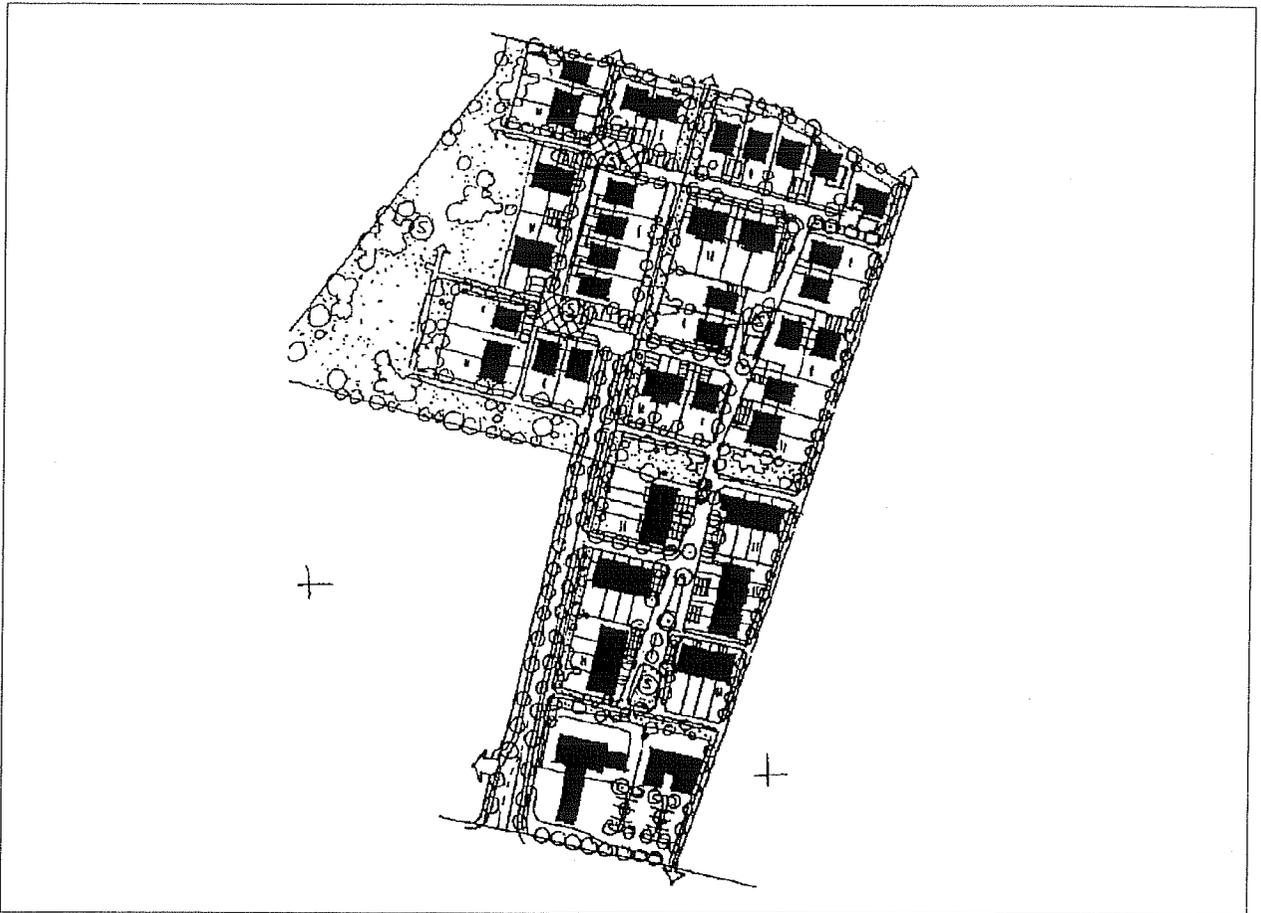




**Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96
'Lietzow-Platz'**



Landschaftsplanung:

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin





Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96 'Lietzow-Platz'



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl. - Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 030 / 896 80 80 Fax 030 / 891 68 68

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolf Uwe Rilke
Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

Mitarbeit: cand. Ing. Oliver Buns
cand. Ing. Beate Brunne

Cad-
Bearbeitung: Gabriela Alborn

Landschaftsplanung:

Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 38 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85



INHALT	SEITE	
I	BEGRÜNDUNG	5
1	RECHTSGRUNDLAGE	5
2	GELTUNGSBEREICH	5
3	VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG	6
4	SITUATIONSANALYSE	13
4.1	SIEDLUNG	13
4.2	VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG	15
4.3	LANDSCHAFT	16
4.3.1	Naturhaushalt	16
4.3.2	Biotop- und Artenschutz	22
4.3.3	Landschaftsbild	23
4.3.4	Erholung und Freizeit	24
4.3.5	Schutzgebiete	24
4.3.6	Bodendenkmale	29
5	PLANUNGSZIELE / LEITBILD	30
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	34
6.1	NUTZUNG, BAUSTRUKTUR	34
6.2	VERKEHR	35
7	LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	39
7.1	LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	39
7.2	EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	43
7.2.1	Vermeidung	43
7.2.2	Minderung	44
7.2.3	Verbleibende Eingriffe, Ausgleichsmaßnahmen	46
7.2.4	Bilanzierung Eingriff / Ausgleich	49
7.2.5	Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan	50
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	52
8.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	52
8.2	BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	53
8.3	VERKEHRSERSCHLIESSUNG / GEHRECHT	54
8.4	VER- UND ENTSORGUNG	57
8.5	IMMISSIONSSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ	58

INHALT	SEITE
8.6 ANPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	60
8.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	62
9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	63
9.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	63
9.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	63
II DURCHFÜHRUNG	64
III FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	65
PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	69
 PLÄNE:	
Plan 1: VERFLECHTUNG NAHBEREICH	11
Plan 2: SITUATION	25
Plan 3: PROBLEME, POTENTIALE, BINDUNGEN	27
Plan 4: LEITBILD	31
Plan 5: STÄDTEBAULICHES KONZEPT	37
Plan 6: GRÜNORDNUNGSPLAN	41
Plan 7: BEBAUUNGSPLAN	67
 ABBILDUNGEN:	
Abb. 1: ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET	6
Abb. 2: FNP-ÄNDERUNGSBEREICH 13 DER STADT NAUEN (Ausschnitt)	8
Abb. 3: LANDESENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM BRANDENBURG – BERLIN (Ausschnitt)	9
Abb. 4: PLANSTRASSE A	55
Abb. 5: PLANSTRASSE B	56
Abb. 6: PLANSTRASSE C	56
 TABELLEN:	
Tab. 1: FLÄCHENBILANZ DER VEGETATIONSFLÄCHEN	49
Tab. 2: ZUSAMMENSTELLUNG DER EINGRIFFE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	50

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. NAU 0030/96 "LIETZOW-PLATZ"

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) vom 18.10.1993 als Satzung aufgestellt.

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

Der auf der Grundlage der §§ 3 ff des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan vom Dezember 1996 beinhaltet die gemäß § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 notwendige abschließende Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die wesentlichen Darstellungen wurden als Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

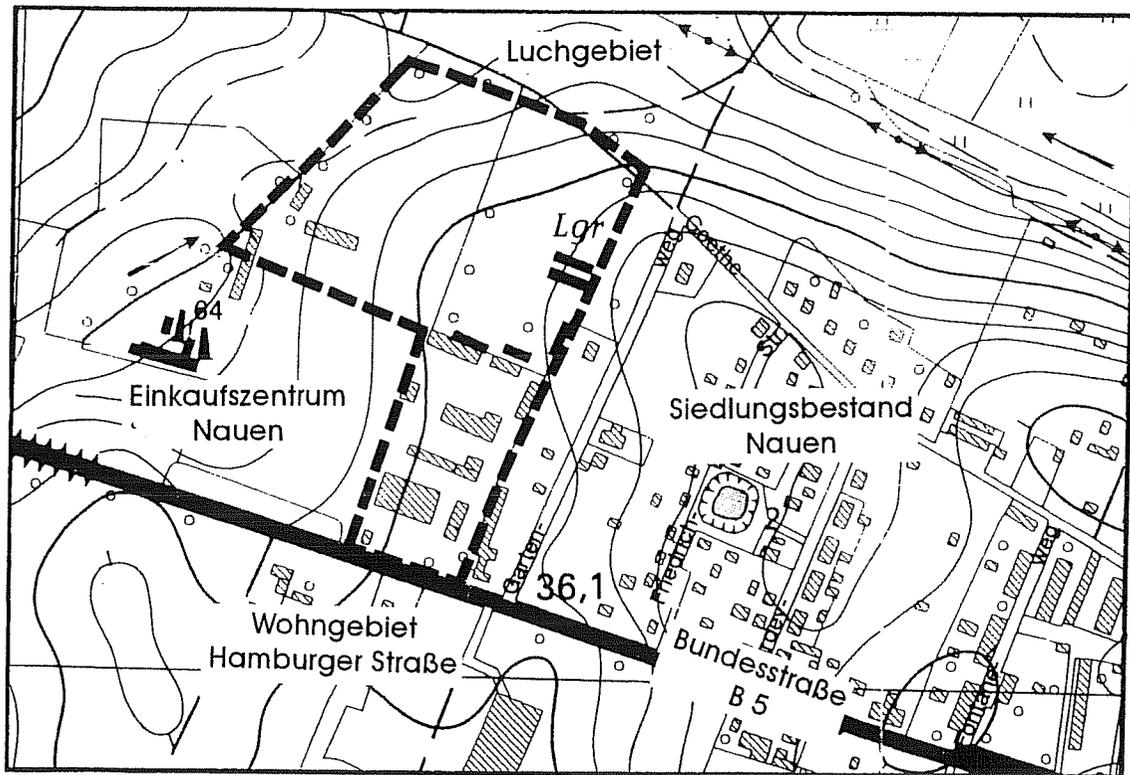
2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 0030/96 "Lietzow-Platz" umfaßt ein ca. 5,45 ha großes Gebiet im Nordwesten der Stadt Nauen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die westliche Fortsetzung des Goetheweges,
- im Osten durch die Einfamilienhausbebauung am Gartenweg,
- im Süden durch die Hamburger Straße (B 5),
- im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 0022/94 "EKZ Hamburger Straße" und den Rohrbruchgraben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 72 (teilweise), 201/2, 202, 203, 204, 205 (teilweise), 206, 207/3 der Flur 20, Gemarkung Nauen.

Abb. 1: ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET



3 VERANLASSUNG / RÄUMLICHE EINORDNUNG

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 24.04.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes NAU 0030/96 "Lietzow-Platz" werden folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Nutzung und Qualifizierung einer zusammenhängenden Baulandreserve der Stadt Nauen zur Verbesserung der Wohn- und Versorgungsstruktur auf der Grundlage des Flächennutzungsplans;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung einer sozial angemessenen Bodennutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Siedlungsbereiche in Ortslage;
- Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes, insbesondere für eine Einfamilienhausbebauung sowie Entwicklung angrenzender Teilflächen der ehemaligen GPG für ein Mischgebiet (Berücksichtigung des Immissionsschutzes);

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für Nauener Bürger, welches eine kostengünstige Eigenheimbebauung (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) ermöglicht (ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einer Abstufung zum angrenzenden Landschaftsraum);
- Überprüfung, inwieweit das Flurstückes 204 als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann;
- Beseitigung der derzeitigen Fehlnutzung bzw. Unternutzung (Gärtnerei, Recyclingbetrieb) der vorhandenen Brachflächen;
- Neuordnung des westlichen Ortsrandbereiches der Stadt Nauen (Entwicklung eines neuen Siedlungsweichbildes);
- Attraktive Gestaltung der Ortsrandzone am Übergang zu den Grünlandbereichen der im Nordwesten angrenzenden Niederungslandschaft;
- Ausweisung großflächiger Grünflächen im Übergang zur Niederung und deren Sicherung als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche.

Der Stadt Nauen liegen ca. 150 Anträge auf den Erwerb eines Einfamilienhausgrundstückes vor. Gegenwärtig wurden an verschiedenen Stellen der Stadt Nauen entsprechende Planungen, die diesen Bedarf befriedigen sollen, ausgewiesen (z.B. SWA-6, Stadtwaldsiedlung). Diese Standorte sind nicht ausreichend. Darüber hinaus wurde an die Stadt Nauen der Wunsch herangetragen, für Bundesbedienstete aus Bonn Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dafür ist besonders das Flurstück 201/2 geeignet, das sich in der Verfügungsbefugnis der Stadt Nauen befindet.

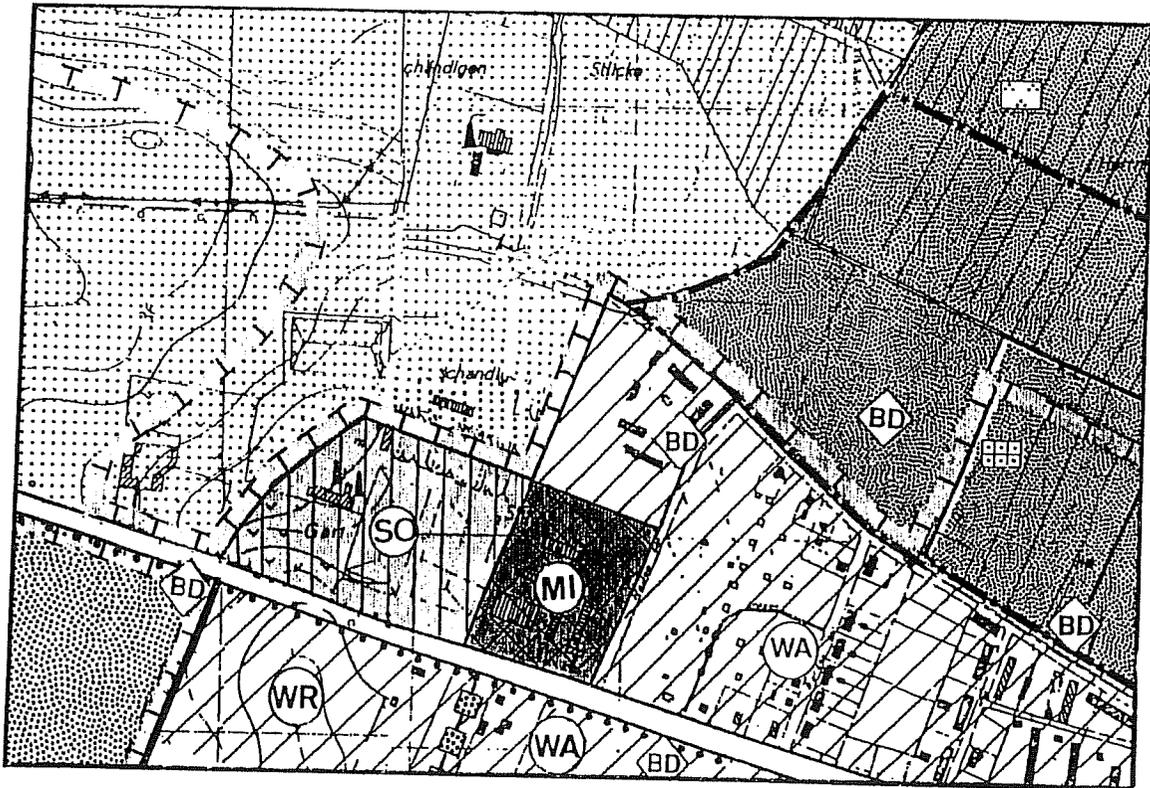
Hinsichtlich einer beabsichtigten Tankstellenplanung hat sich der Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuß in seiner Sitzung am 18.08.1994 bereits grundsätzlich positiv zu einem solchen Projekt geäußert. Diese wird am westlichen Stadteingang von Nauen aus Sicht der Stadt begrüßt und stellt eine sinnvolle Funktionsergänzung zum Einkaufszentrum Hamburger Straße dar.

Auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt, der eine weitgehende Flächen- und Baugebietsdifferenzierung vorsieht.

Im Rahmen der derzeit laufenden FNP-Änderung sind die für die vorgeschlagenen Nutzungen erforderlichen Änderungen im Entwurf für die 2. öffentliche Auslegung (16.06. – 21.07.1995) bereits eingearbeitet worden. Das Flurstück 201/2 wird als WA ausgewiesen (bisläng: MI), das Flurstück 204 wird als Fläche für Landwirtschaft sowie Fläche für

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen (bisher: Sondergebiet - S0). Das Flurstück 205 wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Abb. 2: FNP-ÄNDERUNGSBEREICH 13 DER STADT NAUEN (Ausschnitt)



Im Landschaftsplan der Stadt Nauen wird für den östlichen Teil des Planungsgebietes von einer Entwicklung als Bauflächen (Mischgebiet: E 20) ausgegangen, die als weniger schwerwiegende Eingriffsflächen benannt werden. Die Fläche nördlich des geplanten Einkaufszentrums (in etwa entsprechend dem Flurstück 204) liegen innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Bereiches für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A 14) mit einer Gesamtgröße von ca. 120,8 ha. Die als „Bereiche, bei denen nur auf Teilflächen Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind“ ausgewiesenen Flächen erstrecken sich zum überwiegenden Teil in das Niederungsgebiet der Luchlandschaft hinein. Die im Landschaftsplan beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beziehen sich ebenfalls auf Maßnahmen innerhalb der Niederung (als angestrebter Zustand werden Feucht- und NaBwiesen, Kleingewässer und naturnahe Gräben genannt).

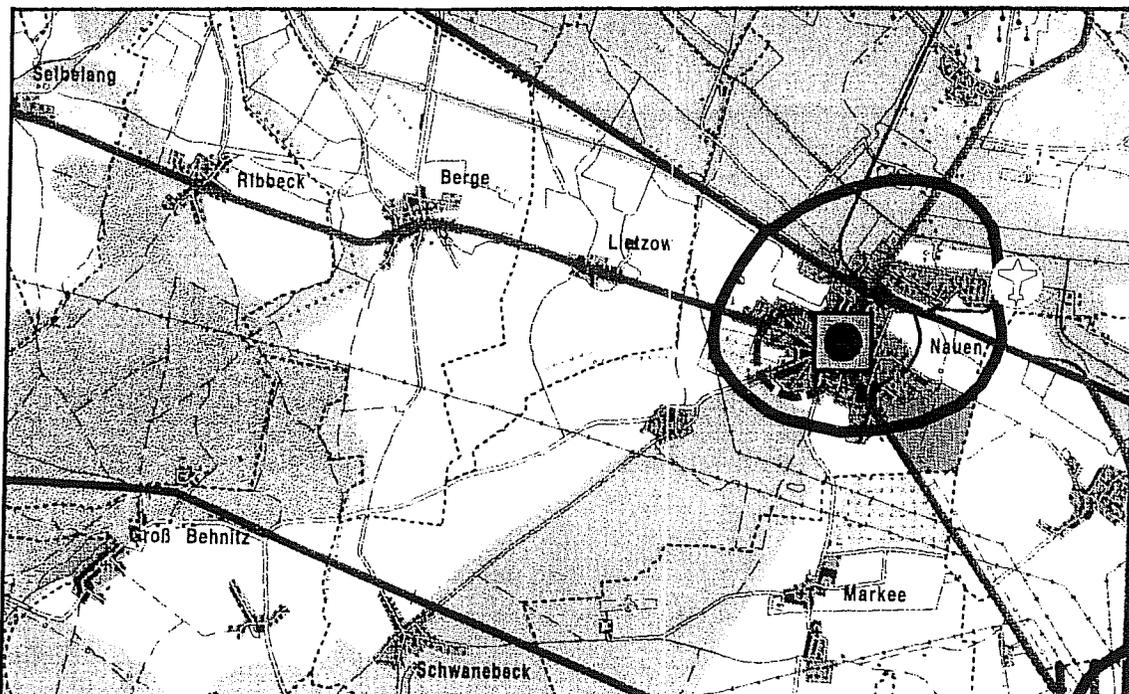
Die Stadt Nauen (ca. 10.355 Einwohner/Stand 1995) liegt im östlichen Bereich des Landkreises Havelland und ist Teil der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming.

Im Einzugsbereich der Stadt Nauen liegen folgende Städte und Gemeinden:

– Berlin Spandau	ca. 25 km
– Potsdam	ca. 30 km
– Rathenow	ca. 46 km
– Brandenburg	ca. 34 km
– Friesack	ca. 23 km
– Ketzin	ca. 16 km
– Wustermark	ca. 7 km
– Kremmen	ca. 21 km
– Autobahn A 10	ca. 10 km

Die Stadt Nauen stellt neben der Stadt Falkensee und den Gemeinden Dallgow-Döberitz, Elstal und Wustermark einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung innerhalb der Entwicklungsachse Berlin/Spandau – Falkensee – Nauen dar (Potentieller Siedlungsbereich – vgl. Abb. 3).

Abb. 3: LANDESENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM BRANDENBURG – BERLIN (Ausschnitt)



Die Stadt Nauen kann Maßnahmen der Siedlungserweiterung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus durchführen. Mit dieser Ausweisung wird vor allem der besonderen Lagegunst der Stadt Nauen und der guten verkehrlichen Anbindung im engeren Verflechtungsraum Rechnung getragen.

Die Stadt Nauen liegt ca. 20 km von Berlin (Stadtgrenze) entfernt. Sie ist über die Regionalbahn und die B 5 gut an Berlin angeschlossen. Berlin, mit seinen Arbeitsplätzen und den Angeboten einer Metropole, stellt deshalb die dominierende Größe in den Verkehrsbeziehungen der Stadt Nauen und damit des Planungsgebiets dar. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand ungefähr 1 km vom Stadtkern Nauens entfernt.

Über folgende Hauptverkehrsstraßen ist das Planungsgebiet mit dem Umland vernetzt (vgl. Plan 1):

- Bundesstraßen B 5 / 273, die Nauen mit Berlin, Rathenow, Friesack bzw. Oranienburg und Potsdam verbinden,
- in Richtung Süden die L 98, die Nauen mit Ketzin verbindet,
- in Richtung Westen die L 91, die Nauen mit Brandenburg verbindet,
- in Richtung Nordwesten die K 6309, die Nauen mit Königshorst und Fehrbellin verbindet.

Mit dem Bau der Ortsumgehung der B 5 um Nauen wird voraussichtlich 1998 begonnen. Die Bauzeit wird schätzungsweise $2\frac{1}{2}$ bis 3 Jahre betragen. Die Verknüpfung der Umgehungsstraße mit der bisherigen B 5 / Hamburger Straße erfolgt vor Lietzow, der Nachbargemeinde westlich von Nauen.

Südlich der Anbindung des Planungsgebietes an der Hamburger Straße / B 5 wird der geplante Ringboulevard in die Hamburger Straße münden. Dieser Ringboulevard soll der innerörtlichen Erschließung dienen. Der erste Bauabschnitt ist für 1997 geplant und verläuft zwischen der Hamburger und der Brandenburger Straße. Weitere Abschnitte des Ringboulevards werden möglicherweise in ferner Zukunft gebaut; dies ist abhängig von dem allgemeinen Entwicklungsfortschritt der Stadt.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich eine Bushaltestelle an der Hamburger Straße, die von den Linien 661, 680 und 664 angefahren wird. Diese Buslinien verbinden Nauen mit dem westlichen Umland. Die Linie 680 besitzt ihre Endhaltestelle in Rathenow, die Linie 661 in Friesack während die Linie 664 über Berge und Hertefeld wieder nach Nauen zurückführt. Jede Buslinie fährt dabei im 2-Stundentakt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des 400 m-Radius, welcher den Einzugsbereich einer Haltestelle beschreibt.

Nauen besitzt einen Bahnhof, an dem Züge des Regionalverkehrs halten. Die vergleichsweise große Entfernung vom Planungsgebiet zum Bahnhof verringert allerdings die Attraktivität des Schienenverkehrs für zukünftige Bewohner des Planungsgebietes.

Plan 1: VERFLECHTUNG NAHBEREICH

B-Plangebiet NAU 0030/96 'Lietzowplatz'

- Bundesstraße mit Nummer
- Landesstraße mit Nummer
- Kreisstraße mit Nummer
- geplante Umgebungsstraße
- Bushaltestelle mit Nummer
- Bahntrasse



Stadt Nauen
Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96
'Lietzow-Platz'

Verflechtung
Nahbereich

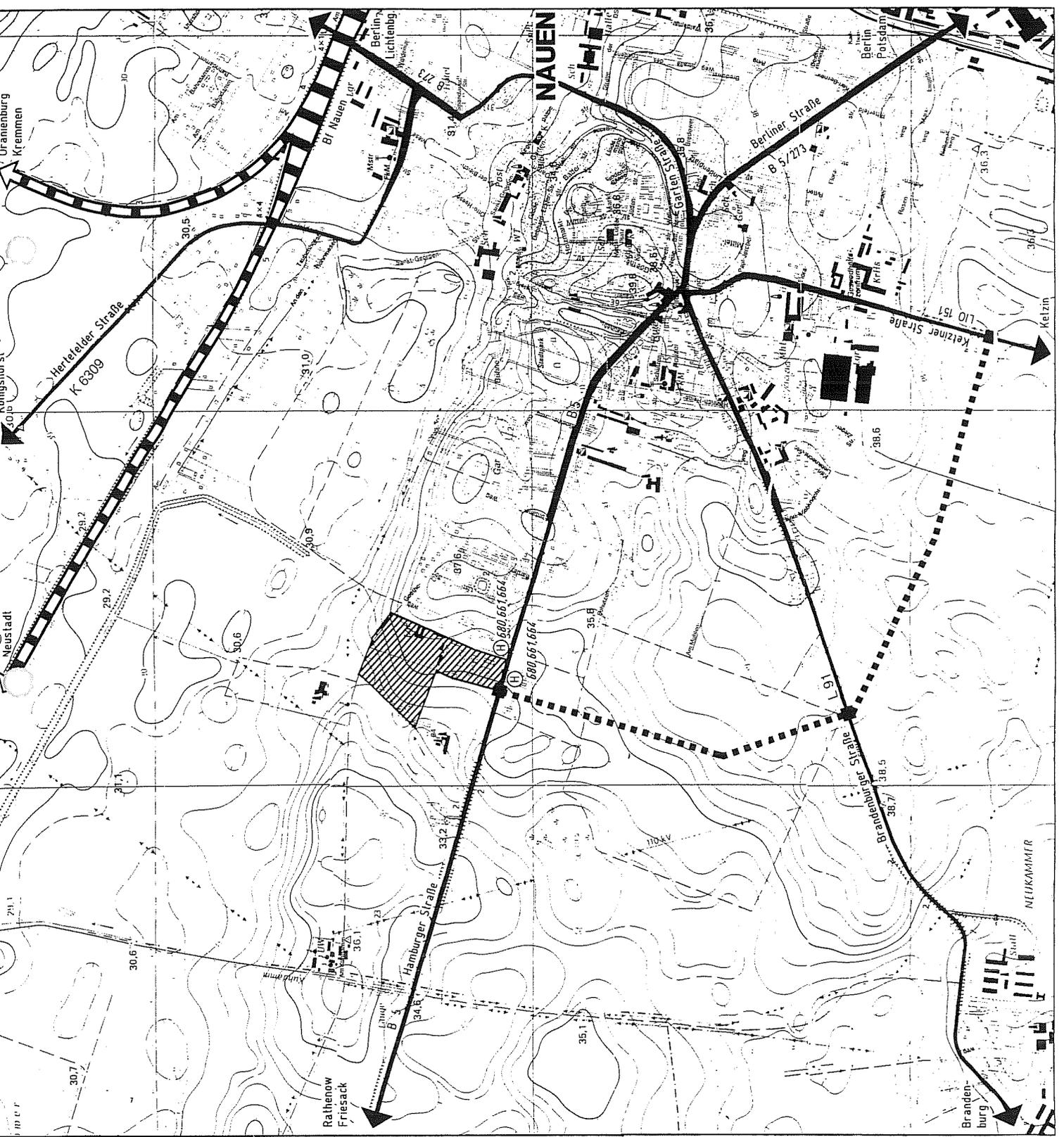
Plan
M 1: 10.000



Bauherr
 Freie Landschaftsarchitekten
 Hauptwerkstraße 3
 Berlin (D 105) 5 94 34
 Telefon (0 30) 5 94 34
 Telefax (0 30) 5 94 35

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommunale Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin, SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 Tel. 895 10 80 Fax 891 68 68 August 86



4 SITUATIONSANALYSE

4.1 SIEDLUNG

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,2 km nordwestlich des Ortskernes der Stadt Nauen und grenzt direkt an den derzeitigen Ortsrand an.

Das Planungsgebiet wird durch folgende Siedlungsflächen begrenzt (vgl. Plan 2):

- **Bereich Gartenweg im Osten**

Die angrenzende Bebauungsstruktur am Gartenweg ist überwiegend durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf ca. 400-800 m² großen Gartengrundstücken gekennzeichnet, die an das Planungsgebiet angrenzen. Die Gärten sind meist als Obst- und Nutzgärten zu bezeichnen und werden durch prägenden Laub- und Obstbaumbestand bestimmt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Gartenweg, der im Einzugsbereich zur Hamburger Straße mit Betonwegeplatten und im nördlichen Bereich als unbefestigter Schotter- und Sandweg besteht. Im Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Gartenweg befindet sich ein erhaltenswertes eingeschossiges Klinkergebäude aus der Jahrhundertwende. Das daran anschließende Wohngebäude grenzt unmittelbar an die östliche Grenze des Flurstückes 205.

- **Bereich südlich der Hamburger Straße / B 5**

Südlich wird der Geltungsbereich durch die Hamburger Straße/B 5 begrenzt, an die im Süden einzelne Wohngrundstücke und Brachflächen angrenzen. Im Südosten schließt sich das Neubaugebiet "Wohnpark Nauen" an. Dieses Gebiet besteht aus einer dreigeschossigen Wohnbebauung, die sich "hufeisenförmig" zu Wohnhöfen gruppiert.

- **Bereich nordwestlich des Planungsgebietes**

Im Nordwesten grenzen große Gärtnerei- und Baumschulflächen an den Geltungsbereich an. Im Gegensatz zu den ehemaligen Gärtnereiflächen des Planungsgebietes werden diese Flächen sowie auch die noch vorhandenen Gewächshäuser auch heute noch intensiv genutzt.

- **Bereich Einkaufszentrum Nauen im Süd-Westen**

Dieser Bereich besteht aus großflächigen Gewerbebauten, in denen ein Gartencenter, ein Baumarkt sowie ein Verbraucher- und Getränkemarkt untergebracht sind. Das Einkaufszentrum wurde im September 1996

eröffnet. Großflächige Parkplatzflächen kennzeichnen darüber hinaus diesen Bereich. Die Zufahrt erfolgt von der Hamburger Straße aus.

- **Bereich nördlich des Goetheweges**

Nördlich schließen die weitläufigen Niederungsflächen des Havelländischen Luches an das Planungsgebiet an. Sie werden überwiegend durch Grünland- und Wiesenbereiche geprägt und erlauben weite Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft.

In ca. 500 m Entfernung verläuft die Bahntrasse Berlin-Hamburg. Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich eine ehemalige Tierkörperbeseitigungsanlage.

Das Planungsgebiet selbst ist hauptsächlich durch die ehemals intensive Nutzung durch eine GPG als Gärtnereifläche geprägt. Neben Lagerhallen, Garagen und Werkstätten (ca. 15 eingeschossige Gebäude unterschiedlicher Größe mit Nebenanlagen und Behelfsbauten) für landwirtschaftliche Fahrzeuge verfügte das Gelände auch über eine eigene Betriebswerkstatt. Die Nutzung als Gärtnerei wurde nahezu aufgegeben. Lediglich im Südosten des Planungsgebietes wird direkt an der Hamburger Straße noch eine Gärtnerei-Verkaufsstelle betrieben. Die Nutzung beschränkt sich jedoch auf ein Gebäude und eine kleinere Freifläche.

Die übrigen Flächen im südlichen Teilbereich liegen weitgehend brach oder werden als ungeordnete Lagerflächen genutzt. Die noch erhaltenen Gebäude und Hallen sind z.T. bereits zerstört oder weisen eine sehr schlechte Bausubstanz auf. Eine Nutzung ist lediglich für einige Garagen an der östlichen Grenze des Planungsgebietes noch erkennbar.

Die nordöstliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird derzeit von einem Landschaftsbaubetrieb als Lagerfläche genutzt. Sowohl in den Hallen als auch auf den Freiflächen werden Baumaterialien gelagert und z.T. schwere Baumaschinen abgestellt. Die Lagernutzung auf den Freiflächen ist sehr ungeordnet und flächenintensiv.

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes wird von einer Baumaterial-Recycling-Firma als Lager- und Aufbereitungsfläche genutzt. Diese Flächen weisen derzeit die intensivste Ausnutzung innerhalb des Planungsgebietes auf. Die Lagerung von Kies, Sand, Schrott usw. erfolgt auf bis zu 8-10 m hohen Halden, die unstrukturiert auf dem Gelände verteilt sind. Für die Baumaterial-Recycling-Firma ist eine Verlagerung aus dem Gebiet vorgesehen.

Die noch auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (z.B. ehemaliges Gewächshaus) sind zum größten Teil bereits zerstört. Das Planungsgebiet

wird im Westen durch eine Pappelreihe begrenzt, die die Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Gärtnerreifeflächen markiert.

Beeinträchtigende Lärmbelastungen, insbesondere für den südlichen Teil des Planungsgebietes, gehen von der Hamburger Straße sowie durch den Park- und Anlieferverkehr zum Einkaufszentrum Nauen an der Hamburger Straße aus.

4.2 VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Situation des Planungsgebietes wird im wesentlichen von der Hamburger Straße geprägt, die zur Zeit noch als Bundesstraße 5 den überregionalen Durchgangsverkehr durch die Stadt Nauen führt.

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes erfolgt derzeit über Betonplattenwege oder verdichteten, offenen Boden. Erschließungsstraßen oder Wege sind nicht vorhanden. Lediglich im äußersten Südwesten verläuft ein Teil der Zufahrt zum Einkaufszentrum innerhalb des Planungsgebietes.

Der Ausbau des Knotens bzw. die Zufahrt Hamburger Straße/Einkaufszentrum wurde bereits mit dem Bebauungsplan NAU 0022/94 planungsrechtlich gesichert. Unberücksichtigt blieb jedoch eine mögliche zukünftige Anbindung des Planungsgebietes "Lietzow-Platz" bzw. eine mögliche zweite Zufahrt, insbesondere für den Lieferverkehr, zum Einkaufszentrum.

Durch die Stadt Nauen ist an dem o.g. Kreuzungspunkt im Süden zukünftig der Anschluß des Ringboulevards als vierter Kreuzungsarm geplant.

Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektro) für den Anschluß des Planungsgebietes befinden sich in der Hamburger Straße. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der ehemaligen Betriebe; es ist aber davon auszugehen, daß diese nicht nachnutzbar sind. Darüber hinaus liegt ein Generalentwässerungsplan der Stadt Nauen vor, der bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen ist.

4.3 LANDSCHAFT

4.3.1 Naturhaushalt

Naturraum

Das Stadtgebiet Nauens ist naturräumlich betrachtet überwiegend dem nördlichen Randbereich der flachwelligen Grundmoränenhochfläche der Nauener Platte zuzuordnen. An die Hochfläche schließen im Norden die ebenen, weiten Niederungsflächen des Havelländischen Luches an. Der Übergang dieser beiden unterschiedlichen Landschaftsformen wird in der Landschaft durch einen deutlichen Geländesprung von bis zu 10 m Höhenunterschied markiert.

Das Planungsgebiet liegt im direkten Randbereich der durch Geschiebemergel und -sand geprägten Hochfläche, die nach Norden zum Luch und nach Westen zu einem kleinen, alluvialen Rinnentälchen abfällt, das durch ablaufendes Schmelzwasser beim Abtauen des Eises der Weichselzeit entstanden ist.

Relief

Das Relief im Geltungsbereich fällt dementsprechend leicht nach Nordwesten ab. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt (nördlich des Mittelpunktes der östlichen Planungsgebietsgrenze) und dem tiefsten Punkt im Nordwesten beträgt ca. 4,0 m. Die mittlere Höhe liegt zwischen ca. 37 und 33 m über NN. Angrenzend an das Planungsgebiet fällt das Gelände mit leichtem Gefälle nach Norden hin ab.

Boden

Die Böden des Planungsgebietes haben sich überwiegend aus dilluvialem Geschiebemergel gebildet. Sie sind als Lehm Böden, oft mit lehmsandiger Rinde, ausgebildet und gehen in der Tiefe in sandigen Mergel über. Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes werden sie im Übergang zum Luch immer mehr von sandigen Böden der Täler bestimmt.

Im Planungsgebiet sind die Böden aufgrund der ehemaligen wie derzeitigen Nutzung durch erhebliche Vorbelastungen geprägt. Derzeit ist ein Anteil von ca. 20 % versiegelt. Weitere ca. 70 % sind als offener Boden ausgebildet, der jedoch durch extreme Verdichtung (Befahren mit schweren Baumaschinen) und die Nutzung als Lagerfläche eine ähnlich eingeschränkte Bedeutung für den Bodenhaushalt aufweist. Die natürlichen Bodenstrukturen wurden weitgehend zerstört, so daß heute nahezu der gesamte Geltungsbereich als beeinträchtigt zu bezeichnen ist.

Durch das Büro Eisenhardt & Ohlt wurde im Auftrage der Stadt Nauen eine Baugrunduntersuchung¹ durchgeführt; im Folgenden sind die Ergebnisse des Gutachtens in zusammengefaßter Form dargestellt.

BODENSCHICHTUNG

Im Ergebnis zeigen sämtliche Baugrundaufschlüsse eine Decklage aus aufgefüllten Böden in stark wechselnder Schichtdicke. Die Auffüllung setzt sich aus humosen Böden vermengt mit Bauschutt und bindigen Materialien zusammen. Unter der Auffüllung folgen vereinzelt Mutterbodenschichten. Die Auffüllung wie auch der Mutterboden sind als gering tragfähig einzustufen.

Besonders auffällig ist die Schichtdicke im Bereich am westlichen Rand der Untersuchungsfläche. Möglicherweise wurde hier Sand entnommen, oder aber z.B. ein Bombenrichter mit anstehendem Material verfüllt. Bei dem für die Untersuchung gewählten Bohrraster von 40 m bis 50 m sind ähnliche lokale Auffülltdicken auch in anderen Bereichen des Grundstückes nicht auszuschließen.

Unter der beschriebenen Decklage folgen insbesondere im nordwestlichen Grundstücksteil häufig Sandschichten. Bei den Sanden handelt es sich um feinkörnige Sande mit schluffigen Einlagerungen in verhältnismäßig dünner Schichtdicke. Die erbohrten Sandschichtdicken schwanken zwischen 0,9 m und 2,0 m.

In den übrigen Aufschlüssen wurden überwiegend unmittelbar unter der Deckschicht bindige Böden festgestellt. Hierbei handelt es sich im Regelfall um eine dünne, teils sandige Schluffschicht, die von einer Abfolge aus Geschiebelehm und Geschiebemergel unterlagert wird. Diese Geschiebebodenschichten stellen sich überwiegend als kompakte Formation dar.

Auflockerungen bzw. dünnere Schichtpakete zeigen sich vorwiegend am nördlichen Rand. Hier dominieren die Sande, wobei bis zur Aufschlußtiefe von 12,0 m unter Gelände die Feinsandschichtung keine Veränderung erfährt.

Der Geschiebeboden weist eine steife sowie halbfeste bis feste Konsistenz mit entsprechend günstigen Trageigenschaften auf.

¹ Stellungnahme zum Baugrundaufbau B-Plan NAU 0030/96 "Lietzow-Platz" in Nauen; erarbeitet durch das Büro M. Eisenhardt & Ohlt, Hamburg vom Februar 1997

WASSER

Im Bereich der dickeren Sandschichten handelt es sich bei Wasserständen um Grundwasserstände. Im Bereich des hochliegenden Geschiebebodenrückens sind es vorwiegend zufallsbedingte Sickerwasserstände auf den bindigen Böden bzw. innerhalb der eingelagerten Sandschichtungen.

Die Wasserstände unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen, wobei in den überwiegend bindigen Grundstücksbereichen Vernässungen bis in Geländehöhe zu erwarten sind.

WASSERGEHALTE

Bei den bindigen Böden stellt der natürliche Wassergehalt eine charakteristische Eigenschaft dar, die Rückschlüsse auf das Tragvermögen des jeweiligen Bodens zuläßt. Mit dem zur Tiefe abnehmenden Wassergehalt ist eine Konsistenzverbesserung verbunden, wobei die teils sehr geringen Werte die halb feste bis feste Konsistenz des Geschiebemergels unterstreichen.

BEBAUUNG

Für die untersuchte Fläche ist eine Bebauung mit Reihenhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, wobei die Gebäude sowohl unterkellert als auch nicht unterkellert zur Ausführung gelangen können.

Besondere Probleme resultieren aus den hohen Wasserständen und den teilweise erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen.

VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS BAUWERKSTROCKENHALTUNG

Laut Aussagen des Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit der Böden des Planungsgebietes ist unter der das Gelände prägenden Deckschicht ein bindiger Bodenaufbau in Form von Geschiebeboden und Schluff vorherrschend. Diese bindigen Böden sind wasserstauend und eine Versickerung ist damit nicht möglich.

Zwar wurden in zwei kleinflächigen Teilbereichen Aufschlüsse gefunden, die durch Sandschichten bis rund 3 m unter Gelände geprägt sind, aber auch hier lag nur eine schwache Durchlässigkeit der Böden vor. Eine gezielte planmäßige Versickerung ist demnach im Geltungsbereich nicht möglich.

Eine Rückhaltung und ggf. Teilversickerung durch die Anlage eines Teiches im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist laut Gutachten

möglich. Ein möglichst großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers sollte im Geltungsbereich zurückgehalten werden und nur das überschüssige Niederschlagswasser ist gedrosselt an den Vorfluter abzuleiten.

Durch den sehr dicht unter der Geländeoberfläche liegenden Geschiebebodenrücken, der vergleichbar dem Geländeverlauf ein Süd-Nordgefälle aufweist, sind Vernässungen bis in Geländehöhe möglich und nach Aussagen für das Umfeld von Nauen nicht ungewöhnlich.

Mit dem bisherigen Kenntnisstand sind bei unterkellerten Gebäuden die Keller als wasserundurchlässige Konstruktion auszubilden.

In Bereichen, in denen die Baugruben ausschließlich in bindigen Böden liegen, ist gegebenenfalls die Trockenhaltung mittels Flächenfilterdrainage möglich, so daß auf die wirtschaftlich aufwendige Ausbildung wasserundurchlässiger Konstruktionen verzichtet werden kann. Voraussetzungen für eine Flächenfilterdrainage sind geeignete Vorflutverhältnisse und Sielleitungskapazitäten. Ebenso muß hierfür eine behördliche Genehmigung vorliegen. Eine Drainage ist nicht sinnvoll, wenn durch Versickerung die Stauwasserstände auf dem Grundstück auf einem hohen Niveau gehalten werden. In technischer Hinsicht ist die Entscheidungsfindung von dem detaillierten Baugrundaufbau abhängig, so daß der vorliegende orientierende Aufschluß objektbezogen zu ergänzen ist.

Für die Herstellung der Kellerbaugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen zu betreiben.

BODENAUSTAUSCH

Die aufgefüllten Böden, der Mutterboden sowie weiche bindige Böden sind als Gründungsträger für die geplanten Wohngebäude ungeeignet. Diese geringer tragfähigen Böden sind vollständig zu räumen und durch ein mitteldicht gelagertes Sandpolster zu ersetzen.

Der bindige Boden neigt bei dynamischer Beanspruchung, insbesondere bei Wasserzulauf, leicht zu Aufweichungen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Für das Ausheben von Sielleitungsgräben sind Wasserhaltungsmaßnahmen aufgrund der hohen Wasserstände zu berücksichtigen.

Altlasten

Für die Berücksichtigung möglicher Kontaminationen im vorliegenden Bebauungsplangebiet erfolgte eine zusammenfassende Darstellung der Altlastensituation durch einen Gutachter.¹

In den Flurstücken 201/2, 203 und 204 wurden die Analyseergebnisse einzelnen Zuordnungsklassen zugeordnet und die geschätzten Kubaturen und Ausdehnungen der Flächen dargestellt.

Unterschieden wurden die Kontaminationsgrade kontaminationsfrei, minderkontaminiert und kontaminiert.

Kontaminationsfreie Flächen befinden sich im südlichen Bereich des Flurstückes 204, im nordöstlichen und mittleren südlichen Bereich des Flurstückes 201/2 und im östlichen Bereich des Flurstückes 203. Minderkontaminierte Flächen wurden im mittleren Bereich des Flurstückes 204 und im nördlichen und südlichen Bereich des Flurstückes 201/2 aufgefunden. Kontaminierte Flächen wurden im nördlichen Bereich des Flurstückes 204 und eine kleinere Teilfläche im mittleren Bereich des Flurstückes 201/2 festgestellt.

Aus den o.g. einzelnen Zuordnungsklassen ergeben sich Maßnahmen die im o.g. Gutachten dargestellt sind.

Für das Flurstück 205 wurden im Rahmen der Untersuchung fast ausschließlich Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) analysiert. Aufgrund der früheren Nutzung sind in einzelnen Verdachtsbereichen Kontaminationen mit Schwermetallen, Pestiziden und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht auszuschließen. Auf diesem Flurstück besteht Handlungsbedarf, für den der Gutachter 2 Varianten der Vorgehensweise vorschlägt:

1. Ergänzende Bodenuntersuchungen vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten.
2. Abschieben des aufgefüllten bzw. sensorisch auffälligen Bodens aller Verdachtsbereiche und Untersuchung im Rahmen der Abbrucharbeiten der bestehenden Bebauung.

Zur Aufhebung der derzeit bestehenden Gefährdungen ist im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen unter gutachterlicher Aufsicht ein Aushub mit Verwertung bzw. Entsorgung oder eine ausreichende Abdeckung der kontaminierten Böden auf den Flurstücken 201/2, 203, 204 und den Verdachtsflächen auf dem Flurstück 205 vorzusehen. Das jeweilige Vorgehen

¹ "Zusammenfassende Darstellung der Altlastensituation im B-Plangebiet Lietzow-Platz, Nauen: Verdachts- und Kontaminationsflächen" vom 09.07.1997; erarbeitet durch Hanseatisches Umweltkontor GmbH

auf den einzelnen Flächen hat in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland zu erfolgen.

Wasserhaushalt

Der hohe Versiegelungs- bzw. Störungsgrad der Böden im Planungsgebiet bedingt auch ihre eingeschränkte Bedeutung für den Wasserhaushalt. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 5 m unter Gelände, der generelle Abstrom des Hauptgrundwasserleiters erfolgt nach Nordwesten. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist gering (bedeckter Grundwasserleiter).

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet sowie angrenzend nicht vorhanden. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der sogenannte Rohrgraben, der in diesem Abschnitt verrohrt ist und den nächstgelegenen Vorfluter darstellt.

Klima

Bezogen auf das Klima weist das Planungsgebiet im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen der Niederungsgebiete des Havelländischen Luches sowie der weiten Landwirtschaftsflächen der Nauener Platte in Südwesten nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf. Die positiven Auswirkungen dieser umgebenden, als klimatische Ausgleichsflächen (Kalt- und Frischluftentstehung) wirksamen offenen Landschaft können so in das Planungsgebietes sowie in die Siedlungsgebiete des Nauener Stadtgebietes hineinwirken. Der geringe Vegetationsanteil im Planungsgebiet führt jedoch lokalklimatisch zu Beeinträchtigungen. Die versiegelten Flächen sowie auch die nicht befestigten, aber stark verdichteten Böden sind verstärkt einer Überhitzung ausgesetzt; der Anteil der Verdunstung wird vermindert.

Lufthygienische Belastung

Aufgrund des hohen Anteils nicht befestigter Böden in Verbindung mit der Nutzung als offene Lagerflächen für Baustoffe (Sand, Kies usw.) und dem Betrieb der Recyclinganlage ist mit lufthygienischen Belastungen durch eine erhebliche Staubentwicklung im Planungsgebiet zu rechnen. Die vorherrschenden Westwinde tragen diese Stäube in die östlich angrenzenden Siedlungsflächen hinein. Aufgrund der geringen Durchgrünung des Gebietes kann eine Staubbinding durch Gehölze und andere Vegetationsflächen kaum erfolgen.

Lärm

Beeinträchtigungen des Planungsgebietes durch Lärm werden gegenwärtig vor allem durch die Bundesstraße 5 (Hamburger Straße) verursacht, die die südliche Grenze des Planungsgebietes bildet (siehe dazu Kapitel 8.5.).

4.3.2 Biotop- und Artenschutz

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch intensiv genutzte, meist versiegelte oder durch offenen Boden geprägte Lagerflächen u.ä. bestimmt. Diese Flächen weisen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten nur eine sehr geringe Bedeutung auf. Der Vegetationsanteil der Flächen ist mit ca. 8 % der Flächen extrem gering. Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Biotop- und Artenschutz ist daher derzeit stark eingeschränkt.

Arten und Biotope, Flora

Als prägender Biotoptyp¹ im Planungsgebiet ist die anthropogen genutzte Sonderfläche „Lagerfläche“ (Biotoptyp 12145) zu nennen, die insgesamt ca. 90 % der Fläche des Geltungsbereiches ausmacht. Davon sind etwa 20 % versiegelt, die übrigen 70 % werden durch stark verdichteten, offenen Boden bestimmt. Je nach Nutzungsintensität weisen diese Bereiche zum Teil geringe Anteile an Spontanvegetation in den nicht befahrenen Randbereichen auf (maximal bis zu 15 %). Dies gilt vor allem für das durch einen Landschaftsbaubetrieb genutzte nordöstliche Teilgebiet.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist fast vollständig frei von Vegetation. Die an der westlichen und nördlichen Planungsgebietsgrenze vorhandenen Baumreihen bilden die einzigen Vegetationsstrukturen dieser Teilfläche.

Auch innerhalb der südöstlichen Teilfläche ist der hohe Anteil versiegelter bzw. offener Flächen bestimmend. Hier sind jedoch kleinflächige Bereiche abzugrenzen, in denen sich Ruderalflächen mit Spontanvegetation (Biotoptyp 10126) ausbilden konnten. Diese werden fast ausschließlich durch nitrophile Stauden² bestimmt.

Darüber hinaus sind im südöstlichen Teilbereich auch kleinflächig Hecken aus Ziersträuchern (Biotoptyp 10192) zu finden, die als Reste der ehemaligen Gärtnerei-Nutzung noch erhalten geblieben sind. Sie werden schon seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt.

Baumbestände sind vor allem in den Randbereichen der Flächen als Baumreihen vorhanden. Prägend sind die Pappelbestände im Westen und die Bergahornbestände im Nordwesten. Weitere Baumbestände sind im Pla-

¹ gem. "Biotopkartierung Brandenburg", Landesumweltamt Brandenburg, Stand: 09.02.94.

² Auswahl der Pflanzenarten:

Artemisia vulgaris (gemeiner Beifuß)

Urtica dioica (Große Brennessel)

Solidago canadensis (Goldrute)

u.a.

nungsgebiet nur sehr vereinzelt zu finden. Der Anteil an standortgerechten, alterungsfähigen und wertvollen Bäumen ist sehr gering.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Planungsgebiet nicht gefunden.

Fauna

Faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund des hohen Anteils versiegelter bzw. stark verdichteter, offener Böden ist die Bedeutung des Planungsgebietes als Lebensraum für wildlebende Tiere als eingeschränkt zu bezeichnen. Die wenigen Vegetationsflächen sind darüber hinaus meist sehr vereinzelt und miteinander nicht vernetzt. Ein Austausch untereinander sowie zu den vielfältigen und wertvollen Biototypen in der Umgebung ist nur in begrenztem Umfang möglich.

Mit dem Vorkommen bedrohter oder seltener Tierarten ist aus o.g. Gründen nicht zu rechnen. Im Verbund mit den angrenzenden Freiflächen und vor allem durch die Lage im Randbereich zu den Niederungsflächen des Havelländischen Luches kommt der Fläche jedoch potentiell eine wichtige Bedeutung für die Biotopvernetzung sowie auch als Pufferzone zwischen Siedlungsfläche und angrenzendem Landschaftsraum zu.

4.3.3 Landschaftsbild

Von der Hamburger Straße aus betrachtet sowie innerhalb des Geltungsbereiches ist das Landschafts- bzw. Ortsbild des Planungsgebietes derzeit stark gestört. Die nahezu vollständig leerstehenden Gebäude, die unstrukturierte, z.T. flächenintensive Lagernutzung und die fehlende interne Erschließung der Fläche vermitteln einen ungeordneten Eindruck. Die Fläche stellt so einen Fremdkörper im Orts- und Landschaftsbild dar.

Räumlich betrachtet ist das Planungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand des Nauener Stadtgebietes gelegen. Die Lage im Randbereich der Nauener Platte zu den Niederungsflächen des Havelländischen Luches ist hier bestimmend. Diese Lage ist anhand des deutlichen Geländegefälles innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet in der Landschaft ablesbar.

Der Ortsrand wird heute vor allem durch ungeordnete Lagernutzungen bestimmt. Störend wirken insbesondere die bis zu 10 m hohen Halden aus Baumaterial, Sand und Kies, die bis an die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches heranreichen. Die Halden sowie auch die östlich angrenzenden Lagerflächen sind aufgrund der Topographie des Geländes und der Umgebung weithin sichtbar und stellen eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Prägend sind im Nordwesten die vorhandenen Baumreihen (Pappel, Bergahorn), die die Grenze des Planungsgebietes markieren. Diese Bestände wirken als Abschirmung und mindern die Einsehbarkeit des Geländes sowie die o.g. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Derzeit fehlt aber eine harmonische Einbindung des Ortsrandes in die Umgebung.

Bedingt durch die landschaftsräumliche Lage bieten sich insbesondere vom Nordosten des Planungsgebietes aus weite Ausblicke nach Norden in die charakteristische, leicht abfallende Luchlandschaft. Diese Blickbeziehungen können derzeit nicht wahrgenommen werden, da die Flächen aufgrund der Einzäunung des Geländes durch den Landschaftsbaubetrieb nicht zugänglich sind. Ein großes Potential für die Entwicklung des Planungsgebietes liegt in der landschaftlich reizvollen Lage.

4.3.4 Erholung und Freizeit

Derzeit kommt den Flächen des Planungsgebietes keine Bedeutung als Erholungs- oder Freizeitfläche zu.

Öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen sind derzeit innerhalb sowie in der Umgebung des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der Mangel in der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann im östlich angrenzenden Siedlungsbestand durch die meist großen und reich strukturierten privaten Gärten zu einem Teil ausgeglichen werden.

Eine wichtige Bedeutung für die Naherholung kommt auch den Flächen des Havelländischen Luches zu. Die Anbindung der offenen Landschaft erfolgt z.B. über den Goetheweg, der nordwestlich und nördlich der Siedlungsgebiete in Feldwege übergeht.

4.3.5 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einflußbereich bestehender oder geplanter Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete.

Die Allee entlang der Hamburger Straße gilt als geschützte Allee gemäß § 31 BbgNatSchG. Ihr Bestand wird durch Spitzahorn und Linde geprägt, ist aber innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich sehr lückenhaft und stark geschädigt. Im Südwesten ist nur eine einseitige Neupflanzung vorhanden.

Geschützte Biotope gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Wasserwerkes.

STADT NAUEN

SN

BEBAUUNGSPLAN NR. NAU 0030/96 "LIETZOW-PLATZ"

BP0030

BEGRÜNDUNG

0298

Plan 2: SITUATION

STADT NAUEN

SN

BEBAUUNGSPLAN NR. NAU 0030/96 "LIETZOW-PLATZ"

BP0030

BEGRÜNDUNG

0298

Plan 3: PROBLEME, POTENTIALE, BINDUNGEN

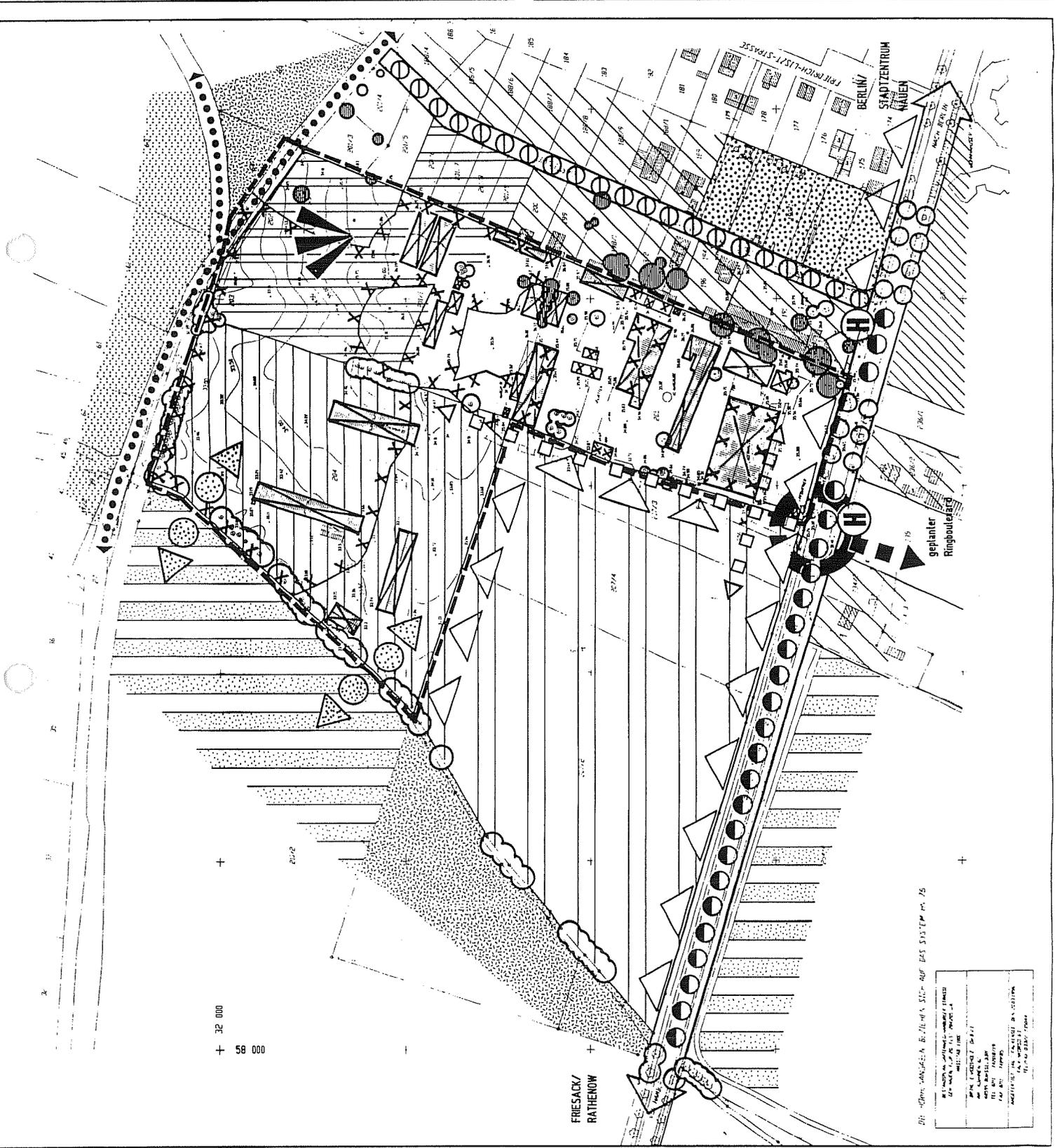
Park- und Lieferverkehr Einkaufszentrum
 Alleebaumbestand fehlend, lückenhaft oder einseitig /
 fehlender Straßbaum, Begrünung von Wohnwegen
 großflächige Planung und Überformung des
 Geländes durch den Bau des Einkaufszentrums
 Vertächt auf Bodenkonditionen

Landschaftsstörungsde, angeordnete Lagerung
 im Straßenniveau bzw. innerhalb von Gartengespalten
 Siedlungsfläche / intensiv genutzte Baumschichtfläche
 zum Nordt vorgesehene Gebäude

Begrünung durch großflächige Lagerung, Überformung des natürlichen Reliefs, Zerstörung der natürlichen Baustrukturen /
 prägnanter Alleebaumbestand /
 landschaftstypischer Baumbestand
 besonders wertvolle, standortgerechte und einheimische
 Arten

Sichtziehung, Aussichtspunkt in die angrenzende
 Landschaft
 wertvolle Biotope: Hechtstange / Gartenerbe
 besonders wertvolle, großflächige Grünlandinseln
 der Landschaft
 strukturelle Biotope der Gartengestaltung
 Siedlungsfläche / Neubaugebiet, hohe Verflechtung
 interne Erschließung / Fuß- und Radwegeverbindungen
 Verflechtung Siedlungs- und Landschaftsraum

Bundesstraße 5 / geplanter Ringboulevard
 Haltestelle Regionalbus /
 Kreuzungspunkt B 5 / Ringboulevard



Stadt Nauen

Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96

'Lietzow-Platz'

Probleme, Potentiale, Plan 3
Bindungen, M 1: 2000

Friedl. Landschaftsbau GmbH
 Nord-Flügel
 Dübenerstraße 3
 Berlin (D 10) 115 24 38
 Telefon (D 30) 3 96 13 66
 Telex (D 30) 3 96 13 66

Untersuchung für Kommunen in Berlin GmbH
 Dübenerstraße 3
 Berlin (D 10) 115 24 38
 Telefon (D 30) 3 96 13 66
 Telex (D 30) 3 96 13 66

planungsgruppe 4

BERLIN

01: -0101-0102-0103-0104-0105-0106-0107-0108-0109-0110-0111-0112-0113-0114-0115-0116-0117-0118-0119-0120-0121-0122-0123-0124-0125-0126-0127-0128-0129-0130-0131-0132-0133-0134-0135-0136-0137-0138-0139-0140-0141-0142-0143-0144-0145-0146-0147-0148-0149-0150-0151-0152-0153-0154-0155-0156-0157-0158-0159-0160-0161-0162-0163-0164-0165-0166-0167-0168-0169-0170-0171-0172-0173-0174-0175-0176-0177-0178-0179-0180-0181-0182-0183-0184-0185-0186-0187-0188-0189-0190-0191-0192-0193-0194-0195-0196-0197-0198-0199-0200-0201-0202-0203-0204-0205-0206-0207-0208-0209-0210-0211-0212-0213-0214-0215-0216-0217-0218-0219-0220-0221-0222-0223-0224-0225-0226-0227-0228-0229-0230-0231-0232-0233-0234-0235-0236-0237-0238-0239-0240-0241-0242-0243-0244-0245-0246-0247-0248-0249-0250-0251-0252-0253-0254-0255-0256-0257-0258-0259-0260-0261-0262-0263-0264-0265-0266-0267-0268-0269-0270-0271-0272-0273-0274-0275-0276-0277-0278-0279-0280-0281-0282-0283-0284-0285-0286-0287-0288-0289-0290-0291-0292-0293-0294-0295-0296-0297-0298-0299-0300-0301-0302-0303-0304-0305-0306-0307-0308-0309-0310-0311-0312-0313-0314-0315-0316-0317-0318-0319-0320-0321-0322-0323-0324-0325-0326-0327-0328-0329-0330-0331-0332-0333-0334-0335-0336-0337-0338-0339-0340-0341-0342-0343-0344-0345-0346-0347-0348-0349-0350-0351-0352-0353-0354-0355-0356-0357-0358-0359-0360-0361-0362-0363-0364-0365-0366-0367-0368-0369-0370-0371-0372-0373-0374-0375-0376-0377-0378-0379-0380-0381-0382-0383-0384-0385-0386-0387-0388-0389-0390-0391-0392-0393-0394-0395-0396-0397-0398-0399-0400-0401-0402-0403-0404-0405-0406-0407-0408-0409-0410-0411-0412-0413-0414-0415-0416-0417-0418-0419-0420-0421-0422-0423-0424-0425-0426-0427-0428-0429-0430-0431-0432-0433-0434-0435-0436-0437-0438-0439-0440-0441-0442-0443-0444-0445-0446-0447-0448-0449-0450-0451-0452-0453-0454-0455-0456-0457-0458-0459-0460-0461-0462-0463-0464-0465-0466-0467-0468-0469-0470-0471-0472-0473-0474-0475-0476-0477-0478-0479-0480-0481-0482-0483-0484-0485-0486-0487-0488-0489-0490-0491-0492-0493-0494-0495-0496-0497-0498-0499-0500-0501-0502-0503-0504-0505-0506-0507-0508-0509-0510-0511-0512-0513-0514-0515-0516-0517-0518-0519-0520-0521-0522-0523-0524-0525-0526-0527-0528-0529-0530-0531-0532-0533-0534-0535-0536-0537-0538-0539-0540-0541-0542-0543-0544-0545-0546-0547-0548-0549-0550-0551-0552-0553-0554-0555-0556-0557-0558-0559-0560-0561-0562-0563-0564-0565-0566-0567-0568-0569-0570-0571-0572-0573-0574-0575-0576-0577-0578-0579-0580-0581-0582-0583-0584-0585-0586-0587-0588-0589-0590-0591-0592-0593-0594-0595-0596-0597-0598-0599-0600-0601-0602-0603-0604-0605-0606-0607-0608-0609-0610-0611-0612-0613-0614-0615-0616-0617-0618-0619-0620-0621-0622-0623-0624-0625-0626-0627-0628-0629-0630-0631-0632-0633-0634-0635-0636-0637-0638-0639-0640-0641-0642-0643-0644-0645-0646-0647-0648-0649-0650-0651-0652-0653-0654-0655-0656-0657-0658-0659-0660-0661-0662-0663-0664-0665-0666-0667-0668-0669-0670-0671-0672-0673-0674-0675-0676-0677-0678-0679-0680-0681-0682-0683-0684-0685-0686-0687-0688-0689-0690-0691-0692-0693-0694-0695-0696-0697-0698-0699-0700-0701-0702-0703-0704-0705-0706-0707-0708-0709-0710-0711-0712-0713-0714-0715-0716-0717-0718-0719-0720-0721-0722-0723-0724-0725-0726-0727-0728-0729-0730-0731-0732-0733-0734-0735-0736-0737-0738-0739-0740-0741-0742-0743-0744-0745-0746-0747-0748-0749-0750-0751-0752-0753-0754-0755-0756-0757-0758-0759-0760-0761-0762-0763-0764-0765-0766-0767-0768-0769-0770-0771-0772-0773-0774-0775-0776-0777-0778-0779-0780-0781-0782-0783-0784-0785-0786-0787-0788-0789-0790-0791-0792-0793-0794-0795-0796-0797-0798-0799-0800-0801-0802-0803-0804-0805-0806-0807-0808-0809-0810-0811-0812-0813-0814-0815-0816-0817-0818-0819-0820-0821-0822-0823-0824-0825-0826-0827-0828-0829-0830-0831-0832-0833-0834-0835-0836-0837-0838-0839-0840-0841-0842-0843-0844-0845-0846-0847-0848-0849-0850-0851-0852-0853-0854-0855-0856-0857-0858-0859-0860-0861-0862-0863-0864-0865-0866-0867-0868-0869-0870-0871-0872-0873-0874-0875-0876-0877-0878-0879-0880-0881-0882-0883-0884-0885-0886-0887-0888-0889-0890-0891-0892-0893-0894-0895-0896-0897-0898-0899-0900-0901-0902-0903-0904-0905-0906-0907-0908-0909-0910-0911-0912-0913-0914-0915-0916-0917-0918-0919-0920-0921-0922-0923-0924-0925-0926-0927-0928-0929-0930-0931-0932-0933-0934-0935-0936-0937-0938-0939-0940-0941-0942-0943-0944-0945-0946-0947-0948-0949-0950-0951-0952-0953-0954-0955-0956-0957-0958-0959-0960-0961-0962-0963-0964-0965-0966-0967-0968-0969-0970-0971-0972-0973-0974-0975-0976-0977-0978-0979-0980-0981-0982-0983-0984-0985-0986-0987-0988-0989-0990-0991-0992-0993-0994-0995-0996-0997-0998-0999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-238

4.3.6 Bodendenkmale

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das im archäologischen Landesarchiv aktenkundig geführte Bodendenkmal "Nauen Nr. 25". Hierbei handelt es sich um einen Siedlungsplatz der jüngeren Bronzezeit und vorrömischen Eisenzeit, der auch Befunde und Funde aus der slawischen Periode erbracht hat.

Im April 1997 wurde vom Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte eine archäologische Voruntersuchung im Gebiet durchgeführt, wobei sehr gut erhaltene archäologische Strukturen festgestellt wurden, die die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 5 DSchGBbg. erfüllen.

Die nach dem Stande der Erkundungsmaßnahme innerhalb des Vorhabengebietes abgrenzbare Fläche des o.g. Bodendenkmals wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus wird seitens des o.g. Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte nicht ausgeschlossen, daß sich die Fundstelle möglicherweise noch in südliche Richtung erstreckt, obwohl im Rahmen der Errichtung des Einkaufszentrums dort keinerlei Bodendenkmalstrukturen mehr festgestellt werden konnten.

Gemäß § 12 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 DSchGBbg ist das Bodendenkmal in Verantwortung und zu Lasten des Vorhabenträgers zu dokumentieren (auszugraben). Einzelheiten dazu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens mit dem jeweiligen Vorhabenträger festgelegt.

5 PLANUNGSZIELE / LEITBILD

Unter Berücksichtigung der Situationsanalyse und unter Einbeziehung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nauen sind folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. NAU 0030/96 "Lietzow-Platz" umzusetzen (vgl. Plan 4):

- Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Standortes in einen hochwertigen Wohn- und Mischgebietsstandort;
- Ausbildung eines harmonisch gestuften Ortsrandes zum angrenzenden offenen Landschaftsraum unter teilweiser Einbeziehung des Flurstückes 204;
- Freihaltung großer Flächenanteile als Flächen für Maßnahmen zur Minderung sowie zum Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich; Durchführung von Entsiegelungs-, intensiver Bodenlockerungs- und Renaturierungsmaßnahmen;
- intensive Gliederung und Durchgrünung der Baugebiete;
- Erhalt und Verdeutlichung der markanten großflächigen Grünlandbiotop der Luchlandschaft;
- flächenhafte Verkehrsberuhigung durch ein abgestuftes, differenziertes Erschließungssystem;
- Verknüpfung des Planungsgebietes mit den vorhandenen bzw. zukünftigen Siedlungsbereichen durch ein Fuß- und Radwegesystem;
- Berücksichtigung des geplanten neuen Kreuzungsbereiches B 5 bzw. Anbindung an den Ringboulevard;
- Entwicklung und Aufbau zusammenhängender Biotopstrukturen, die mit den wertvollen Biotopen der Umgebung verflochten werden (Biotopvernetzung);
- Entwicklung einer dichten Schutzpflanzung mit integrierten Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung empfindlicher Nutzungen (z.B. EKZ Nauen, B 5);
- möglichst weitgehender Erhalt prägender Gehölze und Einzelbaumbestände und Ergänzung des Alleebaumbestandes entlang der B 5;
- Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes und gedrosselte Ableitung in den Vorfluter.

STADT NAUEN

SN

BEBAUUNGSPLAN NR. NAU 0030/96 "LIETZOW-PLATZ"

BP0030

BEGRÜNDUNG

0298

Plan 4: LEITBILD

Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen in Wohn- / Mischgebiet

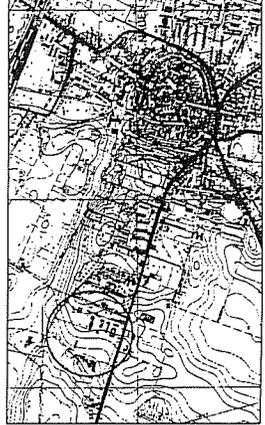
-  Ausbau eines neuen Kreuzungspunktes, Anbindung des geplanten Ringboulevards
-  Bundesstraße 5 / geplanter Ringboulevard
-  Ergänzung des Alleebaumbestandes entlang der Bundesstraße 5
-  Entwicklung eines internen Erschließungsnetzes, Verkehrsberuhigung / Schaffung von Fuß- und Radwegverbindungen
-  besonders wertvolle, großflächige Grünlandschicht der Luchlansicht
-  Entwicklung vielfältiger Biotopestrukturen, Freihaltung von Bäumen
-  Entwicklung einer dichten Schutzpflanzung zur Abschirmung empfindlicher Nutzungen
-  Gliederung und Durchgrünung der Baugebiete
-  Ausbildung eines gestuften harmonischen Ortsrandes zum angrenzenden offenen Landschaftsraum
-  Biotopvernetzung
-  möglichst weitgehender Erhalt prägender Gehölz- und Einzelbaumbestände
-  Sicherung von Maßnahmen zur Minderung sowie zum Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich / Intensive Durchgrünung und Gliederung der Baugebiete
-  Verstärkung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsbereichs

Stadt Nauen

Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96

'Lietzow-Platz'

Plan 4
M 1:2000



Bodo Heiler
Friedrich-Lietzow-Straße 3
13055 Nauen
Telefon (0 30) 3 34 34 26
Telefax (0 30) 3 34 34 25

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ingenieur Architektin und Stadtplanerin
Joachim-Friedrich-Straße 37 · D-10711 Berlin
Fax (030) 60 60 60 · Fax (030) 60 60 60

BERLIN



BR: 13055 Nauen, BR: 13055 Nauen, BR: 13055 Nauen, BR: 13055 Nauen

© 1996 planungsgruppe 4
Alle Rechte vorbehalten

Dr. Ingrid Heiler
Friedrich-Lietzow-Straße 37
13055 Nauen
Telefon (0 30) 3 34 34 26
Telefax (0 30) 3 34 34 25

Um ein zukunftsweisendes, ökologisches Siedlungskonzept zu erreichen, sind die folgenden ökologisch orientierten Ziele für das Planungsgebiet zu beachten bzw. in der Umsetzungsphase zu berücksichtigen:

- "kompakte" Gebäudetypen mit relativ hoher Dichte/hoher Energieausbeute,
- weitgehende Verschattungsfreiheit (Gebäudeabstände),
- Nutzung der Potentiale für aktive und passive Solarnutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen,
- weitgehende Vermeidung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Energieversorgung (Luftreinhaltung),
- Minimierung des Verkehrsaufkommens durch Individualverkehr (Mischnutzung/attraktives Fuß- und Radwegenetz/guter ÖPNV-Anschluß),
- Entwicklung siedlungsinterner und siedlungsnaher Grünflächen; Anbindung des Wohnumfeldes an bestehende und zu entwickelnde Grün- und Freiflächen,
- standortgerechte Gestaltung von Grün- und Freiflächen,
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Reduzierung des Erschließungsanteils pro Grundstück,
- Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils (z.B. Fassaden-, Dachbegrünung).

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 NUTZUNG, BAUSTRUKTUR

Auf Grundlage der detaillierten Situationsanalyse und den generellen Planungszielen wurde das vorliegende städtebauliche Konzept entwickelt.

In dem städtebaulichen Konzept wird ein Teil der Flur 204 als Wohnbaufläche einbezogen. Die Anlage von Grünkorridoren, dichten Abpflanzungen bzw. die Entwicklung von Flächen für Maßnahmen im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Erschließung der angedachten Wohnbauflächen läßt sich in diesem Konzept am sinnvollsten realisieren; es entspricht den Zielen des Leitbildes und gewährleistet eine städtebaulich und landschaftsplanerisch differenzierte Gestaltung des Ortsrandes.

Im Planungsgebiet sollen Wohnformen im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereich angeboten werden. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, den Wunsch nach individuellem Wohnen am Übergang zur Landschaft mit einer prägnanten städtebaulichen Grundform zu verbinden (siehe dazu Plan 5).

Das Wohn- und Mischgebiet ist in Stufen realisierbar; gleiches gilt auch für die Entwicklung der Gebiete auf den einzelnen Flurstücken. Die Erschließungsstraßen bilden dabei die Achse zwischen den einzelnen Teilbereichen.

Einen wichtigen Ausgangspunkt der städtebaulichen Konzeption bilden die jeweiligen Hof- und Platzbereiche, um die sich die Gebäudetypologie "windmühlenartig" gruppiert.

Darüber hinaus gliedern streng orthogonal ausgerichtete Grünbereiche die einzelnen Bauabschnitte. In Kombination mit einem in der Mittelachse laufenden Fußweg entlang der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) wird die Durchwegung und Verknüpfung des Ortsrandes mit dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht.

Der Straßenraum der internen Erschließung der einzelnen Baugebiete wird durch einseitige Baumpflanzungen und Hecken rhythmisiert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt. Die so entstehenden Wohnstraßen weiten sich im Bereich eines Platzes aus und unterstreichen damit die hofartige Gliederung des Gesamtgebietes.

Ausgehend von der B 5 ist auf dem südlichen Teilbereich der Flur 205 ein Mischgebiet vorgesehen. Die Bebauung soll möglichst als Lärmver-

schlußbebauung gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohnbereich errichtet werden.

Der bestandsgeprägte Siedlungsbereich am Gartenweg wird in Form einer maßvollen Bebauung (I-II Geschosse) arrondiert; im Bereich des Mischgebietes entlang der B 5 ist eine 3-geschossige Bebauung realisierbar.

6.2 VERKEHR

Mit der geplanten Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes besteht die Notwendigkeit, Querschnitte bzw. vorhandene Zufahrten der umgebenden Straßen zukünftig dem geänderten Verkehrsaufkommen anzupassen bzw. neue Trassenverläufe festzulegen. Dies trifft im vorliegenden Bebauungsplan für das gesamte Erschließungsnetz zu. Durch das Büro GRI mbH, Berlin, wurde ein Verkehrsgutachten¹ erarbeitet, das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Planstraße A, die vom Knotenpunkt Hamburger Straße (B 5)/Zufahrt Einkaufszentrum in Richtung Norden in das Gebiet hineinführt.

Die Planstraße A endet etwa in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Einkaufszentrums. Von diesem Endpunkt führt die Planstraße B als interne Erschließungsstraße (Ringerschließung) durch die einzelnen Bereiche des Wohngebietes. Die internen Erschließungsstraßen (Planstraße B, C) sind ausschließlich als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsfläche) geplant.

Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht wird eine Anbindung der Planstraße A an den nördlich verlaufenden Goetheweg abgelehnt, um möglichen Durchgangsverkehr zum Einkaufszentrum zu vermeiden, den Charakter einer attraktiven und ruhigen Wohnsiedlung zu gewährleisten und den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten. Aus diesen Gründen ist nur ein Fuß- und Radwegeanschluß an den Goetheweg vorgesehen, der eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt Nauen darstellt.

Der südlichste Teil der Planstraße A einschließlich der Zufahrt zum Einkaufszentrum ist bereits gebaut bzw. mit der Eröffnung des Einkaufszentrums in Betrieb genommen worden.

¹ Verkehrliche Beratung zum B-Plan Nau 0030/96 "Lietzow-Platz" in Nauen; GRI mbH, Berlin, November 1996

Durch das o.g. Gutachten wurde geprüft, wie der Anschluß des Wohngebietes (Planstraße A) im Zusammenhang mit der Zufahrt und des Kreuzungspunktes Hamburger Straße funktionsfähig zu gestalten ist. Des weiteren waren die möglichen Zu- bzw. Ausfahrten des Mischgebietes von bzw. zur Hamburger Straße zu klären. Dazu wurden u.a. Verkehrsprognosen herangezogen bzw. geplante Umgehungsstraßen (Ortsumgehung B 5; Ringboulevard) berücksichtigt.

Durch den Betreiber des Einkaufszentrums ist vorgesehen, eine zusätzliche Zufahrt für Anlieferfahrzeuge im nördlichen Bereich des Geländes über die Planstraße A anzubinden. Dabei ist geplant, diese nur als Zufahrt zu nutzen; die Ausfahrt erfolgt über die bereits gebaute Zu- und Ausfahrt im Bereich des Knotenpunktes.

Für die Gestaltung des Teilknotenpunktes Planstraße A / bestehende Zu- und Abfahrt Einkaufszentrum wird vorgeschlagen, die Planstraße A an der Einmündung abzukröpfen, um eine Bevorrechtigung des Quell- und Zielverkehrs des Einkaufszentrums gegenüber dem geplanten Wohngebiet zu verdeutlichen. Die Radien der Abkröpfung sind bei der Ausführungsplanung so zu bemessen, daß auch der Anlieferverkehr zur geplanten nördlichen Zufahrt in die Planstraße A einfahren kann.

Im o.g. Gutachten wurde anhand von Prognosen dargelegt, daß es u.a. aufgrund des Besucherverkehrs zum und vom Einkaufszentrum zu einem erheblichen Rückstau auf dem Gelände des Einkaufszentrums selbst kommt, so daß damit auch der Teilknotenpunkt Planstraße A / Zufahrt mit überstaut wird.

Fahrzeugen aus dem Planungsgebiet würde es daher nur mit Schwierigkeiten möglich sein, sich in den Rückstau auf der Ausfahrt des Einkaufszentrums einzureihen. Zur Lösung des Problems wird der Bau einer zusätzlichen Lichtsignalanlage am Teilknotenpunkt oder die Abmarkierung einer Wartelinie auf der Ausfahrt des Einkaufszentrums in Höhe Zufahrt der Planstraße A vorgeschlagen.

Eine direkte Anbindung des Mischgebietes an die Hamburger Straße (B 5) ist in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam nur als Rechtseinbiege- bzw. Rechtsabbiegemöglichkeit an der jetzigen Zufahrt zur Baumschule im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes gegeben. Eine weitere Zu- bzw. Ausfahrt ist an der Planstraße A möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Einkaufszentrums und des geplanten Wohn- und Mischgebietes an die Hamburger Straße (B 5) prinzipiell gegeben ist. Im Verlauf der Erschließungs- und Ausbauplanung muß mit den zuständigen Ämtern die detaillierte Lösung für die bauliche Gestaltung der Knotenpunkte abgestimmt werden.

Plan 5: STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bezeichnung Geplant (mit Beschriftungsartikeln)
Carports, Garagen

Bäume, Sträucher, Hecken

private Grünflächen (Gärten)

öffentliche Grünflächen

Spielfeld

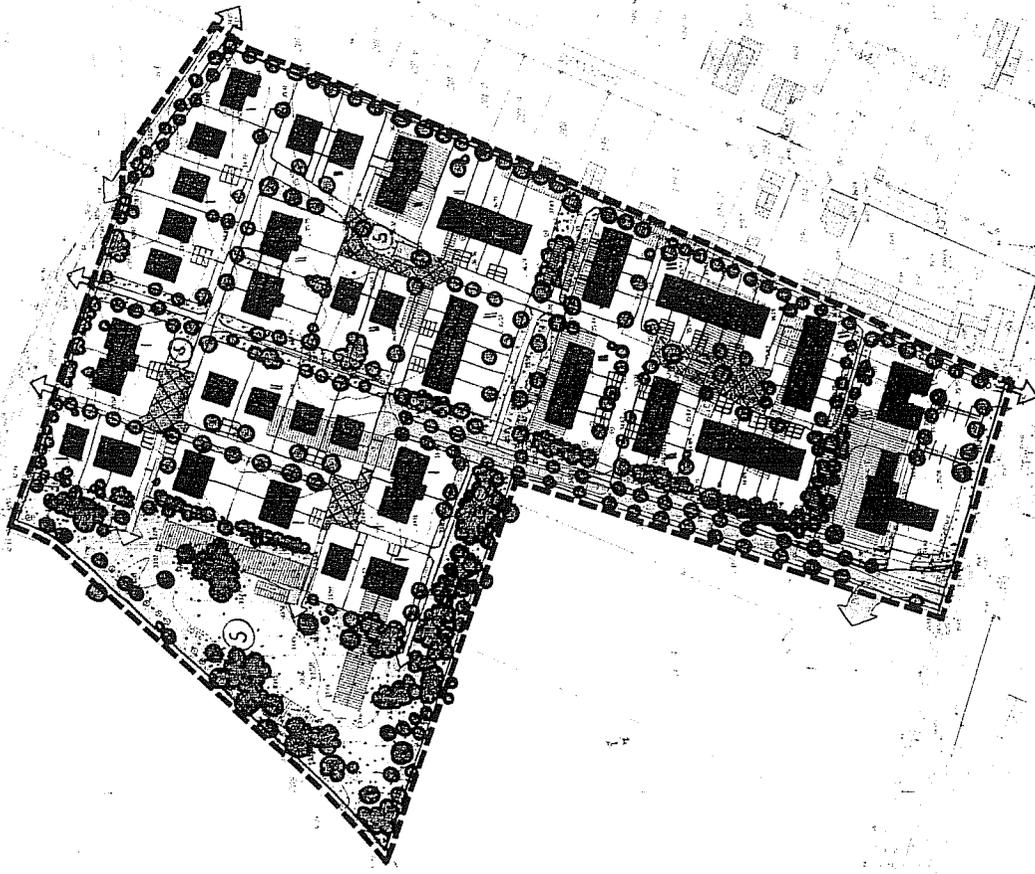
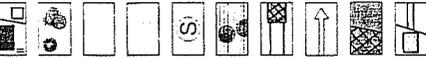
öffentliche Straße mit Fußweg
und Straßenbäumen

verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

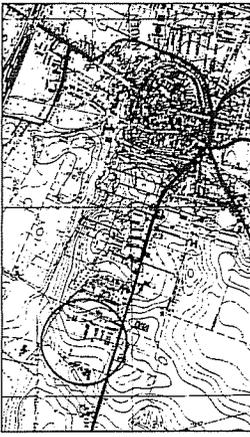
Pflasterbereich, Plätze

Regenrückhaltebecken, Rigolen



Stadt Nauen
Behauungsplan Nr. NAU 0030/96
'Lietzow-Platz'

Plan 5
Städtebauliches
Konzept
M 1: 2000



Architekturbüro
Frei, Landscaping/Architektur
Bismarckstraße 3
10557 Berlin (D 30) 3 34 22 33
Telefax (D 30) 3 34 13 95

©

planungsgruppe 4
BERLIN
Umweltplanung für Kommunen in Region Ost
Dipl.-Ing. Christian Schmitt
Joseph-Friedrich-Str. 37 D-10711 Berlin
Tel. 895 80 80 Fax 894 66 66 November 95

7 LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

7.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist eine völlige Umstrukturierung des Planungsgebietes in Form der Nachnutzung als Mischgebiet (im Süden nördlich der B 5) sowie als Wohngebiet vorgesehen. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit einer großzügigen Durchgrünung und Einbindung der Fläche in die Umgebung.

Ausgangspunkt für das landschaftsplanerische Konzept ist die Betonung der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand der Stadt Nauen. Das heutige Erscheinungsbild sowie auch die Nutzung als Lager- und Recyclingfläche wird dieser Lage nicht gerecht.

Unter Berücksichtigung des angrenzenden Einkaufszentrums im Südwesten des Planungsgebietes soll mit einer abgestuften, gegliederten Arrondierung der bestehenden Bauflächen im Osten ein harmonisches Siedlungsweichbild entstehen. Mit einer starken Durchgrünung der Bauflächen selbst und der Ausweisung öffentlicher Grünflächen, die sich in die Bauflächen hineinziehen, soll eine Gliederung der Bauflächen sowie eine Verflechtung mit dem angrenzenden Landschaftsraum hergestellt werden. Darüber hinaus werden im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes große Flächenanteile als Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen. Diese großzügigen Grünflächen erfüllen in erster Linie Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen in Verbindung mit den angrenzenden wertvollen Niederungsgebieten der Luchlandschaft und schaffen eine Biotopvernetzung mit den siedlungsinternen Grünflächen. Ebenso wichtig ist ihre Funktion, den westlichen Ortsrand der Stadt Nauen neu zu definieren und den Übergang der Bauflächen zur Landschaft harmonisch einzupassen.

In Nachbarschaft zu Flächen, von denen möglicherweise Beeinträchtigungen (insbesondere Lärm und Staub- bzw. Schadstoffemissionen) ausgehen, soll mittels dichter Abpflanzungen eine optische Abschirmung erzielt werden, die gegenüber dem Einkaufszentrum durch die Anlage eines Lärmschutzwalles ergänzt wird. Es entsteht so ein Netz von Grünflächen, das einerseits der Biotopvernetzung dient, andererseits aber auch eine gute Durchwegung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen ermöglicht. Das Wegenetz ist zum großen Teil vom Netz der Erschließungsstraßen unabhängig und bindet an die umgebende Landschaft an.

Geht man von der im Bebauungsplan dargestellten Dichte in den Baugebieten aus, so ist nach Umsetzung der Planung mit einem Versiegelungsgrad (Gebäude, Erschließungsflächen, Nebenanlagen inclusive) von bis zu ca. 45 % zu rechnen. Die übrigen 55 % sind als Freiflächen zu be-

pflanzen und als private und öffentliche Grünflächen zu gestalten. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den im Landschaftsplan der Stadt Nauen empfohlenen Maßnahmen für Stadtrandbereiche, die für Baugebiete mit landschaftlicher Prägung eine mäßige bis geringe Dichte und einen hohen Durchgrünungsgrad vorsehen.

Der Anteil der Versiegelung steigt zwar nach Umsetzung der Planung im Verhältnis zum Bestand (Bestand ca. 1,2 ha, Planung ca. 2,4 ha), es muß jedoch der große Anteil der stark verdichteten, beeinträchtigten Flächen im Bestand berücksichtigt werden (> 3,5 ha). Deren derzeitige Funktionen für den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz weisen nur geringfügig mehr Bedeutung auf, als versiegelte Flächen. Die Neuversiegelung findet daher nicht auf wertvollen, derzeit ungestörten, Standorten statt, sondern stellt ein Flächenrecycling bereits beanspruchter Bereiche dar. Dem Vermeidungsgebot gemäß § 12 Abs. 1 BbgNatSchG wird somit Rechnung getragen.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Geltungsbereich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich. Im Rahmen eines Gutachtens zur Regenwasserbehandlung für das Planungsgebiet¹ wurde daher die Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken innerhalb der Grünflächen an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser wird so im Gebiet zurückgehalten und nur gedrosselt an den Vorfluter ("Rohrbruchgraben") abgegeben. Eine Reduzierung der Wassermenge durch Verdunstung und Teilversickerung (im Rahmen der Möglichkeiten bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen) wird so ermöglicht.

Der Vegetationsanteil im Geltungsbereich wird erheblich erhöht (Bestand ca. 0,45 ha, Planung ca. 3,1 ha). Hierzu wird ein Teil der derzeit beeinträchtigten, stark verdichteten Standorte durch Entsiegelung und intensive Bodenlockerungs- und Renaturierungsmaßnahmen in Vegetationsflächen umgewandelt. Diese Flächenanteile werden damit erheblich aufgewertet. Darüber hinaus werden zusammenhängende Biotopstrukturen entwickelt, die mit den wertvollen Biotopen der Umgebung verflochten sind. Die Qualität der Biotope wird somit wesentlich verbessert und durch die Anlage zusammenhängender Wiesen- und Gehölzbereiche aufgewertet.

Die Strukturierung des Ortsbildes sowie die Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes führt zu einer wesentlichen Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

¹ "Vorentwurf Regenwasserableitung", Ingenieurbüro Reim, Falkensee, Juli 1997

Plan 6: GRÜNORDNUNGSPLAN

7.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Lietzow-Platz" dar. Darüber hinaus behandelt er die geforderten Pflichten zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich sowie ggf. die notwendigen Ersatzmaßnahmen der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

Die durch den Bebauungsplan "Lietzow-Platz" vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- Es wird derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz sowie potentiellen Funktionen des Klimaschutzes und als Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Kleinflächig werden Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz verändert und z.T. beseitigt.

Der vorliegende Grünordnungsplan will die entstehenden Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern. Verbleibende Eingriffe sollen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

7.2.1 Vermeidung

Die Nachnutzung der bereits in der Vergangenheit intensiv genutzten und stark beeinträchtigten Flächen des Planungsgebietes stellt ein Flächenrecycling dar. Den naturschutzrechtlich festgelegten Forderungen des Vermeidungsgebotes wird somit Rechnung getragen.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen und Abtrag der natürlichen Oberbodenschicht im Zuge der Baumaßnahmen sowie die Beeinträchtigung vorhandener Pflanzenbestände sind im Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur in sehr geringem Ausmaß zu erwarten. Dennoch sind durch die Einhaltung einschlägiger DIN-Normen zum Verhalten auf Baustellen (DIN 18915 "Bodenarbeiten", DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") negative Beeinträchtigungen in den kleinflächig vorhandenen, weniger gestörten Bereichen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

7.2.2 Minderung

Die Neubebauung im Planungsgebiet nimmt die nördliche Baukante der bestehenden Siedlungsgebiete in der östlichen Nachbarschaft auf und vermittelt zu den derzeit im Bau befindlichen großflächigen Gebäudekomplexen im Südwesten des Planungsgebietes. Zur Einbindung in das örtliche Landschaftsbild wird ein neues Siedlungsweichbild erstellt, was einen harmonischen Übergang vom Stadt- zum Landschaftsraum erzeugt.

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

Mit der Festsetzung der maximal möglichen Überbauung der Baugrundstücke sowie der Bestimmung der Überschreitung durch Nebenanlagen wurde der Versiegelungsgrad der Bauflächen begrenzt:

- Innerhalb des Mischgebietes (MI) ergibt sich durch die ausgewiesene überbaubare Grundfläche inklusive der festgesetzten Überschreitung durch Nebenanlagen (von 80 %) eine maximale Gesamtversiegelung von ca. 55 %. Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer GRZ¹ von 0,3 und unterschreitet damit deutlich die gemäß Baunutzungsverordnung für Mischgebiete zulässige GRZ von 0,6. Die Überschreitung der Grundfläche wurde ausgewiesen, um eine im Mischgebiet entsprechende intensive Ausnutzung des der B 5 zugewandten Freiflächenanteils (z.B. durch Betriebs-, Hof- oder Stellplatzflächen) zu ermöglichen; die zulässige überbaubare Grundfläche für Gebäude wird jedoch beschränkt.

¹ Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Nebenanlagen generell um bis zu 50 % überschritten werden, maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Der Bebauungsplan kann eine Erhöhung bzw. Verringerung der maximal zulässigen Überschreitung festsetzen.

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine überbaubare Grundfläche ausgewiesen, die einer GRZ von 0,2 bis 0,3 entspricht. Die Gesamtversiegelung inklusive Erschließung und sämtlicher Nebenanlagen sowie Stellplätze liegt in den Wohnbauflächen bei ca. 30-45 % und unterschreitet damit deutlich die in Wohngebieten zulässige GRZ von 0,4 (Versiegelungsgrad max. 60 %).

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet wird durch beide Baugebiete sowie die notwendigen Erschließungsanlagen der Versiegelungsgrad auf maximal ca. 38 % begrenzt.

Für die befestigten Grundstücksteile, insbesondere für Stellplätze sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege, werden vollständig bodenversiegelnde Befestigungen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die als Nebenanlagen erstellten Befestigungen der Grundstücksflächen als Teilversiegelungen angelegt werden und der Versiegelungsgrad so weit wie möglich reduziert wird.

Mit der beschriebenen Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrades sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere bezogen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima, minimiert werden.

Das Konzept strebt einen möglichst hohen Vegetationsanteil von durchschnittlich 58 % innerhalb der Bauflächen des Planungsgebietes an. Dieser setzt sich sowohl aus den privaten Freiflächen der Baugrundstücke als auch aus den dichten Abpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zusammen.

Der Festlegung der Intensität und Qualität dieser Bepflanzung dienen die Festsetzungen zur

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke,
- aufgelockerten Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen,
- Bepflanzung der Stellplätze,
- Bepflanzung der Erschließungsstraße und Mischverkehrsflächen mit Bäumen,
- Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze,
- Fassaden- und Dachbegrünung.

Somit wird ein Mindestanteil von Vegetationsflächen festgesetzt, der zur Verbesserung der Bodenstrukturen, zur Filterung, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Beschattung versiegelter bzw. teilversiegelter Grundstücksteile, zur Frischluftentstehung und zur Reduzierung der klimatischen Belastungen beiträgt. Es wird so ein

erheblicher Beitrag zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt geleistet.

Darüber hinaus können diese Vegetationsbestände als Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dienen und mindern so die Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz.

Die Dach- und Fassadenbegrünung der geplanten Gebäude soll vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude in die Umgebung dienen und die Eingriffe in das Landschaftsbild reduzieren. Darüber hinaus dienen sie als Anreicherung der Lebensraumstrukturen und wirken somit positiv auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz.

Der Minderung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt dienen außerdem die Festsetzungen zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes, die eine verzögerte Abgabe in den Vorfluter bewirken.

7.2.3 Verbleibende Eingriffe, Ausgleichsmaßnahmen

Die vielfältigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft tragen zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes bei und sichern Qualität und Gestaltung der geplanten Bau- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden jedoch zusätzliche Flächen ausgewiesen, die als Vorrangflächen für Natur und Landschaft zu entwickeln sind.

Differenziert nach Schutzgütern wird im Folgenden eine Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:

Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Lufthygiene

Die Planung sieht eine Gesamtversiegelung von ca. 20.860 m² vor (davon ca. 13.910 m² innerhalb der Misch- und Wohnbauflächen und ca. 6.950 m² in den Erschließungs- und Straßenflächen). Die Neuversiegelung beträgt etwa 8.770 m² derzeit unversiegelter Böden. Diese Flächen erfüllen heute, trotz ihrer z.T. erheblichen Vorbelastungen durch Verdichtung und Strukturveränderungen, positive Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie potentiell auch für den Klimaschutz.

Durch die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von zusammen ca. 11.000 m² sowie der öffentlichen Grünflächen von ca. 2.940 m² wird eine Extensivierung der Flächennutzung und somit eine erhebliche Minimierung der Beeinträchtigung dieser Flächen erreicht. Die intensive

Bepflanzung mit niedriger Vegetation sowie insbesondere mit Gehölzen (nach intensiven bodenverbessernden Maßnahmen insbesondere auf dem Flurstück 204) führt zu einer Durchwurzelung und Belüftung des Bodens, zur Wasserspeicherung und -filtration, zur Erhöhung der Verdunstung und Staubbildung sowie zur Filterung der Luft. Eine ähnliche Aufwertung bezogen auf den Naturhaushalt erfahren auch die Teile der Bauflächen, die als Heckenpflanzungen (ca. 1.880 m²) vorgesehen sind.

Bezogen auf das Schutzgut **Boden** kann vor allem im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen durch die erhebliche Aufwertung der Bodenfunktionen mittels intensiver Gehölzpflanzungen sowie die Extensivierung der Pflege in den Flächen für Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt hergestellt werden.

Der maximalen Neuversiegelung (inclusive Teilversiegelung) von 16 % der Flächen des Planungsgebietes steht eine Aufwertung der Bodenfunktionen auf 29 % der Flächen des Planungsgebietes gegenüber. Langfristig wird somit von einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgegangen.

Die Funktionen des Geltungsbereiches für das Schutzgut **Wasser** werden durch die Sammlung und Rückhaltung der in den Bau- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschläge innerhalb des Planungsgebietes soweit wie möglich kompensiert. Die Anlage eines Teiches im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes soll eine Teilversickerung bzw. -verdunstung des Niederschlagswassers sowie eine weitgehende Rückhaltung des Wassers im Planungsgebiet ermöglichen. Lediglich das überschüssige Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen muß über ein Notüberlauf dem Vorfluter zugeleitet werden. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden somit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten weitgehend ausgeglichen.

Die Funktionen des Geltungsbereiches bezogen auf das Schutzgut **Klima** sind bereits heute sehr stark eingeschränkt. Die Verstärkung der klimatischen Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen (ca. 8.770 m²) sind bezogen auf die Störungen durch die vorhandenen, überwiegend offenen Böden (ca. 38.080 m²) nur sehr gering. Dagegen ist durch die intensive Bepflanzung der Freiflächen, die Erhöhung des Vegetationsanteils auf insgesamt 62 % des gesamten Planungsgebietes und die Auslagerung der lufthygienisch bedenklichen Recycling-Nutzung eine erhebliche Aufwertung der klimatischen und lufthygienischen Situation des Geltungsbereiches zu erwarten. Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen führen im Zusammenhang mit den Minderungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete durch die umfangreiche Bepflanzung der Gebäude (Fassaden- und Dachbegrünung), die Überschildung und Beschattung der Stellplatzflächen sowie der Freiflächen durch Baumpflanzungen führen dazu, daß die

klimatische Situation des Geltungsbereiches langfristig verbessert wird. Von der Planung gehen daher weder erheblichen noch nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Klima aus.

Biotop- und Artenschutz

Die durch einen extrem geringen Vegetationsanteil (ca. 8-10 % des Planungsgebietes) geprägte Situation im Geltungsbereich wird durch die Planung erheblich aufgewertet. Der punktuelle Verlust an Vegetationsflächen durch Neuversiegelung erfolgt auf Flächen, die durch ihre ver- einzelte Lage gekennzeichnet sind und nur eine geringe Bedeutung als Biototypen aufweisen.

Den Flächen der Neuversiegelung (insgesamt ca. 8.770 m²) stehen Be- pflanzungsmaßnahmen auf den Öffentlichen Grünflächen, den Flächen für Maßnahmen (insgesamt 13.940 m²) sowie den privaten Freiflächen (ca. 19.750 m²) gegenüber. Der künftige Strukturreichtum des Planungsgebietes durch großflächig zusammenhängende Wiesen- und Gehölzfläche sowie kleinteilige Gartenstrukturen trägt im Zusammenhang mit der Festset- zung standortgerechter Gehölze in den Gärten und einer extensiven Pflege der Freiflächen zu einer Aufwertung der Funktionen des Gel- tungsbereiches für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz bei. Mit der Anlage von dichten Gehölz-, Wiesen- und Heckenstrukturen im Übergang zur freien Landschaft können neue Biotopstrukturen geschaffen werden, die einer Biotopvernetzung dienen und gleichzeitig eine Abschirmung zu angrenzenden intensiven Flächennutzungen (z.B. Einkaufszentrum) her- stellen. Die Aufwertungsfunktion gilt gleichermaßen für die Flora und Fauna. Ergänzende Vernetzungsfunktionen kommt der Alleebeplantzung der Planstraße A zu, die an die Altbaumbestände der Hamburger Straße an- knüpft.

Bezogen auf den Biotop- und Artenschutz wird somit eine Aufwertung der Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erreicht. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe verbleiben nicht.

Landschaftsbild

Die geplante Neubebauung im Planungsgebiet führt zu einer vollständi- gen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes der Fläche.

Mit der Neugestaltung der Ortsrandsituation werden vorhandene Störun- gen beseitigt und die Ausbildung eines harmonischen Siedlungsweichbil- des erreicht.

Durch die Ausweisung von Maßnahmen zur Erhaltung und Neuanlage von Ge- hölz- und Baumbeständen, die der Eingrünung des Gebietes zur Umgebung

dient, Maßnahmen der Fassaden- und Dachbegrünung und zur Bepflanzung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen wird eine neue, den umgebenden Siedlungsgebieten sowie der angrenzenden Landschaft angepaßte Gestaltung erreicht.

Die Entwicklung der Flächen für Maßnahmen hat die Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes und die Schaffung landschaftsraumtypischer Wiesen-, Hecken- und Gehölzstrukturen zum Ziel. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden daher funktional ausgeglichen.

7.2.4 Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Anhand der folgenden Tabelle wird die Bilanz der Vegetationsflächen mit Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgezeigt:

Tab. 1: FLÄCHENBILANZ DER VEGETATIONSFLÄCHEN

Flächennutzung		Bestand		Planung	
		in m ²	in %	in m ²	in %
Biotoptyp gem. Brandenburgischer Liste					
Beschreibung	Typ-Nr.				
Versiegelte Fläche		12.090	22,1		
teilvers. Fläche / offener Boden		38.080	69,9		
Vegetationsfläche kraut-, grasgeprägt		3.380	6,2		
Vegetationsfläche Sträucher		1.000	1,8		
Bauflächen MI + WA versiegelt				13.910	25,5
Verkehrsflächen, Straßen und Wege				6.950	12,7
private Grünfläche in den Bauflächen				19.750	36,2
Öffentliche Grünflächen				2.940	5,4
Fläche für Maßnahmen A				8.530	15,6
Fläche für Maßnahmen B				2.470	4,6
Summe		54.550	100,0	54.550	100,0
Summe versiegelte Flächen		12.090	22,1	20.860	38,2
Neuversiegelung				8.770	16,1
Summe Vegetationsflächen		4.380	8,0	33.690	61,7
Gewinn an Vegetationsflächen				29.310	53,7

Ergänzend zu der im vorangegangenen erfolgten verbal-argumentativen Darstellung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden die vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt und den Eingriffen flächenmäßig gegenübergestellt:

Tab. 2: ZUSAMMENSTELLUNG DER EINGRIFFE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Eingriffe	Fläche / Anzahl
Neuversiegelung (Vollversiegelung + Teilversiegelung)	8.770 m ²
Ausgleichsmaßnahmen:	
Gehölzpflanzungen: Aufwertung der Funktionen der Flächen	
Fläche für Maßnahmen	11.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.940 m ²
Abpflanzung auf den Baugrundstücken	1.880 m ²
Summe	ca. 15.820 m ²
Baumpflanzungen innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen:	
Mindestbepflanzung der Baugrundstücke	137 Bäume
Allee- und Straßenbepflanzung Planstraße A und der Erschließungsstraßen	76 Bäume
Summe	ca. 213 Bäume
Sonstige Maßnahmen:	
Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers	
Fassaden- und Dachbegrünung	
Verwendung standortgerechter Gehölze	

Anhand der Zusammenstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird deutlich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden können.

7.2.5 Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (Dezember 1996) erarbeitet, der parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan dem Landesumweltamt, Abteilung Naturschutz zur fachlichen Abstimmung gemäß § 8 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vorgelegt wurde.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde nach Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange gegen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit seinen Darstellungen als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Im weiteren wird dargelegt, in welchen Punkten den Darstellungen des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan nur teilweise gefolgt wird.

Anpflanzung

Entlang der in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünfläche und östlich entlang des Fuß- und Radweges im Teilgebiet 2 ist im Grünordnungsplan die Anpflanzung einer Hecke auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan definierte überbaubare Grundstücksfläche ist so vorgenommen worden, daß sich unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung) realisieren lassen. Eine gewisse Variabilität der Bebauung innerhalb der Baugrenzen wird somit offengehalten.

Mit einer möglichen Reihenhausbebauung ist in der Regel das Entstehen kleiner Grundstücke bei einer Realteilung verbunden. Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen wird durch die Festsetzung einer Heckenpflanzung noch stärker eingeschränkt.

Die Anpflanzung wurde deshalb in einzelnen Teilgebieten differenzierter vorgenommen. Der geplante Charakter wird durch diese geringfügige Änderung jedoch nicht beeinträchtigt.

Der Grünordnungsplan sieht vor, die innerhalb der Baugebiete gelegenen vorhandenen Bäume durch Festsetzung zu schützen. Dies ist im Bebauungsplan nicht möglich, da innerhalb der Bauflächen keine Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen vorgenommen werden können. Sollte die Fällung eines vorhandenen Baumes notwendig werden, so wird durch die Vorschriften der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) die Pflanzung einer entsprechenden Anzahl an Bäumen als Ersatz gesichert.

Die Anzahl der im Grünordnungsplan als zu erhalten dargestellten Bäume ist sehr gering (7 Bäume), so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese geringfügige Änderung im Bebauungsplan gegenüber dem Grünordnungsplan zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist eine intensive Bepflanzung der Baugebiete mit Bäumen durch die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke gewährleistet.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) im überwiegenden Teil des Planungsgebietes; aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- b) Mischgebiet (MI) – im Bereich nördlich der B 5, um einerseits Wohnnutzung und andererseits gewerbliche Nutzung (z.B. Tankstelle; kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen) zur Verbesserung der Versorgungsstruktur im westlichen Ortsbereich Nauens zu ermöglichen. Zusammen mit dem Einkaufszentrum bildet das geplante Mischgebiet eine sinnvolle Funktionsergänzung.

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

Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude, diese darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,12 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,18 und eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,45.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen so niedrig wie möglich angesetzt. Die Durchschnitts-GRZ beträgt, bezogen auf das Nettobauland, für das Planungsgebiet 0,27.

Um zu gewährleisten, daß im Mischgebiet (Teilgebiet 1) ausreichend Raum zur Entfaltung eingeräumt wird, setzt der Bebauungsplan fest, daß nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 80 % überschritten werden darf. Der Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit der möglichen GRZ von 0,54 für das Teilgebiet 1 somit eingehalten bzw. unterschritten.

Die Geschoßflächenzahl wird in den ein- bis zweigeschossigen Wohngebietsbereichen mit einer GFZ von 0,25 bzw. 0,6, im dreigeschossigen Mischgebiet mit einer GFZ von 0,9 festgesetzt. Somit werden die Höchstwerte entsprechend § 17 (1) BauNVO wesentlich unterschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt; die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der jeweiligen Bauweise im Teilgebiet 2, 3, 4, 5, 6 und 8 auf II Vollgeschosse, in den Teilgebieten 7 und 9 auf I Vollgeschoß und im Teilgebiet 1 auf III Vollgeschosse festgesetzt.

8.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu erreichen, wird die Bauweise in den Teilgebieten 2 – 6 und 8 als offene Bauweise festgesetzt, womit dem Siedlungscharakter des angrenzenden Bestandes entsprochen wird.

Im Teilgebiet 1 wurde eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, so daß innerhalb des Baufeldes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können, die eine Baufront von mehr als 50 m aufweisen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht beabsichtigt, um z.B. im gewissen Maß auch eine geschlossene Bebauung als eine Möglichkeit des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnbebauung gewährleisten zu können.

In den Teilgebieten 7 und 8 wird nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen, um somit das beabsichtigte Siedlungsweichbild als harmonischen Übergang zum angrenzenden offenen Landschaftsraum zu sichern.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfes bei.

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

Die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen (zulässige Firstrichtungen) sollen entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption zu einem eigenständigen Siedlungsbild beitragen.

8.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / GEHRECHT

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt zum einen im Süden über die Hamburger Straße / B 5 und im Norden über den Goetheweg.

Die Anbindung an den Goetheweg dient jedoch nur für Radfahrer und Fußgänger, die eine attraktive Verbindung zur Nauener Innenstadt ermöglicht. Über den Goetheweg erreicht man problemlos auch das Umland zur Naherholung. Für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge wird eine Befahrbarkeit vom Goetheweg zum Planungsgebiet gewährleistet.

Der Kfz-Verkehr erreicht das Planungsgebiet ausschließlich über den Kreuzungspunkt Hamburger Straße / B 5 bzw. über die Planstraße A. An den Knotenpunkt ist auch das neu errichtete Einkaufszentrum angebunden; als vierter Knotenpunktarm ist der Ringboulevard geplant.

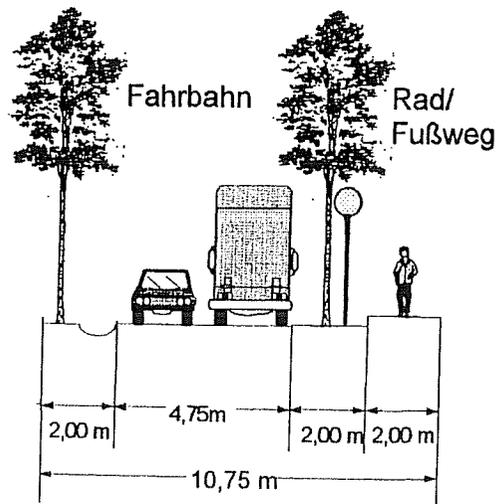
Im Süden des Planungsgebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen. Die direkte Anbindung des Mischgebietes an die B 5 ist nach Auskunft des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam nur an der jetzigen Zufahrt zur Baumschule im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes möglich (nur Rechtseinbiegen und Rechtsabbiegen). Eine weitere Anbindung des Mischgebietes ist jedoch über die Planstraße A möglich.

Nördlich des Mischgebietes dient die Planstraße A der Anbindung des Wohngebietes an die B 5. Es wurde jedoch berücksichtigt, daß der Anlieferverkehr des Einkaufszentrums diese Straße im Einrichtungsverkehr bis zur zweiten Zufahrt nutzt. Für die Planstraße A ist somit der Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit maßgebend. Auf dieser Straße ist Trennungsprinzip vorgesehen, d.h. der Fuß- und Radverkehr wird auf einem separaten Fuß-/Radweg geführt. Die Höchstgeschwindigkeit der Planstraße A soll 30 km/h nicht überschreiten.

Anzumerken ist, daß die Einteilung der Planstraßen A-C einschließlich des Kreuzungspunktes Planstraße A/Hamburger Straße nicht Gegenstand der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist; dies erfolgt durch eine noch zu erarbeitende detaillierte Ausführungsplanung, die mit den zuständigen Ämtern abzustimmen ist.

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

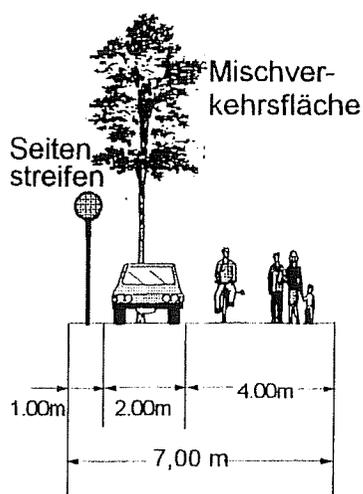
Abb. 4: PLANSTRASSE A



Von der Planstraße A zweigen die Planstraßen B und C zur internen Erschließung des Wohngebietes ab und werden ausschließlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Für diese internen Erschließungsstraßen ist grundsätzlich ein Straßenquerschnitt in minimaler Ausführung vorgesehen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten; die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr u.ä.) ist jedoch gewährleistet. Diese Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet, in der nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist.

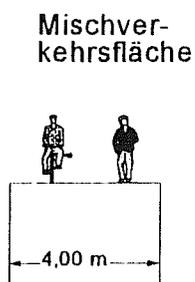
Die Planstraße B wird mit einem Grünstreifen/Längsparkständen ausgestattet und erhält folgenden Querschnitt:

Abb. 5: PLANSTRASSE B



Der Verlauf der Planstraße C ist durch platzartige Aufweitungen unterbrochen; die Breite dieser Straße kann somit für den Begegnungsfall Pkw/Lkw knapp bemessen werden. Ihr geplanter Querschnitt stellt sich wie folgt dar:

Abb. 6: PLANSTRASSE C



Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit südwestlich des Geltungsgebietes soll für Fußgänger und Radfahrer eine Erreichbarkeit des Wohngebietes bzw. der Hamburger Straße gewährleisten, ohne den stark befahrenen Kreuzungspunkt benutzen zu müssen. Weitere Fußwegeverbindungen sichern den Zugang zum nördlich und nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum.

Der notwendige Stellplatzbedarf für das Planungsgebiet ergibt sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 3 vom 30. Januar 1998. Die Verordnung sieht bei Einfamilien-/Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche nach DIN 277 vor.

In allen Teilgebieten ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst vorgesehen und realisierbar. Im beschränkten Umfang (z.B. für Besucher) sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

Die Erschließung mit dem ÖPNV erfolgt über die Hamburger Straße. Dort befinden sich im Bereich des Planungsgebietes die Bushaltestellen. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des 400-Meter-Radius, welcher den Einzugsbereich der Haltestelle darstellt.

8.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Verlegung sämtlicher Leitungen für die äußere und innere Erschließung des Planungsgebietes ist ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

Durch die MEVAG (Märkische Energieversorgung AG), die TELEKOM, die Erdgas Mark Brandenburg und durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Havelland wird nach rechtzeitiger Vorlage der benötigten Anschlußwerte (Bedarfsmeldung nach Entwicklungsetappen) die Versorgung des zukünftigen Wohn- und Mischgebietes zugesichert.

Vom Wasser- und Abwasserverband Havelland wird darauf hingewiesen, daß die Schmutzwasserleitung an die Abwasserdruckleitung in der Hamburger Straße genutzt werden könnte. Als Vorzugsvariante wäre die Planung einer Gesamterschließung zu favorisieren.

Container für die Sammlung von Wertstoffen (Papier, Glas u.ä.) oder Mülltonnenplätze sind so aufzustellen, daß sie zentral gelegen und gut anfahrbar sind und zu keiner wesentlichen Störung des Wohnens und des Ortsbildes führen. Optische Störungen sind durch einen festen Sichtschutz und zusätzliche Umpflanzungen zu vermeiden.

8.5 IMMISSIONSSCHUTZ / UMWELTSCHUTZ

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ aufgrund der unmittelbaren Lage des Planungsgebietes an der B 5, am EKZ Nauen sowie an der ICE-Strecke Hamburg – Berlin bzw. der geplanten Magnetbahntrasse erarbeitet. Damit soll gewährleistet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes rechtzeitig durch entsprechende Maßnahmen, z.B. passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen, vermieden werden.

Verkehrslärm

Die Beurteilung des Verkehrslärms (insbesondere B 5) erfolgte für den Fall, daß die Ortsumfahrt Nauen realisiert wird. Im südlich gelegenen Mischgebiet wird der Orientierungswert der DIN 18 005 deutlich überschritten. Diese Aussage gilt auch für den Beurteilungszeitraum Nacht.

Im Wohngebiet wird der 55 dB(A)-Wert zumeist eingehalten. Überschreitungen treten vor allem an der Begrenzung zum Einkaufszentrum und direkt an den inneren Erschließungsstraßen auf.

Die nördlich des Planungsgebietes gelegene Schienen- und Magnetbahnstrecke haben kaum Einfluß auf die schalltechnische Situation im Wohngebiet (Überschreitung von max. 2,5 dB(A) in der Nacht). Grund für den geringen Einfluß ist in erster Linie der relativ große Abstand zwischen der Bahn (bzw. Transrapid) und der geplanten Bebauung von rund 750 m. Wird der Schienenbonus für den Transrapid nicht angesetzt, sind vor allem im Beurteilungszeitraum Tag bis zu 5 dB(A) höhere Schallimmissionen zu erwarten. Zu einer wesentlichen Änderung der schalltechnischen Situation an der nördlichen Bebauungskante führt dies jedoch nicht.

Immissionsminderung im Aufenthaltsbereich

Durch den geplanten ca. 2 m hohen Lärmschutzwall an der westlichen und südlichen Begrenzung des Wohngebietes sind Immissionsminderungen zu erwarten, jedoch nicht für die oberen Geschosse. Durch diese Maßnahme wird teilweise der Aufenthaltsbereich im Freien und das Erdgeschoß vor Schallimmissionen geschützt. Gleichzeitig dient der Wall als Sicht- und Schadstoffschutz.

Nördliche des Einkaufszentrums ist durch die o.g. Maßnahme eine spürbare Immissionsminderung zu erwarten. In 2 m Höhe über Geländeoberflä-

¹ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan NAU 0030/96 "Lietzow-Platz", Büro GRI mbH Berlin, vom Oktober 1996

che beträgt die Minderung hier bis zu 4 dB(A). Zwischen Misch und Wohngebieten wird jedoch kaum eine Verbesserung erzielt. Grund hierfür ist der schalltechnisch ungünstige Abstand zwischen der Hauptemissionsquelle (B 5) und dem Lärmschutzwall. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist deshalb nur nördlich des Einkaufszentrums ein ca. 2 m hoher Lärmschutzwall vorzusehen.

Schallimmissionen im Mischgebiet

Aufgrund der möglichen baulichen Nutzung entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan ist im Bereich des Mischgebietes (Teilgebiet 1) eine Tankstelle möglich. Wenn dort eine solche Nutzung mit entsprechenden Nebeneinrichtungen entsteht, sind erhebliche Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. In einem Abstand von ca. 100 m werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 sowie die Richtwerte der VDI 2058 in beiden Beurteilungszeiträumen überschritten. Da eine Immissionsminderung am effektivsten ist, wenn Maßnahmen direkt an der Emissionsquelle vorgenommen werden, ist zwischen Misch- und Wohngebiet eine Lärmschutzwand vorzusehen.

Im Zusammenhang mit einer konkreten Planung für eine mögliche Tankstelle sind aktive Maßnahmen so vorzusehen, daß keine negativen Auswirkungen für die nördlich angrenzende Wohnbebauung entstehen.

Eine Lärmschutzwand zwischen Misch- und Wohngebiet würde auch die Immissionen durch den Verkehrslärm mindern. Da jedoch z.Zt. noch keine konkreten Planungen für eine mögliche Tankstelle vorliegen, wurde diese für die Berechnung des notwendigen passiven Schallschutzes nicht berücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Festsetzung von folgenden aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen:

- Für betroffene Teilgebiete wurde eine Kennzeichnung der Immissionsschutzbereiche (III-VI) in der Planzeichnung (Teil A) vorgenommen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. im Immissionsschutzbereich II (IB II) $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
2. im Immissionsschutzbereich III (IB III) $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
3. im Immissionsschutzbereich IV (IB IV) $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A))
4. im Immissionsschutzbereich V (IB V) $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A))
5. im Immissionsschutzbereich VI (IB VI) $R'_{w,res}$ von mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A))

Für die restlichen, nicht gekennzeichneten Teilgebiete gilt der Immissionsschutzbereich II.

- In den Immissionsschutzbereichen III, IV, V und VI sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schallschutzdämmmaßes garantieren.
- In den Teilbereichen 1 und 2 ist der Wohnungsgrundriß so zu gestalten, daß Aufenthaltsräume mit sensibler Raumnutzung, insbesondere Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, auf der dem Schall abgewandten Seite liegen.
- Innerhalb der Fläche B1 ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von mindestens 2,0 m bis maximal 2,5 m auszuführen.
- Wird im Mischgebiet eine Tankstelle realisiert, muß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aktiver Lärmschutz innerhalb der Fläche B 2 zur angrenzenden Wohnbebauung (Teilgebiet 1 und 2) vorgesehen werden. Der aktive Lärmschutz ist so zu dimensionieren, daß die Immissionsrichtwerte gemäß VDI 2058 Blatt 1 eingehalten werden.

8.6 ANPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die nicht überbaubaren und nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven

Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Die Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll der Ausbildung zusammenhängender, vernetzter Gartenflächen dienen. Diese Gärten sollen nicht durch Garagen, Stellplätze oder Nebengebäude gestört werden; daher wird die Anlage sämtlicher Nebenanlagen in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Bei der Fassadenbegrünung wurde auf eine Festlegung der Anzahl der zu pflanzenden Rank- bzw. Kletterpflanzen verzichtet, weil hier je nach gewählter Art ein sehr unterschiedlicher Pflanzabstand zu wählen ist. Anzustreben ist jedoch die flächendeckende Begrünung von größeren Fassadenabschnitten (> 3m Länge), die nicht durch Öffnungen, wie Fenster, Türen o.ä., gegliedert werden. Die Begrünung von Flachdächern gilt im wesentlichen nur für Nebengebäude. Mit der Festsetzung einer Mindestgröße für die zu begrünenden Flachdächer wird jedoch die Errichtung kleinerer Nebengebäude (z.B. einfache Garage) auch ohne Dachbegrünung ermöglicht. Größere Dachflächen sollen jedoch aus Gründen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes eine Dachbegrünung erhalten oder aber als geneigte Dächer ausgeführt werden.

Die Mindestbegrünung der Stellplatzflächen verhindert einerseits eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert daher die Eingriffe in das Lokalklima, andererseits wird so eine interne Gliederung der Stellplatzflächen sowie eine bessere Einfügung in das Landschaftsbild erreicht.

Durch die dichte Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen wird im Zusammenhang mit der dichten Bepflanzung der Flächen B eine harmonische Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft und die Ausbildung eines abgestuften, neuen Ortsrandes gesichert.

Die Festsetzung zur Erhaltung vorhandener Gehölze dient der langfristigen Sicherung einer bestehenden Abschirmung des Planungsgebietes zum angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Gliederung der Baugebiete.

Mit der Ausweisung von Mindestgrößen für die zu pflanzenden Gehölze wird eine schnelle Wirksamkeit der Bepflanzungen sowohl für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie auch für das Landschaftsbild gesichert.

Die Festlegung einer maximalen Höhe für Einfriedungen sowie der Umpflanzung bzw. Eingrünung von Mülltonnenplätzen und Abfallsammelbehältern dient der Ausbildung eines harmonischen Ortsbildes.

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

Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken ein Flächenpotential zur Verfügung, um den Ausgleich der Eingriffe möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

Die Maßnahmen zur Entwicklung extensiv bewirtschafteter Wiesenflächen mit aufgelockertem Gehölzbestand dienen der Aufwertung dieser Flächen bezogen auf Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Biotop- und Artenschutzes und tragen zur Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes im Nordwesten der Stadt Nauen bei.

Mit der Anpflanzung dichter Gehölzbestände und Hecken soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft sowie der Aufbau einer siedlungsinternen Biotopvernetzung erreicht werden, die mit dem angrenzenden Landschaftsraum verflochten ist. Darüber hinaus dient die dichte Bepflanzung der Abschirmung empfindlicher Nutzungen innerhalb der Wohngebiete gegenüber Beeinträchtigungen aus der Umgebung (insbesondere Lärm). In Bereichen, in denen mit besonders starken Beeinträchtigungen zu rechnen ist, wird die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen, der durch intensive Bepflanzung und landschaftsgerechte Ausbildung der Böschungsbereiche in die Umgebung einzupassen ist.

Die Festsetzung der Verwendung standortgerechter Gehölze dient einer Aufwertung der Gehölzpflanzungen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten. Die gestalterische Akzentuierung besonderer Bereiche durch die Pflanzung von bis zu 25 % Ziergehölze innerhalb der Hecken und Anpflanzungen soll z.B. eine Betonung von Eingangsbereichen und somit eine Aufwertung des Landschaftsbildes ermöglichen.

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

Mit der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll sichergestellt werden, daß die Stadt Nauen die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger der jeweiligen Eingriffsgrundstücke durchführen kann.

Es sollen sowohl die Herstellungskosten als auch die Kosten der langfristigen Unterhaltung der Flächen einbezogen werden. Als Verteilungsmaßstab der Kosten auf die einzelnen Vorhabenträger ist in diesem Fall die maximal zulässige, überbaubare Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke heranzuziehen.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

9.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Lage des Planungsgebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen, die die vorhandenen ortsbildprägenden Elemente aufgreifen. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente verhindert werden.

Die geplanten Gebäude sollen geneigte Dächer erhalten, um eine Gleichmäßigkeit der Dachlandschaft beizubehalten und das beabsichtigte städtebauliche Konzept des "Windmühlencharakters" zu unterstreichen.

Im Mischgebiet sind auch flach geneigte Dächer zulässig, um den Ansprüchen an eine mögliche gewerbliche Nutzung Rechnung zu tragen.

Für die geplante Neubebauung werden die Gestaltungsvorschriften (z.B. Fassadengestaltung, Farbgestaltung) relativ offen gehalten bzw. es werden nur mögliche Materialien ausgeschlossen, die zu einer optischen Beeinträchtigung des Planungsgebietes führen würden.

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

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

9.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSFREI- FLÄCHEN

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

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

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

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

Um eine Störung des Straßenbildes zu vermeiden, sollen Mülltonnen- und Containerstandplätze für die Sammlung von Wertstoffen (Papier, Glas u.ä.) einen festen Sichtschutz und eine zusätzliche Bepflanzung erhalten.

II DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Nauen bzw. der Grundstücksgesellschaft Nauen (Flurstück 201/2) sowie in privatem Eigentum (Flurstücke 204/205).

Die EGN-Nauen (Entwicklungsträger der Stadt Nauen) beabsichtigt, die in Privatbesitz befindlichen Flurstücke zu erwerben. Für die Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, zwischen der EGN Nauen und den zukünftigen Investoren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Um die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, wird eine Festsetzung zur Zuordnung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

III FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

FLÄCHENBILANZ (ÜBERSCHLÄGIG)

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	FLÄCHE IN ha	FLÄCHE IN %
1	Geltungsbereich B-Plan	5,45	-
2	Bruttobauland	5,45	100
3	Maßnahmenflächen	1,10	20,1
4	öffentliche Verkehrsfläche	0,69	12,7
5	öffentliche Grünfläche	0,39 0	5,5
6	Nettobauland	3,36	61,7

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN (ÜBERSCHLÄGIG)

- Wohneinheiten (neu) = ca. 72 WE
- Einwohner (neu, bei 2,3 E/WE) = ca. 166 E
- Wohneinheiten (WE)/ha Bruttobauland (neu) = ca. 13,2 WE/ha

STADT NAUEN

SN

BEBAUUNGSPLAN NR. NAU 0030/96 "LIETZOW-PLATZ"

BP0030

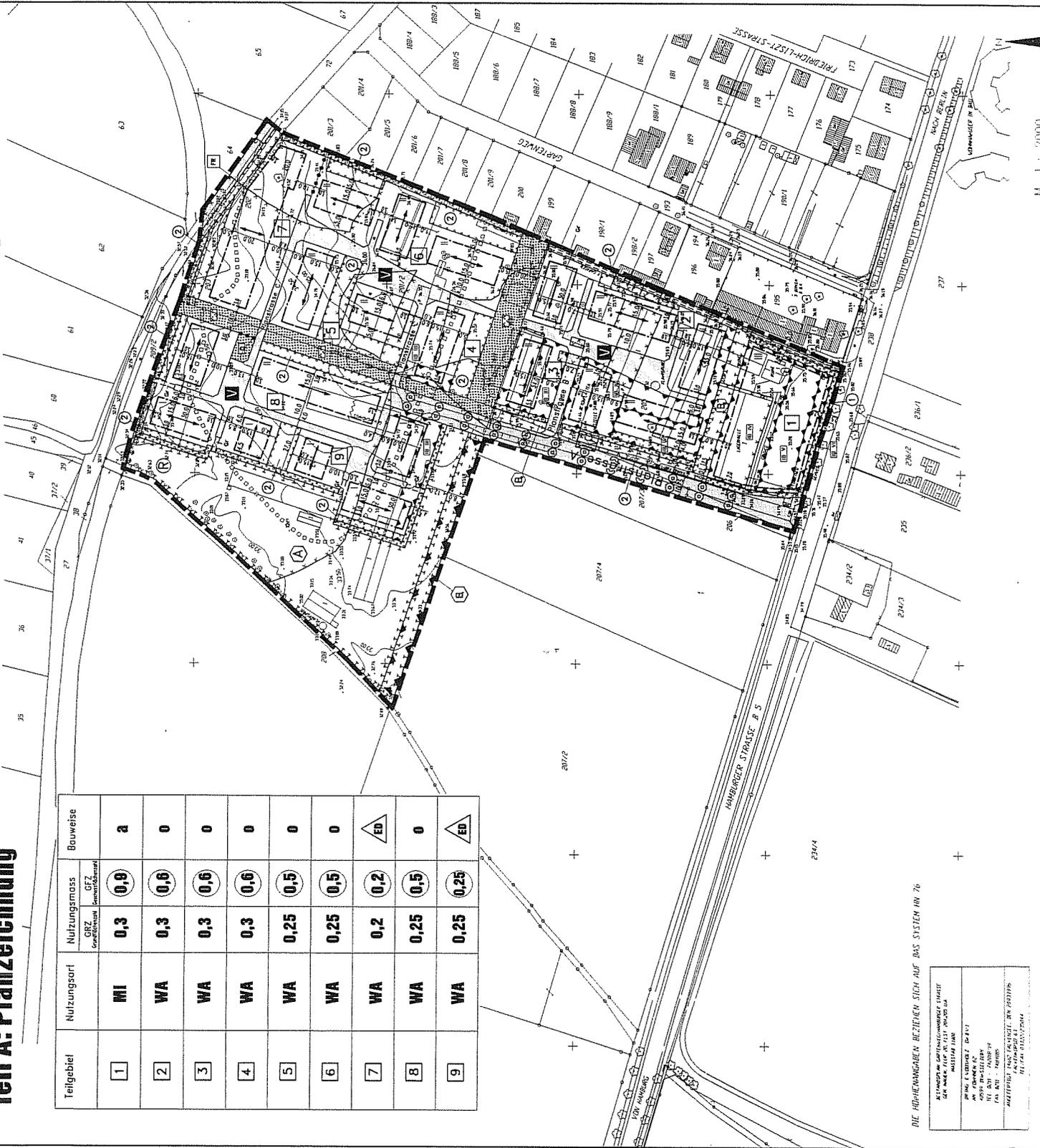
BEGRÜNDUNG

0298

Plan 7: BEBAUUNGSPLAN

Teil A: Planzeichnung

Teilgebiet	Nutzungsart	Nutzungsmass		Bauweise
		GRZ Grundflächenzahl	GFZ Gesamtnutzungsfläche	
1	MI	0,3	0,9	a
2	WA	0,3	0,6	0
3	WA	0,3	0,6	0
4	WA	0,3	0,6	0
5	WA	0,25	0,5	0
6	WA	0,25	0,5	0
7	WA	0,2	0,2	ED
8	WA	0,25	0,5	0
9	WA	0,25	0,25	ED



DIE HEBEHANGABEN BEZIEHEN SICH AUF DAS SYSTEM HN 76

ALTMANN & PARTNER ARCHITECTS
 10559 BERLIN, KANTENSTRASSE 10
 TEL. (030) 31 34 33 33
 FAX (030) 31 34 33 35
 WWW.ALMANN-ARCHITECTS.COM

Stadt Nauen
Bebauungsplan Nr. NAU 0030/96
'Lietzow-Platz'

Plan
M 1:2000



Innenbereich
 10559 BERLIN, KANTENSTRASSE 10
 TEL. (030) 31 34 33 33
 FAX (030) 31 34 33 35

6

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune + Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner StB
 Jochen Fiedler, Straße 37, 10559 Berlin
 Tel. (030) 31 34 33 33
 Fax (030) 31 34 33 35



BERLIN

PLANZEICHENERKLÄRUNG



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

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 6 BauNVO)

MI

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

GRZ

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,2

GFZ

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ **(0,3)**

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. II (höchstens)

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



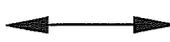
EINZELHAUS, DOPPELHAUS

a

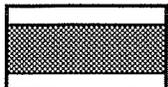
ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

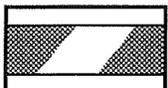
0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

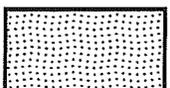
VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

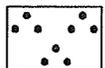
 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

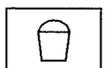
 VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

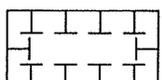
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO/Zone 30)

 - FUSS- UND RADWEG

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

 PARKANLAGE

 SPIELPLATZ

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

 FLÄCHE A

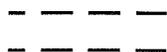
 FLÄCHE B₁



FLÄCHE B₂



REGENWASSERRÜCKHALTUNG (ohne Standortbindung)

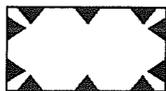


MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr

GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES



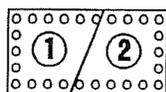
LÄRMSCHUTZWALL



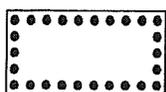
z.B. Immissionsschutzbereich III

$R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A)

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



ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; PFLANZFLÄCHE ① / PFLANZFLÄCHE ②



ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN (ohne Standortbindung)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **WA:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
MI: Im Mischgebiet MI werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über mittlerer Höhe der jeweils erschließenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

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

3. Im Teilgebiet 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
4. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m, aber nicht mehr als 10 m² pro Gebäude, ist zulässig.
5. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Teilgebiet 1 um bis zu 80 % überschritten werden.
6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

FLÄCHE A:

Die Fläche A ist durch Landschaftsrasenansaat als extensive Wiese zu entwickeln. Zur Gliederung ist je angefangene 500 m² Wiesenfläche 1 Baum gemäß Festsetzung Nr. 7 anzupflanzen.

FLÄCHE B₁, B₂:

Die Flächen B₁ und B₂ sind als dichter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Fläche ist ein Baum gemäß Festsetzung Nr. 7 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern gemäß Festsetzung Nr. 7 zu bepflanzen.

7. Für die Bepflanzung der Freiflächen sind standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume, mit folgendem Mindeststammumfang anrechenbar:

- in Baugebieten mindestens 16/18 cm,
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen, der Flächen für Maßnahmen sowie der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mindestens 18/20 cm,
- in der Planstraße A mindestens 20/25 cm.

Für die Pflanzenqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestanforderungen:

- Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro 1,5 m²
- mindestens 2x verpflanzt, 80 cm - 120 cm Höhe, je nach Art.

8. Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzung Nr. 7 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen.
9. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:

ALLEE**BEIDSEITIGE BEPFLANZUNG:**

Planstraße A:	Acer platanoides	Spitzahorn
---------------	------------------	------------

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**WECHSELSEITIGE BEPFLANZUNG:**

Teilgebiete 2 und 3:	Sorbus aucuparia	Eberesche
Teilgebiete 4, 5, 6 und 7:	Prunus avium	Vogelkirsche
Teilgebiete 8 und 9:	Carpinus betulus	Hainbuche

10. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Baum gemäß Festsetzung Nr. 7 anzupflanzen.
11. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
12. Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen.
13. Die Flächen für Anpflanzungen sind zu mindestens 75 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzung Nr. 7 zu bepflanzen.
Im Teilgebiet 1 sind in den mit ① bezeichneten Pflanzflächen geschnittene Hecken mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig; die Pflanzfläche darf durch erforderliche Ein- bzw. Ausfahrten unterbrochen werden.
Die mit ② bezeichneten Pflanzflächen sind gärtnerisch anzulegen; Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (gemäß § 14 (1) BauNVO) sind unzulässig.
Die restlichen Flächen für Anpflanzungen sind ausschließlich mit freiwachsenden Hecken sowie Bäumen in einem durchschnittlichen Abstand von 20 m zu bepflanzen.
14. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

15. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämmmaße entsprechend $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten:

- im Immissionsschutzbereich II (IB II) $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
- im Immissionsschutzbereich III (IB III) $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
- im Immissionsschutzbereich IV (IB IV) $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A))
- im Immissionsschutzbereich V (IB V) $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A))
- im Immissionsschutzbereich VI (IB VI) $R'_{w,res}$ von mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A))

Für die restlichen, nicht gekennzeichneten Teilbereiche gilt der Immissionsschutzbereich II.

In den Immissionsschutzbereichen III, IV, V und VI (IB III, IV, V, VI) sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schallschutzdämmmaßes garantieren.

In den Teilbereichen 1 und 2 ist der Wohnungsgrundriß so zu gestalten, daß Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, auf der dem Schall abgewandten Seite liegen.

Der Lärmschutzwall innerhalb der Fläche B_1 ist in einer Höhe von mindestens 2,0 m bis maximal 2,5 m auszuführen.

Wird im Mischgebiet eine Tankstelle realisiert, muß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aktiver Lärmschutz innerhalb der Fläche B_2 zur angrenzenden Wohnbebauung (Teilgebiet 1 und 2) vorgesehen werden. Der aktive Lärmschutz ist so zu dimensionieren, daß die Immissionsrichtwerte gemäß VDI 2058 Blatt 1 eingehalten werden.

16. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen A , B_1 , und B_2) sowie die Straßenbaumpflanzungen in den Planstraßen $A - C$ werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

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

17. In den Teilgebieten 2 bis 9 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Im Teilgebiet 1 sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 7° bis höchstens 35° zulässig. Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschößzahl müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
18. Für geneigte Dächer in den Teilgebieten 2 bis 9 sind Dachdeckungen in roter, rotbunter, rotbrauner und anthraziter Farbgebung zulässig. Für die Deckung geneigter Dächer in Teilgebiet 1 sind zulässig:
- Dachdeckung in roter, rotbunter, rotbrauner und anthraziter Farbgebung,
 - Glasdächer,
 - naturfarbene Metalldeckungen wie Kupfer und Zink.
- Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschößzahl müssen in Material, Form und Farbgebung die gleiche Dachdeckung aufweisen.
19. Dachgauben sind in einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Schleppgauben sowie Dacheinschnitte für Dachterrassen sind unzulässig.
20. Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude ist die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen, glänzenden Materialien sowie Verblend- bzw. Klinkermauerwerk mit maschinell strukturierter Oberfläche unzulässig.
21. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) unzulässig.
22. Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig; Maschendraht ist unzulässig.
23. Die Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie von Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig.

24. Mülltonnenplätze und Plätze für Wertstoffsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

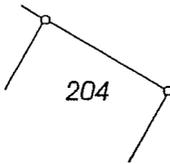


**KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEB-
LICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET
SIND** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

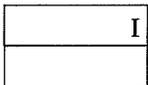
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GE-
SETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUN-
GEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

□□□□□ BEREICH DES EINGETRAGENEN BODENDENKMALS NAUEN NR. 25

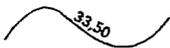
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT



VORHANDENER LAUBBAUM (Standort eingemessen)

HINWEISE

1. **ALTLASTENFLÄCHEN:**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt die „Zusammenfassende Darstellung der Altlastensituation B-Plan Lietzow-Platz, Nauen“ vom 09.07.1997, erarbeitet durch das Hanseatische Umweltkontor mbH vor. Die Darstellung der belasteten Flächen wurde im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. In Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind die Erd- und Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten.

2. **LAGEPLAN:**

Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

3. **GRÜNORDNUNGSPLAN:**

Der dem Bebauungsplan beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Festsetzungen.

4. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchGBbg). Eine mögliche Ausdehnung des Bodendenkmals "Nauen Nr. 25" in südliche Richtung ist zu beachten.

5. **SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:**

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

6. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 17 bis 24 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO geahndet werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 12 März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124).

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