastungen zählen weiter die wilden Ablagerungen von Schrottteilen.

Außer den genannten Belastungen wirken sich die auch auf überregionale Ursachen bzw. auf den Ballungsraum Berlin/Potsdam zurückzuführenden negativen Einflüsse von Luft- und Bodenverschmutzung auf das Plangebiet aus.

Wirkungsprognose

Die Bebauung wirkt sich beeinträchtigend auf Naturhaushalt und Landschaft aus. Durch die geplante Bebauung werden die Prozesse der Bodenbildung unterbrochen bzw. reduziert. Schadstoffe werden im verringerten Maße gebunden und abgebaut und die Bodenverunreinigungen werden als Auswirkung des KFZ-Verkehrs in dieser Fläche zunehmen (Öl- und Benzinverluste im Bereich von Stellplätzen und Straßen).

Die durch die Bebauung erzeugte Bodenversiegelung vermindert die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser und reduziert damit auch die Neubildung von Grundwasser in Siedlungsgebieten (gegenüber derjenigen in unbebautem Freiland).

Durch die Bebauung wird die Vegetationsfläche verkleinert, und in der Folge die Verdunstung und Kaltluftbildung herabgesetzt.

Weiter hat die Bebauung insofern eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge, als durch sie die bestehende Waldfläche in ihrem Bestand um ca. 80% reduziert wird.

Bestandsaufnahme der Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im September 1993 und wird durch eine Fotodokumentation im Anhang visuell verdeutlicht. Ferner stand ein Luftbild aus diesem Jahr zur Auswertung zur Verfügung.

Die Stadt Potsdam verfügt derzeit noch nicht über einen Landschaftsplan; auch sind noch keine faunistischen/floristischen Bestandserhebungen durchgeführt worden, auf die in dieser Bestandsaufnahme zurückgegriffen werden könnte.

Unter Biotoptypen werden in diesem grünordnerischen Beitrag Lebensstätten verstanden und zusammengefaßt, die eine vergleichbare Tier- und Pflanzenwelt mit ähnlichen Lebensbedingungen aufweisen (z.B. Wald). Nutzungstypen sind dementsprechend als eine Variante von Biotoptypen anzusehen, die besonders von menschlichen Einflüssen geprägt sind (z.B. Nutzgarten oder Scherrasen).

Das Ergebnis ist im Beiplan zum grünordnerischen Beitrag (Anhang) dargestellt. Darin sind unterschieden:

-	Gartenland	
	(Gemüse, Beerenobst, Blumen) ca.	8.300,0 m ²
-	Waldfläche	
	(Eichen, Birken, Kiefern) ca.	6.670,0 m ²
-	Wildwuchsflächen (magere und z.T.	
	verdichtete Böden mit Ruderalgesellschaften) ca.	28.350,0 m ²
-	Vollversiegelte Verkehrsflächen	
	(Bitumendecke) ca.	650,0 m²
-	Teilversiegelte Verkehrsflächen	
	(Schotter) ca.	1.380,0 m ²
-	ehemaliges Forsthausgrundstück mit	
	prägendem Altbaumbestand (Buchen, Ahorn, Eichen) ca.	. 2.250,0 m²

insges. ca. 47.600,0 m²

Eine faunistische Erhebung wurde nicht durchgeführt. Es standen auch hierüber keine verwertbaren Quellen zur Verfügung. Wegen der großstadtnahen Lage, seiner Vorbelastungen und der umgebenden starken Bebauung und wegen der geringen Größe der Waldfläche ist davon auszugehen, daß das Plangebiet, außer für verschiedene Singvogelarten, kein Lebensraum von besonderer faunistischer Bedeutung ist.

3.3.2 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Die beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen werden unter Beachtung lokaler Gegebenheiten als Lebensraum hinsichtlich ihrer ökologischen und visuellen Bedeutung beurteilt und gewichtet. Die Bewertung erfolgt über insgesamt 8 Bewertungsparameter, die zunächst in einer Matrix zusammengestellt und jeweils in nur drei Bewertungsstufen - und insofern grob - unterteilt werden.

Bewertungskriterien	Bewertungsstufen
Maturität (Reife der Biotop-/Nutzungstypen; Sukzessionsstadium)	a) geringe Reife b) mittlere Reife c) große Reife
Natürlichkeit (Grad d. Abweichung v. natürl. Zustand durch menschl. Einfluß)	a) naturfern b) mittlere Naturnähe c) naturnah
Diversität (Artenzahl und Strukturvielfalt)	a) struktur- und artenarm b) mittl. S u. Artenr. c) struktur- u. artenreich
Seltenheit (Gefährdungsgrad der Biotop-/ Nutzungstypen, vgl. Rote Liste)	a) nicht gefährdetb) gefährdetc) stark gefährdet
Präsenzwert (Vorhandensein des Biotop-/ Nutzungstyps in der Umgebung)	a) gering (oft vorhanden)b) mittel (hier und da v.)c) groß (selten vorhanden)
Regenerierbarkeit (Wiederherstellbarkeit; Entwicklungsdauer)	 a) leicht, in rel. kurzer Zeit wiederherstellbar b) schwer, in rel. langer Zeit wiederherstellbar c) nicht wiederherstellbar
Anthropogene Beeinträchtigung, Schäden	a) gering oder fehlend b) mittel c) hoch
Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, visuelle Funktion	a) gering b) mittel c) hoch

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

 (\cdot)

Biotop-/ Nutzungstyp	überbaute Fläche	voliversie- gelte Fläche	teilversie- gelte Fläche	Altbaum- bestände Forsthaus	Garten- land	Wald- fläche	Ruderal- wiesen
Maturität	ļ	i	I	O	๗	φ	a-b
Natürlichkeit	7 1	ł	i	p - c	a-b	q	a-b
Diversität	i	ŀ	;	a-b	q	Ф	a-b
Seltenheit	ļ	ł		o - q	a-b	a-b	๙
Präsenzwert	ŀ	ŀ	ľ	q	Ω	٩	۵
Regenerierbarkeit	i	1	i	q	๙	q	๙
Anthropogene Beeinträchtigung	i	I	I	a - b	a-b	a-b	٩
Bedeutung für d. Landschaftsbild	I	l	I	o	٩	O	a-b
Gesamtbewertung	wertlos	wertlos	geringwertig bis wertlos	p - c	a-b	o - q	a-b
a = gering/leicht							

a = gering/leicht

b = mittel

c = hoch/groß

Eine in der Differenzierung weitergehende Bewertung stützt sich auf Untersuchungen und Vorschläge, die "zur planerischen Vorbereitung der Eingriffsregelung gemäß NNatG im Rahmen der Bauleitplanung vom Landkreis Osnabrück erarbeitet wurden. Diese Untersuchungen unterscheiden - nach Beurteilung anhand einer Vielzahl von Kriterien - 6, in ihrer ökologischen Empfindlichkeit sowie in ihrer Landschaftsbildbedeutung, zunehmende Bereichsstufen:

- wertlos	= 0
 unempfindlich 	= 0,1 - 0,5
 weniger empfindlich 	= 0,6 - 1,5
- empfindlich	= 1,6 - 2,5
- sehr empfindlich	= 2,6 - 3,5
 extrem empfindlich 	über 3,5

Nach dieser Skala sind die im Plangebiet erfaßten Biotop- und Nutzungstypen wie folgt eingestuft und gemäß ihres jeweiligen Flächenansatzes mit folgenden Flächenwerten - ausgedrückt in Werteinheiten (WE) - zu berechnen:

Bestand vor dem Eingriff:

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Flächengröße (m²)	Flächenwert (WE)
Überbaute Fläche	0,0	900 ` ′	0,0
Vollversiegelte Fläche	0,0	650	0.0
Teilversiegelte Fläche	0,2	1.380	276,0
Altbaumbestände (Fors	th.) 2,5	2.250	5.625
Gartenland	1,2	8.300	9.960
Waldfläche	3,0	6.670	20.010
Ruderalwiesen	1,2	28.350	34.020
	insgesamt	48.500 m²	69.891 WE

3.3.3 Grünordnerische Maßnahmen und Empfehlungen

Durch die Bebauung der nördlich der Steinstraße gelegenen Flächen wird die gesamte Plangebietsfläche in Anspruch genommen. Für die Überplanung der Waldfläche mußte ein Antrag auf Umwandlung gemäß § 8 Landeswaldgesetz Brandenburg gestellt werden. Der Antrag ist inzwischen positiv beschieden worden, so daß die Voraussetzungen für diese Bauleitplanung gegeben sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Nach geltendem Naturschutzrecht darf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch Eingriffe nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Wenn auch der überwiegende Teil der Waldfläche durch die Bebauung aufge-

geben wird, sollte zumindest der verbleibende Rest so erhalten werden, daß wenigstens in Ansätzen das ehemalige Waldgrundstück erkennbar bleibt. Dafür sind entsprechende Schutzvorkehrungen, wie das Sichern durch Einzäunen während der Bauzeit zu treffen. Grundsätzlich ist bei allen Vegetationsbeständen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden, wenn der Bebauungsplan nicht anderes festsetzt.

In Bezug auf die Baumaterialien und -weise ist zwecks bestmöglicher Integration in die Landschaft sowie die benachbarte Siedlungsstruktur auf eine ortsgerechte Auswahl zu achten.

Die erforderliche verkehrsmäßige Erschließung sollte möglichst vorhandene Wegetrassen nutzen.

Bei den erforderlichen privaten und öffentlichen Stellplätzen sollte auf eine Ausführung mit möglichst wassergebundenen Belägen geachtet werden, um den effektiven Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren.

Die anfallenden (unverschmutzten) Niederschlagsmengen sollten soweit wie möglich im Plangebiet innerhalb von Sammelstellen versickert werden, um die Beeinträchtigungen von Grundwassererneuerungen möglichst gering zu halten. Die überschüssigen Niederschlagsmengen sind dann in die Ersatzflächen zur Versickerung zu leiten.

Maßnahmen zum Ausgleich der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe Ein Ausgleich für die mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe ist mit Maßnahmen zu erreichen, die dem Erhalt und dem Ausbau wichtiger Vegetationsbestände und -strukturen dienen sowie ökologische Verbesserungen und eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken.

Die zu treffenden Maßnahmen werden nachstehend genannt:

1a) Die Waldfläche ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" (Fests. gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB), festzusetzen. Innerhalb dieser Fläche sind alle Bäume und Sträucher zu schützen und ab einem Stammdurchmesser von ≥ 15 cm grundsätzlich zu ersetzen. Der Erhaltungsgrundsatz kann zugunsten der Bebauung ausgesetzt werden. Für jeden entfallenden Baum ist dabei Ersatz zu pflanzen. Je 10 cm

angefangener Stammdurchmesser ist 1 Baum der Pflanzenliste 1 in folgender Rangfolge anzupflanzen:

- a) in der Nähe des Eingriffsortes
- b) im Plangebiet
- c) in den Ersatzflächen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Überschattung der relativ kleinen Grundstücke sind alternativ zu Pflanzenliste 1 auch Obstbäume als Niedrig- und Mittelstamm (Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume in Sorten) zulässig.

- 1b) Für Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen gilt die DIN 18920. Auf- und Abträge innerhalb der Pflanzerhaltungsgebotszone und außerhalb geplanter Straßentrassen und überbaubarer Flächen sind nach Abschnitt 3.7, 3.9 bzw. 3.10 auszuführen.
- 1c) Grundwasserabsenkungen von über 6 Wochen ununterbrochener Dauer während der Vegetationsperiode sind unzulässig. Bei befristeten Grundwasserabsenkungen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß Abschnitt 3.12 durchzuführen.
- 1d) Kronenrückschnitte zugunsten einer Bebauung sollten unter Anleitung einer Fachkraft erfolgen.
- 2a) Für den gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB geschützten Altbaumbestand auf dem Grundstück des ehemaligen Forsthauses sind beeinträchtigende Maßnahmen (z.B. Erdarbeiten u.ä.) im Umkreis von 5,0 m unzulässig.
- 2b) Die Ausführungen des Absatzes 1c gelten für den Altbaumbestand sinngemäß.
- 2c) Kronenrückschnitte im unteren Kronenbereich zugunsten einer Bebauung sind zulässig, wenn sie von einer Fachkraft beaufsichtigt und die artgerechte Habitus-Erhaltung gewahrt bleibt.
- 2d) Innerhalb der Schutzzonen (5,0 m vom Stamm) sind versiegelnde Beläge unzulässig. Außerhalb dieser Schutzzonen sind im Wurzelbereich (etwa die senkrechte Projektion des Kronentraufenbereiches) nur wassergebundene Beläge zulässig. Die offenen Beläge dürfen nicht mehr als 60% des gesamten Wurzelbereiches überdecken.
- 3.) Zur Untergliederung des gesamten Baugebietes und zur Abgrenzung zum benachbarten Ortsteil Steinstücken sind 2- und 3-reihige Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
 Die Pflanzenauswahl ist aus den Pflanzenlisten 1 und 2 zu treffen sowie entsprechend dem nachstehenden Pflanzschema auszuführen.

P F L A N Z S C H E M A

STIELEICHE

EBERESCHE

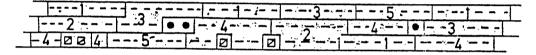
WEIBDORN ODER WILDROSEN

2 HASEL ODER HOLUNDER

3 SCHNEEBALL ODER FAULBAUM

HAINBUCHE ODER FELDAHORN

5 STRAUCHWEIDEN



Pflanzabstand: zwischen den Reihen = 120 cm in der Reihe = 100 cm

Pflanzqualität:Bäume = 2xv.Heister, mB, 200/250 Sträucher: 2xv.oB, 100/150

Zum Ausgleich stehen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwei Maßnahmenflächen zur Verfügung (Pkte. 4a und 5a):

4a)- der Randstreifen zwischen der nördlichen Erschließungsstraße und der Parforceheide auf dem Flurstück 58/1 (Vertragsgebiet Berliner Kommunalwald). Diese Fläche zwischen Wald und Baugebiet soll als Waldsaumstreifen entwickelt werden und damit den Konflikt zwischen Landschaftsschutzgebiet und baulicher Nutzung abschwächen helfen. Aus Eigentumsgründen wurde die Fläche, obwohl sie an das Plangebiet angrenzt, nicht einbezogen.

Ein privatrechtlicher Vertrag soll die Entwicklung dieser Fläche sicherstellen. Der Streifen soll mit einer Pflanzenauswahl der Pflanzenliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher und stacheltragende Pflanzen) als Einzel- und Gruppenanpflanzung in Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde und dem Grünflächenamt ausgeführt werden.

- 4b) Während der Bauzeit, mindestens jedoch für die Dauer von 3 Jahren ist die Fläche eingezäunt zu halten und straßenseitig mit einem Hochbord zu sichern.
- 4c) Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die ein uneingeschränktes Anbauverbot nördlich der Planstraße D durchsetzen.
- 5a)- sowie der Freilandstreifen (ehemaliger Grenzstreifen) auf den Flurstücken 128 und 129 südlich der Steinstraße.

Der Rodungsstreifen soll ca. 35 m tief als Ergänzung des bestehenden Waldes "Am Gehölz" aufgeforstet werden, zuzüglich einer ca. 10 m tiefen, als Waldsaumstreifen zu entwickelnden Fläche. Die Flächen befinden sich im Besitz des Landes Brandenburg. Da sie nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, konnten sie ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Auch hier soll ein privatrechtlicher Vertrag die Gestaltung und Entwicklung dieser Flächen (vgl. hierzu auch den Gestaltungsplan, Blatt Bebauungsentwurf) sicherstellen.

Auch hierbei gelten die Pflanzenlisten 1, 2 und zusätzlich 3 (Pflanzen an immerfeuchten Uferrändern). Innerhalb des Waldsaumstreifens soll ein Versickerungsgewässer (Mulde) das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufnehmen und versickern. Bereits heute besteht ein Rückhaltebecken für die Oberflächenwasserentsorgung aus dem Ortsteil Steinstücken. Dieses Gewässer soll umgestaltet in das geplante einbezogen und ebenfalls naturnah ausgebaut werden. Auch für die Gestaltung dieser Flächen gilt das Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde sowie mit dem Grünflächenamt.

Gegenüber der Bernhard-Beyer-Straße ist eine Lichtung mit einem zusätzlichen Spielplatz vorgesehen und fußläufigen Anbindungen an die Wagner- und Tschaikowski-Straße.

Im Bereich der Spielplätze ist darauf zu achten, daß keine giftigen Gehölze (Liguster, Ginster usw.) angepflanzt werden.

- 5b) Während der Bauzeit, mindestens für die Dauer von 3 Jahren ist der Waldsaumstreifen straßenseitig einzuzäunen.
- 6.) Die Steinstraße ist als gepflasterte Natursteinstraße zu erhalten. Im Verlauf der doppelbündigen Bebauung ist eine beidseitige Straßenbaumbepflanzung angebracht.
- 7.) Es sollte eine fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet direkt zum Wendeplatz der Johannes-Niemeyer-Straße (Steinstücken) geschaffen werden, um die Gebiete durchlässiger zu gestalten.

Pflanzenliste 1

(Auswahl von Bäumen für die Aufforstungsfläche)

Quercus robur, Eiche Betula verrucosa, Sandbirke Fagus sylvatica, Rotbuche Carpinus betulus, Hainbuche Acer campestre, Feldahorn Tilia cordata, Winterlinde Alnus glutinosa. Schwarzerie

Pflanzenliste 2

(Auswahl von Sträuchern für den Waldsaumstreifen)

Sorbus aucuparia, Eberesche Corylus avellana, Haselnuß Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Rhamnus frangula, Faulbaum Amelanchier ovalis, Felsenbirne Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen Prunus padus, Traubenkirsche Viburnum opulus, Schneeball Ligustrum vulgare Liguster Cornus mas, Kornelkirsche Salix purpurea, Purpurweide Salix caprea, Salweide Salix viminalis. Korbweide Lonicera xylosteum, Heckenkirsche Cytisus scoparius, Besenginster

- dornen- u. stacheltragende Gehölze:

Crataegus monogyna, Weißdorn Prunus spinosa, Schlehdorn Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rosa canina, Hundsrose Rosa multiflora vielblütige Rose Rubus fruticosus Brombeere Rubus idaeus. Himbeere Rosa pimpinellifolia. Bibernellrose llex aquifolium, Stechpalme

- rankendes Gehölz

Cornus sanguinea,

Lonicera periclymenum,

Waldgeißblatt

Roter Hartriegel

Pflanzenliste 3

(Auswahl von Pflanzen am immerfeuchten Uferrand)

Caltha palustris, Sumpfdotterblume Eriophorum angustifolium, Wollgras Iris pseudacorus. Gelbe Wasserschwertlilie Polygonum bistorta. Wiesenknöterich

Dactylorhiza-Arten, Knabenkräuter u. Wildorchideen Veronica beccabunga, Bachbunge

Lysimachia nummularia, Pfennigkraut Reyosotis palustris, Sumpfvergißmeinnicht

Juncus ensifolius, Zwergbinse Mimulus luteus, Gauklerblume Sparganium minimum, Zwergigelkolben Lythrum salicaria, Blutweiderich

Typha latifolia, Rohrkolben

3.3.4 Bilanzierung

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Daten GRZ 0,3 bis 0,5 des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Versiegelungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO (ohne Planstraßen):

gesa	ımte Versiegelur	gsfläche	•	22.996,00 m²
	25.320,0	×	0,54 =	13.673,00 m ²
4.)	geglied. WA-G	ebiet (W	ohnhäuser)	
	7.860,0	X	0,72 =	5.659,00 m ²
3.)	Reihenhausbe	bauung		·
	1.850,0	X	0,8 =	1.480,00 m ²
2.)	geglied. WA-G	ebiet (al	tes Forsthaus)	·
	2.730,0	X	0,8 =	2.184,00 m ²
1.)	ungegl. WA-G	ebiet		

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelungsgrad wird tatsächlich jedoch nicht erreicht. Setzt man die dem Bebauungsentwurf zugrunde gelegten Haustypen als Berechnungsgrundlage an, ergibt sich folgende Berechnung:

erreichte Versiegelungen nach Haustypen:

Haustyp A:	Einzelhaus GF Zufahrt Garage/Carport Freisitz	121,0 m² 20,0 m² 24,0 m² 40,0 m²
	insges.	205,0 m²
Haustyp B:	Doppelhaus GF Zufahrten Garagen/Carport Freisitze	165,0 m² 40,0 m² 48,0 m² 80,0 m²
	insges.	333,0 m²
Haustyp C:	Reihenhaus GF Stellplätze (5+3) Zugänge Freisitze 5	465,0 m ² 100,0 m ² 50,0 m ² 100,0 m ²
	insges.	717,0 m²

Haustyp A	24	X	205,0 m ²	=	4.920,0 m ²		
Haustyp B	16	×	333,0 m²	=	5.328,0 m ²		
Haustyp C	6	X	717,0 m²	=	4.302,0 m²		
unacaliodortos	MA Cobi	o.t			0.404.00		
ungegliedertes					2.184,0 m²		
gegliedertes W	A-Gebiet	(ehem. l	Forsthaus)		1.480,0 m²		
gesamte zu erv	gesamte zu erwartende Versiegelungsfläche: 18.214,0 m²						
gasamia Varria		<u> </u>	- Ot O 1	_		_	
gesame versie	gesamte Versiegelungsfläche der Straßen und Wege 6.060,0 m²						
gesamte Versie	egelungsfl	äche de	s Bebauungsplar	es	24.274,0 m²	-	
24.274,0 m							

Die nachstehend aufgeführten Wertefaktoren entsprechen denen der Bestandsbewertung.

Bestand nach dem Eingriff:

Biotop-/Nutzungstyp	Wertfaktor	Flächengröße (m²)	Flächenwert (WE)
Überbaute Flächen	0	19.110	0,0 ` ´
Vollversiegelte Straßen	0	6.060	0,0
Teilversiegelte Wege	0,2	1.260	252,0
Restwald (20%)	2,0	1.330	2.660,0
Spielplätze	1,2	1.050	1.260,0
Pflanzgebotsflächen	2,0	2.430	4.860,0
Gartenland	1,2	17.010	20.412,0
Altbaumbestand (Forsth.	.) 2,5	1.000	2.500,0
Waldsaumstreifen	2,0	4.870	9.740,0
Aufforstungsflächen	2,5	8.190	20.475,0
	insgesamt	62.310 m ²	62.159 WE

Gemäß vorgenannter Bewertung der Situation nach dem Eingriff verbleibt gegenüber dem Ist-Zustand (s.a. Bestandsaufnahme) ein Kompensationsdefizit von insgesamt 7,732 WE.

Stellt man die Verrieselung des Niederschlagswassers im Plangebiet in Rechnung, sowie die Bepflanzung der Steinstraße mit Straßenbäumen in Rechnung reduziert sich das Kompensationsdefizit um weitere 2.500 WE auf 5.232 WE.

Dieses Defizit kann weder über Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet noch über Ersatzmaßnahmen im näheren Umfeld des Eingriffsortes ausgeglichen werden. Die zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind an anderer Stelle als des vom Eingriff betroffenen Baumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

Der grünordnerische Beitrag kann eine räumliche und insofern auch inhaltliche Festsetzung dieser Ersatzmaßnahmen nicht leisten.

Daher ist zwischen dem Verursacher und dem Magistrat eine einvernehmliche Regelung über Art und Umfang des Restausgleiches zu treffen.

Aus grünordnerischer Sicht wird jedoch vorgeschlagen die Aufforstungsergänzungen in Verbindung mit der Parforceheide zu realisieren. Mit den ca. 4.200 m² zusätzlicher Aufforstungsfläche könnten weitere 10.500 WE ausgeglichen werden.

3.4 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes

4,885 ha

Verkehrsflächen

- Steinstraße (Anteil im Plangebiet)

2.180,00 m²

- Planstraßen

6.060,00 m²

Straße A1

900,00 m²

Straße A2 Straße B 630,00 m²

Straße C

1.350,00 m² 780,00 m²

Straße D

2.400,00 m²

- Spielplatz

420,00 m²

Baugebiete

- WA-Gebiete

40.190,00 m²

ungegliedertes WA-Gebiet

2.730,00 m²

Reihenhausbebauung

7.860,00 m²

geglied. WA-Geb. (Forsthaus)

1.850,00 m²

geglied. WA-Geb. (Wohnhäuser)

27.750,00 m²

-- davon betragen Pflanzgebotsfl.

2.430,00 m²

Wohnhäuser mit Angabe der Wohneinheiten (WE):

Bestand

4 Häuser

4,0 WE

Planung

24 Einzelhäuser ca.

24,0 WE

16 Doppelhäuser ca.

32,0 WE

6 Reihenhäuser ca.

30,0 WE

im ungegliederten WA-Gebiet ca.

10,0 WE

insgesamt ca.

100,0 WE

3.5 Spielplatznachweis

Zur Versorgung des Plangebietes mit einem Kinderspielplatz, ist im Bebauungsplan eine ca. 420 m² große öffentliche Grünfläche in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit festgesetzt worden. Der Spielplatz wird binnen ca. 300 m von allen Stellen des Plangebietes gefahrlos erreicht. Seine Größe beträgt (Verhältnis zur zulässigen Geschoßfläche der Gebiete, innerhalb der Wohnungen allgemein zulässig sind):

1.) ungegliedertes WA-Gebiet						
	2.730	X	0,7	.	1.911,00 m²	
2.)	Reihenh	ausbe	bauung	9		
	7.860	X	0,6	=	4.716,00 m ²	
3.)	gegliede	rtes V	VA-Geb	iet (Wohnhäuser, GFZ=0,4)		
	4.500	X	0,4	=	1.800,00 m²	
4.)	gegliedertes WA-Gebiet (Wohnhäuser, GFZ=0,5)					
	20.820	X	0,5	=	10.410,00 m²	
gesa	ımte zuläs	sige G	eschof	Bfläche (GF)	18.837,00 m²	

 $(420 \text{ m}^2/18.837 \text{ m}^2)$ = ca. 2,2% der zul. GFZ

4. Infrastrukturelle Maßnahmen

Da es sich bei dem Plangebiet um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes handelt, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für die Oberflächenentwässerung, vorhanden bzw. werden z. Zt. hergestellt, und können um den durch die Planung erzeugten Mehrbedarf erweitert werden. Der Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der neu zu erstellenden Erschließungsstraßen ist so zu koordinieren, daß unnötige Erd- und Pflasterarbeiten vermieden werden.

4.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Wohnbereichsstraßen mit einem jeweils am Endpunkt angelegten Wendeplatz als inneres Erschließungssystem im Plangebiet festgesetzt. Der Ausbau erfolgt nach den für diese Erschließungsanlagen anerkannten Entwurfsgrundsätzen. Insgesamt werden ca. 1.100 m² Verkehrsgrünflächen in wechselseitiger Anordnung für die Verkehrsberuhigung sorgen. Die Planstraßen sind mit 6,5 m ausgelegt und ermöglichen Verkehrsflächenbreiten von 3,5 m bei insgesamt 3,0 m verbleibenden Verkehrsgrünflächen. Anlagen für den ruhenden Ver-

kehr werden im Verlauf der Straße an den dafür bezeichneten Stellen in ausreichendem Umfang angelegt. Die genaue Flächenaufteilung wird im dazu noch aufzustellenden Ausführungsplan bestimmt werden.

4.2 Schmutzwasserentsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an den Schmutzwasserkanal der Stadt Potsdam angeschlossen und zur Kläranlage entsorgt. Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH.

4.3 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Schonung des Naturhaushaltes sollte das Oberflächenwasser von unbedenklichen Flächen soweit wie möglich am Standort versickert werden. Allerdings muß sichergestellt sein, daß überschüssiges Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Wasser von öffentlichen Verkehrsflächen muß direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4.4 Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich der Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH. Das bestehende Netz muß z.T. noch ausgebaut werden, um die bestehende Anlage zu erweitern.

Löschwasserversorgung

In die Planstraßen werden in Absprache mit dem Versorgungsträger und der Feuerwehr in notwendiger Anzahl Unterflurhydranten angelegt, soweit diese nicht schon in unmittelbarer Nähe in bestehenden Erschließungsflächen vorhanden sind.

Stromversorgung

Das Plangebiet liegt im Vertrags- und Versorgungsbereich der Märkischen Energieversorgung AG (MEVAG). Die vorhandenen Anlagen können entsprechend erweitert werden. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) sind in allen überaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Auf eine Darstellung bestehender bzw. geplanter Trafostationen im Plan wurde daher verzichtet.

Erdgasversorgung

Das Plangebiet liegt im Vertrags- und Versorgungsbereich der Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB). Der Anschluß des Plangebietes an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich, wenn die Nachfrage hierfür bestehen sollte.

Hausmüllentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Hausmüllentsorgung der Stadt Potsdam angeschlossen.

Wertstoff-Sammelbehälter für wiederverwertbare Stoffe

Zur Reduzierung des Hausmüllaufkommens sind im Plangebiet, möglichst in der Nähe der gewerblichen Nutzungen, Wertstoff-Sammelbehälter aufzustellen. Da es sich um ein WA-Gebiet handelt, sind nach Möglichkeit schallgedämpfte (z.B. mit Hartgummimatten ausgekleidete) Sammelbehälter zu verwenden.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM, Fernmeldeamt Potsdam.

5. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

6. Bodenordnung, Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist Grunderwerb erforderlich, da die Flurstükke z.Zt. unterschiedlichen Eigentümern gehören. Dabei werden grundsätzlich freie Verhandlungen angestrebt.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig werden, betragen überschlägig neben den Kosten für Grunderwerb:

1.)	SW-Hauptkanal	199.000,00 DM
2.)	RW u. SW-Hausanschlüsse	115.000,00 DM
3.)	RW-Hauptkanal	206.000,00 DM
4.)	Straßenerstausbau	545.000,00 DM
5.)	Straßenendausbau	406.000,00 DM
6.)	Begrünungsmaßnahmen (ohne	
	Nachpflanzgebote)	103.000,00 DM
7.)	Straßenbeleuchtung	72.000,00 DM
	Straßenschilder	15.000,00 DM
8.)	Spielplatz	30.000,00 DM

Summe der Durchführungskosten brutto 1.691.000,00 DM

Alle Erschließungskosten, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, übernimmt auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages das Land Brandenburg bzw. das Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg oder durch einen durch diese benannten Dritten.

Die externen Erschließungskosten (außerhalb des Plangebietes) werden zu Teilen vom BBW im Oberlinhaus und dem Land Brandenburg bzw. dem Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg oder durch einen durch diese benannten Dritten auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen.

Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt nach ihrer Fertigstellung und erfolgter Übergabe durch die Stadt Potsdam.

7. Nachrichtlicher Teil

In den Bebauungsplan wurde folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen:

- auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBl.Ld.Brandenbg.Nr.20 v. 08.08.91, S.311):