

## A Begründung

Durch die einfache Änderung gem. § 13 BauGB wird die Begründung des o.g. Bebauungsplanes in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt. Diese Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 31/96-1 der Stadt Nauen. Die Änderungen /C/ bis /T/ betreffen ausschließlich den Planteil „Allgemeines Wohngebiet“, d.h. die Fläche östlich des Schlagengrabens. Punkt /B/ aktualisiert die grundbuchliche Situation auf beiden Teilflächen.

### Zu Ziffer 2.1 Beschreibung des Plangebietes

#### /A/

Die Firma MVS ist als Nutzerin ausgeschieden.

#### /B/

Die Stadt Nauen hat im Plangebiet eine Neuvermessung veranlasst. Gemäß Fortführungsmittteilung des Landkreises Havelland, Kataster- und Vermessungsamt Nauen vom 28.07.2000, wurden folgende Flurstücke neu gebildet:

alt: FS 506/2 neu: FS 566 und FS 567  
alt: FS 507/1 neu: FS 571 und FS 572  
alt: FS 507/3 neu: FS 568, FS 569 und FS 570  
alt FS 508/1 neu FS 573 und FS 574  
unverändert: FS 506/1 und FS 507/2

#### /C/

Der Absatz erhält folgende neue Fassung:

Die geplante Bebauung sollte sich insbesondere zu der zum Rotdornweg gewandten Seite an den Bestand in der Gebäudehöhe anpassen. Um einen städtebaulichen Übergang zu den neu zu errichteten Gebäuden des Wohngebiets zu erreichen, soll auf der Westseite (Gartenseite) eine 2-geschossige Ausführung zugelassen werden.

### Zu Ziffer 2.2 Erschließung

#### /D/

Die Absätze erhalten folgende neue Fassung:

Die Ferngasleitung FGL 75.02 der Verbundnetz Gas AG, die bisher entlang des Schlangendorstes und des Rotdornweges verlief, wurde im Jahre 2000 saniert

und umverlegt. Ihre Trasse verläuft jetzt im Süden und Westen des Wohngebiets parallel zum Schlagengraben im Bereich der allgemeinen Grünfläche. Die sanierte Leitung erfordert nur noch einen Schutzstreifen von 4,0 m (beidseitig 2,0 m), in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und der begehbar, befahrbar und entsprechen kenntlich gemacht sein muß.

Durch die neue Lage der FGL 75.02 gehen von dieser keinerlei Einschränkungen für eine Bebauung und Erschließung entlang des Schlangenhörstes und des Rotdornweges aus.

### **Zu Ziffer 2.3 Schallschutz**

*/E/*

Ziffer 2.3 erhält folgende neue Fassung:

Da das Plangebiet direkt an die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG mit der ICE-Strecke Berlin - Hamburg angrenzt, ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

Das Thema Schallschutz ist im Rahmen eines Fachgutachtens (Gutachten Nr. 31211-1.001 „Schallimmissionsprognose Bebauungsplan 0031/1996 der Stadt Nauen“, Kötter Beratende Ingenieure Dresden GmbH, Dresden, 1997) vertieft.

Eine Aktualisierung des Gutachtens ist u.a. wegen des Wegfalls der Transrapid-Strecke (Magnetschwebbahn) und der Veränderungen in den Baufeldern veranlasst.

### **Zu Ziffer 2.6 Zusammenfassung der Planungsansätze**

*/F/*

Der Punkt erhält folgende Fassung:

Sicherung der Begeh- und Befahrbarkeit sowie der Kennzeichnung der Trasse der Ferngasleitung in der allgemeinen Grünfläche.

### **Zu Ziffer 3.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

*/G/*

Der Absatz erhält folgende neue Fassung:

Am Rotdornweg ist eine Bebauung mit Doppelhäusern, ggf. auch Einzelhäusern geplant. Im Innern des Wohnquartiers soll die ursprünglich verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern weitgehendst durch Einzel- bzw. Doppelhäuser ersetzt werden, die um einen Spielplatz gruppiert sind. Die Darstellung der Baugrenzen bleibt hier unberührt. Die Grundstücke sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet und versprechen daher eine hohe Wohnqualität. Die zukünftigen Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 170 und 400 qm.

### Zu Ziffer 3.2 Erschließung/Ruhender Verkehr

/H/

Der Absatz entfällt.

/I/

Der Absatz erhält folgende Fassung:

Die übrigen Grundstück des Wohngebietes werden über eine öffentliche Wohnstrasse, die den Rotdornweg mit dem Schlangenhorst verknüpft, erschlossen. Der Wohnweg ist mit einem Querschnitt von 4,0 m geplant und soll als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet werden.

Der Stellplatzbedarf dieser Grundstücke wird über eine Gemeinschaftsstellplatzfläche im Süden am Ende des Rotdornweges erfüllt. Die im Norden, am Beginn des Rotdornweges liegende Stellplatzfläche und der von der Planstraße B zur Straße Am Schlangenhorst geführte Stichweg entfallen zugunsten der nunmehr von der Straße Am Schlangenhorst, dem Rotdornweg und der Planstraße B direkt zu erschließenden aufgelockerten Bebauung.

### Zu Ziffer 3.4 Ver- und Entsorgung

/K/

Der Absatz „Gasfernleitung erhält folgende neue Fassung (s. a. Buchstabe /D/):

Die Ferngasleitung wurde im Jahre 2000 in die allgemeine Grünfläche parallel zum Schlagengraben verlegt. Die alte Leitung wurde entfernt bzw. sicher verpresst. Durch die neue Lage und den entsprechenden Schutzstreifen (4,0 m) gehen von der Leitung keine Einschränkungen für die geplante Bebauung aus.

Die Leitungsverlegung erfolgte auf vertraglicher Basis zwischen der Verbundnetz Gas AG und der Lobbe Nauen GmbH. Die Leitungsrechte wurden grundbuchlich entsprechend neu gesichert.

### Zu Ziffer 3.6 Schallschutz

/L/

Auf die veranlasste Aktualisierung der „Schallimmissionsprognose“ wird verwiesen (siehe Buchstabe /E/).

### Zu Ziffer 3.8 Flächenbilanz

/M/

In der Flächenbilanz verändern sich folgende Einzelflächen:

Wohngebietsfläche alt: 16.080 qm neu 16.240 qm  
Verkehrsfläche alt: 6.440 qm neu 6.280 qm

Die prozentualen Flächenanteile bleiben aufgrund der geringfügigen Veränderungen unberührt.

#### **Zu Ziffer 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

/N/

Der Absatz erhält folgende neue Fassung:

Für die Grundstücke wurde die Traufhöhe auf 35,50 m über HN (entspricht etwa 4,50 m über GOK) begrenzt, um zu gewährleisten, dass das Obergeschoß zu der zum Rotdornweg zugewandten Seite dachgeschossartig ausgebildet wird. So soll ein einheitliches Straßenbild am Rotdornweg erzielt werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden in diesem Bereich nur Satteldächer zugelassen.

#### **Zu Ziffer 4.1.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke**

/O/

Dieser Absatz erhält folgende neue Fassung:

Die Schutzabstände zur Ferngasleitung (beidseitig 2,00 m) werden als nachrichtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen der Bebauung zu berücksichtigen.

#### **Zu Ziffer 4.1.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

/P/

Der Satz entfällt.

#### **Zu Ziffer 4.1.5 Massnahmen sowie Flächen für Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

/Q/

Dieser Absatz erhält folgende neue Fassung:

Zur Unterhaltung des Schlagengrabens sowie zum Zwecke der Erreichbarkeit der unverlegten Ferngasleitung FGL 75.02 wird ein 4,00 m breiter gehölzfreier Streifen parallel zur wohngebietsseitigen Grabenböschung berücksichtigt. Dieser Bereich ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers grundbuchlich gesichert.

Zu den textlichen Festsetzungen:

*/R/*

Ziffer 1.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wird um folgenden Satz ergänzt:

Das gilt nur für die dem Rotdornweg zugewandte Seite.

*/S/*

In Ziffer 1.7 „Flächen für Gemeinschaftsanlagen“ ist „Planstrasse A“ in „Planstrasse B“ zu korrigieren.

*/T/*

Ziffer 3.2 „Nachrichtliche Übernahme von Hauptversorgungsleitungen“ erhält folgende neue Fassung:

Zur Ferngasleitung FGL 75.02 ist ein Schutzabstand von beidseitig 2,00 m einzuhalten.

## Begründung

Auftraggeber: Stadt Nauen  
- Stadtverwaltung -  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

Bebauungsplan/Änderung: Gerhard Lösch  
- Bauassessor -  
Eilertstrasse 29  
14165 Berlin

Stand: März 2001

## INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG .....	1
1.	Zielsetzung und Vorgaben der Planung .....	1
1.1	Geltungsbereich .....	1
1.2	Planungsanlass / Erforderlichkeit der Planung .....	1
1.3	Übergeordnete Planungen .....	2
2.	Situationsanalyse und Planungsansätze .....	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2	Erschliessung .....	4
2.3	Schallschutz .....	5
2.4	Altlasten .....	5
2.5	Grünordnerische Planungsgrundlagen des GOP .....	6
2.6	Zusammenfassung der Planungsansätze .....	8
3.	Konzeption .....	9
3.1	Bau- und Nutzungsstruktur .....	9
3.2	Erschließung / Ruhender Verkehr .....	9
3.3	Fuss- und Radwege .....	10
3.4	Ver- und entsorgung .....	10
3.5	Wohnfolgeeinrichtungen .....	11
3.6	Schallschutz .....	12
3.7	Grünordnerisches Konzept .....	15
3.8	Flächenbilanz .....	15
4.	Begründung der textlichen Festsetzungen .....	16
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
4.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	19
5.	Bodenordnung .....	19
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	19
7.	Verfahren .....	20
B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	21
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	21
2.	Örtliche Bauvorschriften .....	25
3.	Hinweise .....	26
	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	27
ANHANG	.....	
I.	Rechtsgrundlagen .....	
II.	Quellenverzeichnis .....	
III.	Auszug Schallimmissionsprognose (Anlage 6) .....	III
IV.	Ausarbeitung zur Schallimmissionsprognose vom 14.07.1997 .....	III

## A BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELSETZUNG UND VORGABEN DER PLANUNG

#### 1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 59.800 qm große Fläche im Norden der Stadt Nauen mit den Flurstücken 158,170 (teilweise), 506/1, 506/2, 507/1, 507/2, 507/3, 508/1, 513/1 und 514 der Flur 10 der Gemarkung Nauen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Rotdornweg und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtrand-siedlung",
- im Süden durch das Gelände der Deutschen Bahn AG,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 515 und
- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nauen-Nord".

#### 1.2 PLANUNGSANLASS / ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die mit dem Betrieb der "Fett Recycling Nauen" verbundenen Emissionen führten in der jüngeren Vergangenheit zunehmend zu Beschwerden der Wohnbevölkerung und wachsendem Druck auf die Stadt Nauen. In Reaktion hierauf wurde beschlossen, die Schließung der emittierenden Anlagen zu betreiben und den Standort umzunutzen. Hierauf wurde beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Entwicklung des Produktionsstandortes als Mischgebiet und die der östlich des Schlagengrabens gelegenen Flächen als Wohngebiet ermöglichen soll. Zwischen Eigentümer und Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen; der die Schließung des Betriebes bis zur Errichtung möglicher Wohngebäude sicherstellt. Die Betriebsaufgabe ist bereits zum Juni 1996 erfolgt. Mit der Umnutzung der Flächen der ehemaligen "Fett Recycling Nauen" wird dem Ziel der Landesplanung nach Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Nauen Rechnung getragen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 20.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0031/96 "Am Schlagengraben" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden mit der Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten Geländes und der Sicherstellung einer Nachnutzung sowie der Entwicklung eines neuen Baugebietes östlich des Schlagengrabens entsprechend eines qualifizierten Bebauungskonzeptes
- Gewährleistung eines städtebaulich sinnvollen Übergangs zwischen der gewerblichen Nutzung am westlichen Schlangenhurst und der Wohnbebauung am Rotdornweg
- Sicherung und Neuordnung der Erschließung (Verkehr und Medien)
- Sicherung und gestalterische Einbindung des Schlagengrabens als Naturraum

B



### 1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### LANDESEBENE

Die Stadt Nauen liegt im Geltungsbereich des Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin.

Nauen ist in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingestuft und ist eines der Zentren der dezentralen Konzentration gem. § 8 (4) des Entwurfs des LEPro. Es ist darüber hinaus Handlungsschwerpunkt mit den Handlungszielen "Stärkung der zentralörtlichen Funktionen" gem. Ziffer 3.2 des Entwurfs des LEPeV vom 04.04.1995.

"Das Mittelzentrum Nauen ist so zu entwickeln, daß es den Anforderungen eines höherwertigen Versorgungsortes für ein großes, überwiegend ländlich geprägtes Gebiet gerecht wird und gleichzeitig seine Standortvorteile als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" und "Arbeiten" für den westlichen engeren Verflechtungsraum von Berlin und Brandenburg nutzen kann. Dabei ist der Rekonstruktion der Altstadt und des Gebietes zwischen Altstadt und Bahnhof besondere Aufmerksamkeit zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu widmen... ."

#### REGIONALPLANUNG / KREISEBENE

Der Regionalplan für die Region Havelland - Fläming ist in Erarbeitung und liegt seit Juli 1996 im Entwurf vor.

Mit dem 1. Verwaltungsentwurf des Kreisentwicklungsplanes Havelland sowie der Vorstudie des Landschaftsrahmenplanes des Altkreises Nauen (jetzt Lkr. Havelland, ARCHI NOAH 1994) liegen bereits erste Zielvorgaben und Entwicklungsvorstellungen übergeordneter Fachplanungen vor.

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit dem Flächennutzungsplan (genehmigt am 14.05.1998) und dem Landschaftsplan Nauen (Stand Juni 1996) liegen Zielvorgaben und Entwicklungsvorstellungen örtlicher Fachplanungen vor.

Die Darstellungen für das Plangebiet, bis zum Juni 1996 als Gewerbegebiet und Grünfläche dargestellt, wurde in die Darstellung eines Mischgebietes für die westliche Plangebietshälfte und eines Wohngebietes für die östliche Hälfte geändert. Die Änderung wurde analog in den Landschaftsplan übernommen. Der zwischen beiden Teilflächen verlaufende Schlagengraben ist im Plan als Grünverbindung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Alle Flächen des Plangebietes liegen innerhalb eines Bereiches mit hoher Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit, der besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Grundwasserschutzes unterworfen ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten sind zu überprüfen bzw. ggf. zu sanieren.

## 2. SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSANSÄTZE

### 2.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Norden Nauens, direkt nördlich angrenzend an die Bahnflächen. Es wird im Norden und Westen von Gewerbe- bzw. Mischgebietsnutzungen und im Osten von Wohngebieten mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern umgeben.

Der in Süd-Nord-Richtung verlaufende Schlagengraben gliedert das Plangebiet in zwei Teilbereiche.

Das westlich des Grabens liegende Areal, eine ca. 3,3 ha große Teilfläche, wurde seit 1925 bis Juni 1996 als Gewerbefläche zum Recycling fetthaltiger Abfälle genutzt, was mit einer erheblichen Störwirkung auf die Nachbarschaft verbunden war.

Auf der gegenwärtig zu über 60 % überbauten und versiegelten Betriebsstätte werden inzwischen Teile der ursprünglichen Bausubstanz (Produktionsgebäude, Heizhaus, Lagergebäude, eine KFZ-Halle) abgetragen. Gegenwärtig werden lediglich 5 der Gebäude als Verwaltungsgebäude, KFZ- und Lagerhallen aktiv genutzt. Neben der Flächeneigentümerin, der Lobbe GmbH (Entsorgungsunternehmen) nutzt die Firma MVS (Baustelleneinrichtung) Teile der Flächen. Die nachgenannte Nutzung stellt lediglich eine Interimsnutzung dar.

Der 1,00 bis 1,20 m breite Graben ist regelmäßig und naturfern profiliert und wird lediglich an zwei Stellen durch 2 Altbäume begleitet.

Die östlich des Grabens gelegene Hälfte (Flurstücke 506/1, 507/1, 507/2, 507/3) umfaßt rd. 2,3 ha und liegt nach Auflassung von Behelfswohnungs- und Gartennutzungen seit mehreren Jahren brach. Die Vegetation der Fläche besteht in hochwüchsiger Ruderalvegetation. In Teilbereichen mit vermutlich ehemaliger Gartennutzung stocken vereinzelt mittelalte bis junge Obstbäume.

Die nördlich der ehemaligen Fettfabrik bzw. der Brachfläche gelegene Straße "Am Schlangenhorst" gehört mit Teilflächen (158, 514, Teilflächen des Flurstückes 170) dem Plangebiet an. Der Straßenraum erstreckt sich über rd. 10 m Breite, von denen 6,00 m auf die asphaltierte Fahrbahn und 1,50 bis 3,00 m auf beid- und einseitig angelegte Fußwege (Verbundsteinpflaster) entfallen. Die Straße ist plangebietsseitig lückig durch mittelalte und junge Linden begrünt.

Die Straße "Rotdornweg" endet - von der Straße "Am Schlangenhorst" südlich abknickend in einem Wendehammer. Die das Plangebiet östlich begrenzende Straße gehört lediglich zu einem geringen Flächenanteil (200 qm des Wendehammers) zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die geplante Bebauung sollte sich insbesondere am Rotdornweg an den Bestand in Gebäudehöhe und Kubatur anpassen und einen sinnvollen Übergang von den eher großformatigen Gewerbegebäuden zu den kleinteiligen Wohngebäuden ausgestalten.

### 2.2 ERSCHLIESSUNG

#### VERKEHR

Das Plangebiet wird heute für den Kfz-Verkehr von der Straße "Am Schlangenhorst" als ausgebaute Erschließungsstraße im Norden und von der Stichstraße "Rotdornweg" erschlossen.

Von diesen beiden Straßen ausgehend kann eine weitere interne Erschließung des Plangebietes erfolgen.

#### MEDIEN

Entlang des Rotdornweges und der Straße "Am Schlagengraben" verläuft unterirdisch auf dem Grundstück der ehemals "Fett-Recycling" eine Ferngasleitung FGL 75.02, DN 150. Die genaue Lage in der Örtlichkeit ist dem Versorgungsträger nicht bekannt. Eine Überquerung dieser Leitung ist derzeit nur in den sanierten Bereichen am Wendehammer des Rotdornweges und im Mischgebiet an der Grundstückszufahrt bei der Kfz-Halle möglich. Diese

bestehende Leitung erfordert Sicherheitsabstände zu Gebäuden von 20 m und zu Garagen, Straßen, großkronigen Bäumen von 10 m.

Eine sanierte Leitung würde nur noch einen Schutzstreifen von 4 m erfordern, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und der begehbar, befahrbar sowie sichtbar zu sein hat.

Daher ergeben sich für die weitere Planung zum einen die Möglichkeit, die Leitung in ihrer Lage zu sanieren und zum anderen in dem Bereich östlich des Schlagengrabens die Leitung zu verlegen und entlang des Schlagengrabens zu führen.

Für diese Leitungen sollen entsprechend einer Technischen Richtlinie (TRL 431-001) dann Schutzstreifen überbeschränkte persönliche Grunddienstbarkeiten o.ä. gesichert werden.

### 2.3 SCHALLSCHUTZ

Da das Plangebiet direkt an die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG mit der IC-Strecke Berlin - Hamburg angrenzt, ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Weitere Beeinträchtigungen können mit der Realisierung der Magnetschwebbahn sowie der Einrichtung einer Betonmischanlage in ca. 100 m Entfernung nordwestlich des Geltungsberreiches verbunden sein.

Die Planungen zur Magnetschwebbahn sind noch nicht abgeschlossen; das abgeschlossene Raumordnungsverfahren favorisiert eine Nordtrasse, wodurch Nauen von der Trasse nicht berührt würde. Die von der Magnetschwebbahn-Planungsgesellschaft (MPG) favorisierte Südtrasse verläuft im Pessimalfall südlich der dem Planungsgebiet benachbarten Bahntrasse. Die bei dem Betrieb der Magnetschwebbahn entstehenden Schallemissionen würden zusätzlich zum Bahnbetrieb 1 dB (A) betragen. Über den endgültigen Trassenverlauf wird im Planfeststellungsverfahren, voraussichtlich nicht vor Februar 1999 entschieden.

Das Thema Schallschutz wird im Rahmen eines Gutachtens in Abschnitt 1.5 ff vertieft.

### 2.4 ALTLASTEN

Auf dem Betriebsgelände der Fett-Recycling Nauen bestand Altlastverdacht. Es wurde ein 1995 ein Gutachten ausgelöst, das als "Gefährdungsabschätzung" durch das Büro Geologie Forschung und Erkundung Halle GmbH, Filiale Berlin, folgende Ergebnisse erbrachte:

"Durch die Untersuchungen sind ... relevante Verunreinigungen im Boden (Hg, Cd, MKW) und im Grundwasser (Ammonium, Sulfat, Phosphat, coliforme Keime) nachgewiesen worden." Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen liegen oberhalb der Prüfwerte der Kategorie II der Brandenburgischen Liste.

"Als Schwerpunktbereiche ... der festgestellten Kontaminationen im Boden können" drei Areale abgegrenzt werden.

"Sollte es auf dem Untersuchungs Gelände zu Tiefbauarbeiten und Abrißarbeiten kommen, sind entsorgungstechnische Maßnahmen hinsichtlich des dabei anfallenden Erdaushubes und Bauschuttes vorzusehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß eine akute Gefährdung im Sinne des Polizei- und Ordnungsrechtes unter Beibehaltung der bisherigen Geländedenutzung für die Benutzer des untersuchten Standortbereiches nicht besteht. Eine direkte Gefährdung von Dritten durch das Abströmen von verunreinigtem Grundwasser ist nicht gegeben, da sich im abstromigen Einflußbereich keine Wasserfassungen o. ä. befinden. Das Gelände liegt außerhalb von Schutzgebieten. ...

Sanierungsarbeiten sind aus gutachterlicher Sicht nicht relevant. Die Aufstellung eines Maßnahmenkatalogs ist nicht notwendig, da kein Handlungsbedarf und weiterer Erkundungsbedarf bestehen. "

Aufgrund dieses Gutachtens kann davon ausgegangen werden, daß einer weiteren Nutzung des Geländes nach ordnungsgemäß durchgeführten Abbrucharbeiten nichts im Wege steht.

Die Altlasten des Betriebsstandortes der Fett-Fabrik sind auf der Grundlage einer Auflage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland im Rahmen der erteilten Abriß-

genehmigung von Altgebäuden zu beseitigen. Die Entsorgung ist der Behörde durch Be-  
probungen und Dokumentation nachzuweisen.

Die oben genannten Altlastenflächen werden in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 2.5 GRÜNORDNERISCHE PLANUNGSGRUNDLAGEN DES GOP NATURRAUM

Nauen liegt in der naturräumlichen Großeinheit "Luchland" (MEISEL et al.). Der  
Naturraum, der im wesentlichen durch das Zusammentreffen des Berliner und Eberswalder  
Urstromtales charakterisiert ist, läßt sich in weitere Untereinheiten differenzieren. Das  
Plangebiet selbst liegt hierbei im "Havelländischen Luch".

Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 30 m NN steht das Grundwasser aktuell  
durchschnittlich bei 29 m NN an. Landschaftskennzeichnend sind flache und weite, von einem  
dichten Grabennetz durchzogene Grünlandflächen.

Bis zum ersten Weltkrieg war das Plangebiet selbst, das im südlichen Randbereich des Luchs  
liegt, noch Teil der Schlangenhorstwiesen. Mit Errichtung der Seifen- und Kristall-Soda-  
fabrik 1913/14 wurde der ehemalige Niederungsbereich stark anthropogen überformt.  
Durch die benachbarte Bahnanlage und die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben  
wurde insbesondere auch der Bodenaufbau durch Aufschüttungen stark verändert. Das Gebiet  
liegt heute innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Nauen.

Das Plangebiet liegt zwischen 31 m und 29 m über NN als Extremwerten, weist jedoch keine  
wahrnehmbaren Höhenunterschiede auf.

Im westlichen Plangebiet, dem Bereich der ehemaligen Betriebsflächen der "Fett-Recyc-  
ling", bilden 0,5 - 1,60 m hohe Aufschüttungen unterschiedlichster Zusammensetzung die  
oberste Bodenschicht.

## GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Der naturraumbedingt hohe Grundwasserstand ist in der Umgebung durch zurückliegende  
Meliorationen abgesenkt, bzw. im Plangebiet durch Aufschüttungen überlagert. Die nur ge-  
ringfügigen periodischen Pegelschwankungen unterworfenen Grundwasserstände liegen im Gel-  
tungsbereich des Plans zwischen 1,02 m und 1,96 m unter Geländeoberkante (Daten GFE 95  
für ehem. Betriebsfläche). Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord bis Nordnordost  
in Richtung des Havelländischen Großen Hauptkanals. Die Güte des anstehenden Grundwassers  
ist als kritisch belastet bis stark verschmutzt anzusehen.

Die Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt derzeit durch Versickerung am  
Anfallsort.

Das Plangebiet wird durch den Schlagengraben durchflossen. Der naturfern mit V-Profil  
ausgebaute Graben ist ein lokaler Vorfluter, der das Gebiet zunächst im Süden begrenzt und  
dann nach Norden abknickt, um dem Hauptvorfluter Havelländischer Großer Hauptkanal  
zuzufließen (Fließrichtung N/ NW). Der periodisch trockenfallende Graben weist zum  
Untersuchungszeitpunkt im August/September 1996 keine Wasserführung auf.

Ebenso wie das Grundwasser ist auch das Oberflächenwasser in seiner Güte stark einge-  
schränkt. Auch hier führen organische Stoffe aus Landwirtschaft und vormals unregelmäßiger  
Abwasserbeseitigung zu starken Belastungen.

Der als Gewässer III. Ordnung eingestufte Graben wird durch den Wasser- und Bodenverband  
"GHHK, HK, Havelseen" unterhalten.

Das Plangebiet liegt am Randbereich klimatisch wirksamer Niederungsbereiche (Nauener  
Luch), die als Kaltluftentstehungsgebiete wirken dürften. Allerdings ist das Gebiet als Teil  
des Nauener Siedlungsgebietes in bereits bestehende und zusätzlich geplante Bebauungen und  
Flächenversiegelungen eingebunden. Die westlich gelegenen Teilflächen des Planungsraums  
sind durch ihre aktuell hohe Flächenversiegelung klimatisch negativ wirksam (Aufheizung,  
etc.).

## BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ / LANDSCHAFTSBILD GRABEN

Der als lokaler Vorfluter genutzte Graben besitzt allenfalls periodischen Wasserstand; während der Bestandserhebungen im August/September 1996 ist kein Wasserstand festzustellen. Der Graben ist im Plangebiet mit Ausnahme der Verrohrung im Bereich der Straße "Am Schlangenhorst" unverrohrt.

Der Graben weist nur ansatzweise gewässerspezifische Vegetationselemente auf, lediglich an zwei Stellen ist mit einer Silberpappel (*Populus alba*) und einer Strauchweidengruppe auch Gehölzbegleitung ausgeprägt. Die steilen Gewässerböschungen heben sich strukturell nicht wesentlich von den begleitenden Ruderalflächen ab, sind jedoch artenärmer ausgeprägt.

Die Bedeutung des Grabens für das Orts- und Landschaftsbild ist gering, da sich der Graben durch das Fehlen von Gehölzstrukturen und sonstigen gewässerspezifischen Vegetationselementen nicht von seiner Umgebung abhebt und somit nicht wahrgenommen werden kann.

## BRACHFLÄCHEN IM ÖSTLICHEN TEILBEREICH

Brachflächen nehmen mit 2,2 ha Fläche den überwiegenden Raum des östlichen Plangebietes ein.

Bestandsbestimmend sind Hochstauden wie Beifuß (*Artemisia vulgare*) oder Goldrute (*Solidago canadense*). Einzelne Bereiche werden durch höheren Gräseranteil gekennzeichnet. Arten wie *Trifolium campestre* (Hasenklee) oder *Echium vulgare* (Natternkopf) sind seltener und beschränken sich auf Bereiche mit höherem Sandgehalt und jüngeren Bodenverwundungen.

Auf Teilflächen der Flurstücke 507/2 und 507/3 stockt eine mehrstämmige Baumweide sowie jung- bis mittelaltriger Obstbaumbestand als Relikt der früheren Gartennutzung. Der niedrigstämmige Bestand setzt sich aus Äpfeln, Birnen, Pflaumen und einer Aprikose zusammen.

## BETRIEBSFLÄCHEN DER EHEMALIGEN FETTFABRIK

Die Betriebsflächen der ehemaligen Fettfabrik werden aufgrund ihrer Flächenversiegelung von rd. 60 % als Biotoptyp "Gewerbeflächen" eingestuft, obwohl die bisherige Beeinträchtigungsintensität eher einem industriellen Nutzungstypus zuzuordnen wäre.

20 % der Fläche (0,66 ha) sind durch Fabrikgebäude, Lager- und Fahrzeughallen sowie ein Verwaltungsgebäude überbaut. Weitere 41 % (1,36 ha) sind durch großflächige Asphalt- und Betonflächen versiegelt. Offenbodenflächen, die bspw. zur Lagerung von Containern genutzt werden, nehmen mit 0,28 ha 8,5 Flächenprozent des Gebietes ein.

Ein Drittel des Biotoptyps wird von Vegetationsflächen bedeckt, die überwiegend in Ruderalfluren (0,85 ha = 25,7 %) bestehen. Geringere Flächenanteile werden durch Ziervegetationsflächen im Umfeld der Gebäude gebildet, die insgesamt 0,14 ha (4,4 %) Flächenanteil belegen. Die Flächen bestehen aus Rasenbereichen, in die Ziergehölze (überwiegend jüngere chines. Wacholder) eingesprengt sind.

Die Vegetationszusammensetzung der Ruderalfluren entspricht im wesentlichen der bereits beschriebenen Fläche im Osten des Plangebietes. Im Grenzbereich zur südlichen angrenzenden Bahnfläche gehen Schotterflächen stillgelegter Gleise, versiegelte Gleiskörper und Ruderalvegetation ineinander über.

## STRASSEN

Die Straße "Am Schlangenhorst" ist etwa 10 m breit. Der Seitenraum der Straße wird durch Gehwege gebildet, die vorwiegend in Verbundsteinpflaster ausgeführt sind und eine Breite von 1,50 bis 3,00 m besitzen. Die verbleibenden Restflächen sind durch Spontanvegetation bestockt, die in unregelmäßigen Abständen gemäht wird. Im östlichen Abschnitt der Straße stocken 4 mittelaltrige Linden als Straßenbäume in 2,50 x 1,50 m großen Baumscheiben. Noch weiter östlich stocken 6 Linden-Neupflanzungen in einem 1,20 m breiten Grünstreifen mit bodendeckenden Ziergehölzen.

## 2.6 ZUSAMMENFASSUNG DER PLANUNGSANSÄTZE

- Interne Erschließung ausgehend von den Straßen Am Schlangenhorst, Rotdornweg
- Kleinteilige Bebauung am Rotdornweg mit Wohnnutzung
- attraktives Wohnen mit hohem Anteil an Garten- und Grünflächenanteil auf der östlichen Seite des Grabens
- Nachnutzung der ehemaligen Betriebsfläche "Fettfabrik" durch eine Mischnutzung von Sport, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen auf der westlichen Grabenseite als Übergang zu den umgebend geplanten Gewerbeflächen
- Entsiegelung der ehemaligen Betriebsfläche "Fettfabrik" und Durchgrünung zur Verbesserung des Kleinklimas
- Entsorgung / Sicherung der bestehenden Altlasten
- Berücksichtigung der Schallschutzproblematik über planerische sowie aktive und / oder passive Maßnahmen
- Dichte Abpflanzung zu den Bahnanlagen
- Erhalt und Weiterentwicklung des Straßenbaumbestandes
- Strukturelle Aufwertung des Grabens durch Aufweitung und Dauerwasserstand
- Berücksichtigung von passiven / aktiven Grundwasserschutzmaßnahmen
- Einhaltung eines einseitigen Unterhaltungsstreifens am Schlagengraben
- Sicherung der Überquerbarkeit der Gasleitung bzw. Verlegung F

### 3. KONZEPTION

#### 3.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Der östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet genutzt werden und über die Nutzung und die bauliche Gestaltung einen angenehmen Übergang zu der bestehenden, sehr kleinteilig gegliederten Wohnbebauung gewährleisten.

An der Rotdornstraße ist eine Bebauung mit Doppelhäusern geplant. Im Inneren des Wohnquartiers sind Reihenhäuser um einen Spielplatz gruppiert. Die Grundstücke sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet und versprechen daher eine hohe Wohnqualität. Die zukünftigen Grundstücksgrößen liegen zwischen 170 und ca. 400 qm.

G

Im westlichen Teilbereich soll ein Mischgebiet entstehen. Es ist eine Sportanlage geplant, desweiteren soll Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen auf der Fläche angesiedelt werden. Dadurch ist gewährleistet, daß sich die geplante Nutzung in die bestehende bzw. geplante gewerblich geprägte Struktur der Umgebung einfügt.

Bislang sind noch keine Käuferentscheidungen zu den Mischgebietsflächen gefallen.

#### 3.2 ERSCHLIEßUNG / RUHENDER VERKEHR

Im Mischgebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke über die Straße "Am Schlangenhorst" und über einen Stich, der einen Straßenquerschnitt von 10,00 m vorhält.

Die Überquerung der Gasfernleitung wurde bislang nur im Bereich der zukünftigen Stichstraße saniert und somit gesichert.

Für die Erschließung weiterer Grundstücke im Mischgebiet, die durch mögliche Grundstücksteilungen entstehen und von der Straße "Am Schlangenhorst" erschlossen werden sollen, ist auch hier die Gasfernleitung in den Bereichen dieser Zufahrten zu sanieren.

H

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt für die Grundstücke, die an die Straßen "Am Schlangenhorst" und "Rotdornweg" grenzen, auch direkt über diese Straßen. Die erforderlichen Stellplätze sind in diesem Fall im Vorgartenbereich bzw. zwischen den Hauptgebäuden vorgesehen.

Die übrigen Grundstücke des Wohngebietes werden über einen privaten Wohnweg, der den "Rotdornweg" mit der Straße "Am Schlangenhorst" verknüpft, erschlossen. Der Wohnweg ist mit einem Querschnitt von 4,00 m geplant und soll als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet werden. Der Stellplatzbedarf dieser Grundstücke wird über zwei Gemeinschaftsstellplatzflächen im Norden an der Straße "Am Schlangenhorst" und im Süden am Ende des "Rotdornweges" erfüllt.

J

Stellplätze und Garagen sind gem. § 52 BbgBauO in ausreichender Größe auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden entsprechend den Richtzahlen ein Stellplatz je Wohnung bis 100 qm Nutzfläche und zwei Stellplätze je Wohnung über 100 qm Nutzfläche nach DIN 277 vorgehalten.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen für das Mischgebiet sind entsprechend der zukünftigen Nutzung aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln (z.B. für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ein Stellplatz je 40 qm Nutzfläche nach DIN 277). Aus gestalterischen Gründen sind die Gemeinschaftsstellplatzflächen "Am Schlangenhorst" als Carports mit Begrünung zu realisieren, während die Gemeinschaftsstellplatzflächen am "Rotdornweg" auch als Garagen errichtet werden können.

Bebauungskonzept  
Teilabschnitt Wohngebiet

Originalmaßstab M: 1:1000

### 3.3 FUSS- UND RADWEGE

Im südlichen Bereich des Mischgebietes trägt ein öffentlicher Fuß- und Radweg in Verlängerung des Erschließungsstiches zur Durchlässigkeit des Gebietes bei. Er mündet auf die in Ostwest-Richtung verlaufende Grünverbindung entsprechend des Landschaftsplan-Entwurfs der Stadt Nauen (Stand 5.96).

### 3.4 VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Medien sind in der Straße "Am Schlangenhurst" und im "Rotdornweg" vorhanden.

Die Gas- und Stromversorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt über die Anbindung an die bestehenden Netze.

Bezüglich Fernmeldenetz und Kabelanschluß ist das Planungsgebiet in die Netzplanungen der Telekom einzubeziehen. Eine gesonderte Antragstellung der Nutzer ist erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gemeindlichen und kreislichen Regelungen über die zugelassenen Unternehmen. Es besteht Anschluß- und Benutzerzwang an das Entsorgungssystem.

### REGENENTWÄSSERUNG

Das Regenwasser wird entsprechend den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) am Ort des Niederschlags versickert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Rigolensysteme, begrünte Mulden ö. ä. auf den privaten Grundstücken versickert, überschüssiges Wasser kann über einen Notüberlauf in den Schlagengraben eingeleitet werden. Das Regenwasser der Erschließungsflächen wird durch eine möglichst wasserdurchlässige Befestigung sowie ein Mulden- oder Rigolensystem am Ort des Niederschlags versickert, nicht versickerungsfähiges Wasser in den Schlagengraben eingeleitet.

### GASFERNLEITUNG

Die Leitungen wurden nach Auskunft der VNG in den 50er - 60er Jahren verlegt. Sie werden ständig sicherheitsüberprüft, es besteht jedoch seitens des Leitungsträgers kein Anlaß zu einer sicherheitsbegründeten Leitungsverlegung.

Derzeit genießen die Leitungen nur Bestandschutz und sind durch keine Eintragung ins Grundbuch gesichert. Gemäß Registrierverfahrenbeschleunigungsgesetz sind die Medienträger gehalten, erst bis zum Jahre 2010 Grunddienstbarkeiten eintragen zu lassen und - in zwei Raten - evtl. Entschädigungszahlungen vorzunehmen.

Die bestehenden Leitung erfordern einen Sicherheitsabstand zur Bebauung von 20 m.

Grundsätzlich wäre die VNG bereit, einem Leitungsersatz durch eine Sicherheitsleitung oder einer Sanierung der vorhandenen Leitungen zuzustimmen und sie zu unterstützen. Eine Leitungsverlegung bzw. ein Ersetzen der der alten Leitung durch eine Sicherheitsleitung ist nach Rechtsauffassung der VNG jedoch nur zu Lasten des Vorhabenträgers möglich und würde Kosten zwischen DM 60.000,-- und DM 100.000,-- je 100 m Leitungstrecke verursachen.

Daher ist beabsichtigt, die Gasfernleitung im Bereich des Wohngebietes an den Graben zu verlegen, um eine ungehinderte Bebauung sicherzustellen.

Im Bereich des Mischgebietes wird aufgrund der hohen Kosten auf eine weitere Verlegung der Leitungen (beispielsweise an den südlichen Geltungsbereich) verzichtet, da durch die bestehende gesicherte Überfahrt auch so eine Nutzung des Grundstückes der ehemaligen "Fett-Recycling Nauen" möglich ist, wenn sie auch durch die bestehenden Schutzabstände eingeschränkt wird.

K

### 3.5 WOHNFOLGEEINRICHTUNGEN

Zur Versorgung des Wohngebietes ist im Zentrum des neuen Wohngebietes ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Der im Plan dargestellte Bereich umfaßt eine Fläche von rd. 640 qm Fläche und soll als Spielplatz bspw. entsprechend Spielbereich C der DIN 18034 angelegt werden. Durch die zentrale Lage ist der Platz allseits gut erreichbar. Die Flächengröße ist mehr als ausreichend bemessen, um die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen



(Spielplatzflächenbedarf von 1,5 qm pro Einwohner) zu erfüllen. Der Bereich sollte unter Verzicht auf versiegelte Flächen gestaltet werden und durch rahmende Vegetationsflächen mit (kindgerechten) Strauchgehölzen und einzelnen Bäumen (z.B. auch Obstbäume) gekennzeichnet sein.

### 3.6 SCHALLSCHUTZ

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf berücksichtigt mögliche Schallemissionen benachbarter Gebiete durch die Anordnung der Art der baulichen Nutzung, indem die an Gewerbegebiete (bzw. im FNP dargestellte Gewerbegebiete) grenzenden Teilflächen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Konflikte können daher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung innerer Problemlagen sind zwischen MI und dem geplanten WA Grünflächen in einer Breite von ca. 26 m festgesetzt.

Während eine von der Bahnstrecke Hamburg - Berlin ausgehende Schallbelastung durch die in Auftrag gegebene "Schallimmissionsprognose" (KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH, Gutachten 31211-1.001, 1997) festgestellt wird, haben andere Immissionsherde, wie z.B. die umliegend geplanten Gewerbegebiete demgegenüber keine Bedeutung.

Das Gutachten prognostiziert für das künftige Wohngebiet, wie auch für das künftige Mischgebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005). Insbesondere fällt hierbei der nächtliche Güterverkehr mit hohen Zugfrequenzen in Gewicht.

Im Bereich des künftigen Mischgebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte

- am Tag eingehalten und
- nachts um 10 dB(A) überschritten.

Für den Bereich des künftigen WA wurden tags wie nachts Orientierungswert-Überschreitungen errechnet. Diese betragen

- am Tage um bis zu 6 dB(A) und
- nachts um bis zu 18 dB(A).

#### 3.6.1 PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN IM RAHMEN DER PLANUNG

Eine Lösung der Schallproblematik durch Anordnung und Stellung der künftigen Gebäude wurde durch Erarbeiten unterschiedlicher Planungsvarianten überprüft. Die Möglichkeit, eine wirksame Schallreduzierung durch großflächige Gebäuderiegel zu erreichen, entfällt durch die Dammlage der Bahn. Ein Gebäuderiegel würde erst ab einer Höhe von ca. 5 Geschossen schalltechnisch wirksam werden.

Der der Planung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf bewirkt eine Milderung des Schalleintrags durch ein weitestgehendes Abrücken der Bebauung von der Bahnstrecke ohne jedoch die zulässigen Werte bereits zu gewährleisten. Hierzu wurde der Süden des Plangebietes durch eine Grünfläche begrenzt, die zwischen MI und Plangebietsgrenze eine Breite von 12 m und zwischen WA und Plangebietsgrenze 38 bis 20 m Breite aufweist. Diese Flächen werden überwiegend deckend mit Gehölzen bepflanzt; eine wesentlich schallmindernde Wirkung kann hierdurch jedoch nicht erzielt werden.

Ergänzend sind als Abstandsnutzung Stellplatzflächen zwischen der Grünfläche und der Wohnbebauung in einer Breite von 16 m als Garagen ausgewiesen. Da dies für eine wirksame Schallreduzierung noch nicht ausreicht, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

#### 3.6.2 AKTIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Zur Lösung der Schallproblematik sind in erster Linie aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen in Betracht zu ziehen, da durch sie auch die Freibereiche geschützt werden können.

Das Bahngelände liegt ca. 60 m von der Südgrenze des Plangebietes entfernt und erhebt sich als Damm etwa 5 m über das Niveau des Plangebietes. Zwischen eigentlichem Bahngelände und dem Planungsraum verlaufen - auf dem Niveau des Plangebietes - auf ca. 10 m Breite aufgelassene Nebengleise von Privatnutzern (ehem. Fett-Fabrik, ABB).

L

"Lärmschutzwände sind jedoch nur akustisch wirksam, wenn sie die Sichtverbindung zwischen Quelle und Immissionsort unterbrechen. Sie sind umso wirkungsvoller, je näher sie an der Quelle oder dem Immissionsort stehen.

Aufgrund der Hochlage der Eisenbahntrasse von ca. 5 m über dem Gelände und der Lage der Immissionsorte im Erdgeschoß bzw. im 1. Obergeschoß hat selbst eine Lärmschutzwand von 5 bis 6 m auf dem Geländeniveau des Bebauungsplanes keine Wirkung."<sup>1</sup>

Alternativ wurde die Anlage einer Lärmschutzwand auf dem Gelände der DB AG überprüft:

Die Anlage einer Lärmschutzwand ist nach Auskunft des Eisenbahnbundesamtes generell möglich, bedarf jedoch eines Genehmigungsverfahrens. Eine derartige Anlage muß einen Abstand von der äußeren Gleisachse von 3,80 m einhalten und mögliche technische Einrichtungen, wie Signalmaste etc., aussparen bzw. "einhausen". Geht man von Gleis 54 als äußerer Gleisachse aus, beträgt der Abstand zwischen Wand und erstem Baukörper des Wohngebietes ca. 80 m, während die Hauptgleise (Gleise 5 - 8) in einer mittleren Entfernung von 90 - 100 m liegen.

Vor Errichtung der Anlage sind Untersuchungen des Bahnkörpers hinsichtlich der Baugrundeignung und Munitionsfreiheit sowie bezüglich vermuteter Altlasten erforderlich. Des weiteren werden ggf. Kabel verlegt werden müssen. Bei Bauarbeiten darf der Bahnbetrieb nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden, so daß lediglich zwischen den Taktzeiten gearbeitet werden kann.

#### KOSTEN

Zur Gegenüberstellung der Kosten geht das Büro KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH (vgl. Anhang IV) bei der Errichtung einer Lärmschutzwand von folgenden Annahmen aus:

- Lärmschutzwand auf Höhe der Gleisanlage
- erforderlichen Gesamtwandlänge von 300 m (halbe Baugebietslänge nach jeder Seite)
- Höhe der Lärmschutzwand: 2 m

Für die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aufgrund der Dammlage und der damit aufwendigeren Gründung mit Kosten von 1000,00 DM pro qm zu rechnen.

Daraus ergibt sich ein Kostenaufwand von:  $300 \text{ m} \times 2 \text{ m} \times 1000 \text{ DM} / \text{qm} = 600 \text{ TDM}$

Zusätzlich sind zu veranschlagen:

Sondierung Bodenbeschaffenheit	75 TDM
Munitionssuche	100 TDM
Planungskosten	50 TDM

---

Summe 825 TDM

Der Aufwand würde sich bei 55 WE auf 15 TDM pro WE belaufen.

(Unberücksichtigt blieben bei dieser Aufstellung "Moorlinsen", Verlegung von Erdleitungen, Altlasten.)

#### 3.6.3 PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AM GEBÄUDE

Als passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude lassen sich folgende Maßnahmen ergreifen:

- Grundrißgestaltung der Gebäude (Schlafräume, Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite, verglaste Wintergärten als Puffer vor den Aufenthaltsräumen)
- Einbau von Schallschutzfenstern, schalldämmende Lüftungseinrichtung
- Verwendung schalltechnisch günstiger Baustoffe, mehrschaliger Konstruktionen

#### KOSTEN

Zur Gegenüberstellung der Kosten werden von dem beauftragten Büro (vgl. Anhang IV) folgende Annahmen getroffen:

- 55 Wohneinheiten (WE)
- Wohnfläche: Kinderzimmer 14 qm, Schlafzimmer 16 qm

---

<sup>1</sup> Kötter Beratende Ingenieure Dresden GmbH, Gutachten, S.7

- Fensterfläche: 1/8 der Grundfläche (Landesbauordnung)
- jede 2. WE mit 2 Kinderzimmern

Als Gesamtfensterfläche ergibt sich:  $(1,5 \times 14 \text{ qm} + 16 \text{ qm}) \times 1/8 \times 55 \text{ WE} = 255 \text{ qm}$

"Die schalltechnischen Berechnungen im Gutachten 31211-1.001, Anlage 6 zeigen, daß für die passiven Maßnahmen überwiegend ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 40 dB erforderlich ist (Berechnung Nachtzeitraum). Bei üblicher Raumgeometrie und Fensterflächenanteil 30 - 40 % führt dies nach DIN 4109, Tabelle 10 auf die Schallschutzklasse 3 der Fenster.

Nach "Lärmbekämpfung 88 - Tendenzen - Probleme - Lösungen" (Hrsg. Umweltbundesamt) ist beim Übergang von SSK 2 zu 3 mit Mehrkosten in Höhe von 10 %, das entspricht ca. 80 DM pro qm, zu rechnen. Es wird abgeschätzt, daß ca. 75 % der Außenbauteile einer erhöhten Schalldämmung bedürfen.<sup>2</sup>"

Die Kostenerhöhung beträgt für die Fenster:  $255 \text{ qm} \times 80 \text{ DM pro qm} \times 75 \% = 15,3 \text{ TDM}$

"Für die Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung pro Raum erforderlich. die Kosten dafür betragen etwa 1000 DM pro Lüfter. Unter der Annahme, daß ebenfalls 75 % der entsprechenden Räume einer Lüftung bedürfen, führt dies zu Kosten in Höhe von:"  $(1,5 \text{ Kinderz.} + 1 \text{ Schlafz.}) \times 55 \text{ WE} \times 1000 \text{ DM} \times 75 \% = 103,0 \text{ TDM}$

Erhöhte Ausgaben für die Wohnzimmer ergeben sich, sofern auch hier der Beurteilungspegel Nacht zugrunde gelegt wird. Annahme:

- 55 Wohneinheiten (WE)
- Wohnfläche: Wohnzimmer 25 qm
- Fensterfläche: 1/8 der Grundfläche (Landesbauordnung)

Die Gesamtfensterfläche beträgt:  $25 \text{ qm} \times 1/8 \times 55 \text{ WE} = 172 \text{ qm}$

Da ca. 75 % der Außenbauteile eine erhöhten Schalldämmung gedürfen ergeben sich Kosten in Höhe von :  $172 \text{ qm} \times 80 \text{ DM} \times 75 \% = 10,3 \text{ TDM}$

Für Wohnzimmer ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung nicht erforderlich.

---

Summe: ca. 130,3 TDM

Dies entspricht 2,37 TDM pro Wohneinheit.

### 3.6.4 ENTSCHEIDUNG FÜR DEN PASSIVEN SCHALLSCHUTZ AM GEBÄUDE

Da im Mischgebiet nur für Teilbereiche und nur nachts Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert wurden, liegt der Schwerpunkt der festgelegten Maßnahmen Schallschutzproblematik im allgemeinen Wohngebiet.

#### Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes ist die weitere Nutzungsaufteilung noch offen, daher ist die Einhaltung der Werte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es wird empfohlen, eine interne Verteilung von Nutzungen vorzunehmen, die gewährleistet, daß weniger schallempfindliche Nutzungen, wie Lager, Fertigungsanlagen, -hallen, Sporthallen, Parkplätze u. ä. auf den verlärmten Flächen an den Bahnanlagen liegen. Für empfindlichere Nutzungen, wie Büros, Freiflächen, Wohnungen, würde dann ein geringeres oder in Abhängigkeit von der Entfernung kein weiteres Schalldämmfordernis bestehen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Der Lärmschutzwall schützt zwar auch die Freibereiche des Wohngebietes, doch erfolgt die Hauptverlärmung in einer Zeit, zu der die Freibereiche in der Regel nicht genutzt werden. Desweiteren überschreiten die Kosten des Lärmschutzwalles um ein Vielfaches die Kosten für gebäudebezogene Schallschutzmaßnahmen.

---

<sup>2</sup> KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH (vgl. Anhang IV)

Aus diesen Gründen wird die Realisierung einer Lärmschutzwand gegenüber dem passivem Schallschutz am Gebäude als unverhältnismäßig angesehen.

Im weiteren Verfahren werden daher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, wie oben genannt, vorgesehen:

- Grundrißgestaltung der Gebäude (Schlafräume, Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite, verglaste Wintergärten als Puffer vor den Aufenthaltsräumen)
- Einbau von Schallschutzfenstern, schalldämmende Lüftungseinrichtung
- Verwendung schalltechnisch günstiger Baustoffe, mehrschaliger Konstruktionen

### 3.7 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept greift die Vorgabe des FNP hinsichtlich einer trennenden Grünfläche zwischen WA und MI auf und bindet diese an eine über die gesamte Südgrenzlänge des Plangebietes verlaufende Grünflächen an. Hierdurch werden die unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietes untereinander abgepuffert sowie Störwirkungen benachbarter Gebiete abgemildert. Durch die Vorgabe naturnaher Gehölzpflanzungen und wertanhebender Maßnahmen am Schlagengraben soll die ökologische Leistungsfähigkeit der Flächen angehoben werden und so eine Kompensation der Eingriffsfolgen bewirken. Die Anlage der Grünflächen sowie die Vorgabe unterschiedlicher Begrünungsmaßnahmen für Baugebiete und Verkehrsflächen sollen das neu entstehende Ortsbild strukturieren.

### 3.8 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:			60.780		qm100		%
Wohngebietsfläche:	16.080 qm						
Mischgebietsfläche:	<u>26.870 am</u>						
Summe:	42.950	qm	42.950		qm70		%
Verkehrsfläche:	6.440						
Verkehrsfläche	<u>640</u>		bes.			am	
Summe:	7.080	qm	7.080		qm12		%
Grünfläche:	10.750 qm		10.750 qm			18 %	

(M)

#### 4. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

##### 4.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 4.1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich östlich des Schlagengrabens; die Ausweisung führt die bestehende Wohnbebauung am Rotdornweg fort.
- b) Mischgebiet (MI) im Bereich westlich des Schlagengrabens, auf dem Gelände der ehemaligen "Fett-Recycling Nauen"; Die Ausweisung gewährleistet die Nutzung als Sport-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. In Hinblick auf die hohe Empfindlichkeit des Grundwassers und seine Vorbelastung dürfen Tankstellen in beiden Baugebieten nicht errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung geregelt.

Um der grünordnerischen Zielsetzung nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen, wird im WA eine maximale GRZ von 0,3 für angemessen gehalten. Nach den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO können somit 45 % der Grundstücksfläche für die Überbauung, für sonstige Nebenanlagen und Zufahrten bzw. Hofflächen in Anspruch genommen werden.

Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 werden für das MI-Gebiet die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Die ausgewiesene GRZ entspricht annähernd der derzeitigen baulichen Ausnutzung des Gebietes mit einem Versiegelungsgrad von über 60 %.

Im Wohngebiet werden maximal II Vollgeschosse zugelassen.

Für die Grundstücke am Rotdornweg wurde die Traufhöhe auf 35,50 m über HN (- entspricht etwa 4,50 m -) begrenzt, um zu gewährleisten, daß das zweite Vollgeschosß als Dachgeschosß ausgebildet wird und so ein einheitliches Straßenbild am Rotdornweg erzielt wird. Die GFZ wird entsprechend reduziert. Aus den genannten städtebaulichen Gründen werden in diesem Bereich nur Satteldächer zugelassen.

Im Mischgebiet werden maximal III Vollgeschosße zugelassen.

##### 4.1.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Für den Bereich des Wohngebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den allgemeinen Charakter der Umgebung zu wahren.

Für die Grundstücke am Rotdornweg werden nur Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen, um eine Anpassung an die bestehende kleinteilige Bebauung am Rotdornweg zu erzielen.

Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise (a), die der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung entspricht, festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, daß in Hinblick auf die geplanten Sport- und Gewerbehallen auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen im Gebiet sichergestellt, die auch entsprechende Anpflanzungstreifen beinhalten.

Die je nach Bauvorhaben bzw. Nutzungsart sehr unterschiedlichen Schutzabstände zur Ferngasleitung werden als nachrichtliche Festsetzung nach § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Da im Mischgebiet die künftigen Planungen bzw. Eigentümer noch nicht festliegen, werden die überbaubaren Flächen für diese Fläche großzügig ausgewiesen.

Garagen und sonstige Nebengebäude (Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Vorgärten und Gärten von einer Bebauung freizuhalten.

Um im Mischgebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird die Stellung der baulichen Anlagen als Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände und im Wohngebiet die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.

Über textliche Festsetzung wird die Anlage von Tiefgaragen aus Gründen des Grundwasserschutzes und eines minimierten Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

#### 4.1.3 VERKEHR

Die sich aus dem Erschließungskonzept (vgl. Pkt 3.2) ergebenden Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen oder als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) dargestellt. Zur Sicherung der internen Erschließung der Wohnbaugrundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend ihres Charakters als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO (Mischflächen) festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche im Mischgebiet wird in einer Breite von 10,00 m zur Erschließung des Gebietes ausgewiesen. In ihrem Einmündungsbereich auf die Straße "Am Schlangenhorst" wurde die Gasfernleitung bereits saniert und damit die Überquerbarkeit gesichert.

#### 4.1.4 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Wie unter Pkt. 3.4 dargestellt, ist die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes gesichert. Die zukünftigen Leitungstrassen verlaufen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen oder werden ggfs. über Geh- Fahr- und Leitungsrechte (Ferngasleitung) gesichert. Da die genaue Lage der bestehenden Ferngasleitung in der Örtlichkeit nicht bekannt ist, wird sie als nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und ihr Schutzstreifen textlich gesichert.

P

#### 4.1.5 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

##### ENTSIEGELUNG DER EHEMALIGEN BETRIEBSFLÄCHE "FETTFABRIK" UND DURCHGRÜNUNG ZUR VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS

Im Mischgebiet sollen die Grenzen der einzelnen Grundstücke mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt werden, um eine innere Gliederung und Durchgrünung zu bewirken. Desweiteren sind Laubbäume als Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu pflanzen.

Die Begrünung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von großflächigen Fassaden soll sich positiv auf das neue Ortsbild und die ökologischen Funktionen des Wohn- und Mischgebietes auswirken.

##### DICHTE ABPFLANZUNG ZU DEN BAHNANLAGEN

Die unterschiedlichen Baugebiete sollen durch einen den Schlagengraben umfassenden Grünstreifen getrennt und gegliedert werden, der an einen Grünstreifen parallel zur Bahn anbindet. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffsfolgen und soll beeinträchtigende Einflüsse des Bahnbetriebes und gewerblicher Nutzungen auf sensiblere Nutzungen abmildern. Die Pflanzung soll neben den vorwiegend in Randbereichen zu verwendenden Sträuchern auch Bäume umfassen, um eine wirksame Kulisse zum Bahndamm aufzubauen.

##### STRUKTURELLE AUFWERTUNG DES GRABENS DURCH AUFWEITUNG UND DAUERWASSERSTAND

Die Aufweitung von Grabenabschnitten mit Gewährleistung von flacheren Böschungen und permanentem Wasserstand soll die Bedeutung des Gewässers als Lebensraum gewässerspezifischer Tier- und Pflanzenarten anheben und dient der Kompensation von Eingriffsfolgen. Gedacht ist hier an eine Aufweitung im südwestlichen Bereich des Grabens (in welchem der

Graben nach Norden abknickt). Die Flächen sollen mit Ausnahme der Gewässerböschungen weitgehend flächendeckend mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Zur Unterhaltung des Schlagengrabens sowie zum Zweck der Neuverlegung der Ferngasleitung FGL 75.02 wird ein gehölzfreier Streifen parallel zur Grabenböschung (wohngebietsseitig, 4 m breit) berücksichtigt werden müssen. Dieser Bereich wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers und des gewässerunterhaltenden Wasser- und Bodenverbandes ausgewiesen.

#### BERÜCKSICHTIGUNG VON PASSIVEN / AKTIVEN GRUNDWASSERSCHUTZMAßNAHMEN

Das in den Baugebieten durch Bebauung und Versiegelung anfallende Oberflächenwasser der überbauten und versiegelten Flächen soll - soweit unbelastet - in den Baugebieten selbst zur Versickerung gebracht werden, um die Auswirkungen der Vorhaben auf die Funktionsfähigkeit des Boden- und Bodenwasserhaushaltes zu begrenzen. Dies kann beispielsweise über Mulden oder Versickerungsflächen erfolgen, die parallel zu Grundstücksgrenzen und / oder dortigen Grünflächen angelegt werden.

Je nach künftiger Nutzung werden in den neuen Baugebieten Sammelstellplatzflächen sowie innere Wege-, Erschließungs- und Platzflächen angelegt werden, die nur geringfügig genutzt werden und auf denen keine grundwasserbeeinträchtigenden Nutzungen stattfinden. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sollen solche Flächen lediglich in luft- und wasser-durchlässigem Aufbau angelegt werden.

#### 4.1.6 ANPFLANZUNGEN / GRÜNFLÄCHEN

##### ERHALT UND WEITERENTWICKLUNG DES STRASSENBAUMBESTANDES

Die Anpflanzung, Verpflanzung bzw. Erhaltung einer Mindestanzahl von Laubbäumen bestimmter Arten und Qualitätsstandards soll eine Durchgrünung der Straßenräume bezwecken, die sich positiv auf das neue Ortsbild und die ökologischen Funktionen des Gebietes auswirken soll.

#### 4.1.7 ALTLASTEN

Ein Gutachten hat den Altlastenverdacht für den Betriebsstandort der "Fett-Recycling Nauen" geklärt. Sie stehen der Bebaubarkeit des Geländes nicht im Wege (vgl. Pkt. 2.4).

Sie sind entsprechend einer Auflage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland im Rahmen des genehmigten Abriß von Altgebäuden zu beseitigen. Die Entsorgung ist der Behörde durch Beprobungen und Dokumentation nachzuweisen.

Drei Altlastenflächen werden in dem Bebauungsplan entsprechend der Ausweisung im Gutachten gekennzeichnet.

#### 4.1.8 SCHALLSCHUTZ

Wie unter Pkt. 3.6 dargestellt, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte werden, wie im Schallgutachten beschrieben, entsprechende bewertete Schalldämm-Maße festgesetzt (vgl. Beikarte der Plandarstellung).

Es wird empfohlen, im Rahmen der Entwurfsplanung die Grundrißgestaltung auf die Lärmbelastung abzustimmen (beispielsweise dadurch, daß empfindliche Nutzungen auf der schallabgewandten Gebäudeseiten liegen oder Wintergärten vorgeschaltet werden) sowie in der Konstruktionsweise und Materialwahl eine entsprechend günstige Auswahl zu treffen.

#### 4.1.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

GFL 1: Diese Flächen dienen der inneren Erschließung des WA-Gebietes. Sie wurden zur Minimierung der öffentlichen Erschließung und damit zur Reduzierung der Folgekostenbelastung der Stadt Nauen festgesetzt. Da aufgrund des städtebaulichen Konzeptes relativ enge Baufelder festgesetzt werden, ist die Festsetzung der GFL 1-Flächen zur Festlegung der internen Erschließung und damit zur Planklarheit sowie zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich.

GFL 2: In diese Fläche wird die derzeit entlang der östlichen und nördlichen Baufeldgrenze des WA-Gebietes verlaufende Ferngasleitung FGL 75.02 verlegt. Ein entsprechender Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger und dem zuständigen Träger der Leitung, der Verbundnetz Gas AG, steht vor dem Abschluss. Die Bauarbeiten werden vom beauftragten Ingenieurbüro bereits angezeigt (Anlage 6).

Die Fläche soll weiter als Fußweg für die Allgemeinheit dienen sowie dem Wasser- und Bodenverband ("GHHK, HK, HS") als Fahrweg für die Pflege des parallel verlaufenden Schlagengrabens dienen. Der Vorhabenträger hat dies bereits mit dem Wasser- und Bodenverband sowie der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

#### 4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Zur besseren Integration des Baugebietes in die Landschaft und das Siedlungsbild werden Festsetzungen zur Dachgestaltung mit Materialwahl und Farbgebung sowie zur Gestaltung der Werbeanlagen und Stellplätze der beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter getroffen.

#### 5. BODENORDNUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gehen folgende Flächen in das Eigentum der Stadt Nauen über:

- neue Erschließungsstraßen (öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- Öffentliche Grünflächen

#### 6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

Die zu realisierende Bebauung, der die Aufstellung des Bebauungsplanes vorausgeht, stellt nach § 10 (2) Nr. 9 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß den §§ 13 Abs.1 und 14 BbgNatSchG sind nicht zu vermeidende Eingriffe zu ersetzen. Entsprechend der über das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Art. 5) hergeleiteten Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes § 8 a sollen bereits im Bebauungsplanverfahren



Aussagen über den Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft getroffen werden. Näheres wird im Grünordnungsplan (Stand 1.97) ausgeführt.

## 7. VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat in ihrer Sitzung vom 20.03.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes 0031/96 "Fett-Recycling" für das Plangebiet beschlossen, mit dem Ziel, dort ein Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln.

Mit dem Schreiben vom 08.02. und 21.02.1996 wurde von der Stadt Nauen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezüglich des Bebauungsplanes 0031/96 erfragt.

Der Planung und Entwicklung wurde seitens des Ministeriums - Schreiben vom 25.03.1996 - zugestimmt.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im Bauausschuß der Stadt Nauen am 23.01.97 in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.02. - 27.03.97 in Form einer Ausstellung in den räumen des Baudezernats statt. Der Bevölkerung wurde u. a. der Bebauungsplan-Vorentwurf sowie der Entwurf zum Grünordnungsplan vorgestellt. Der Beginn der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 23.10 - 24.11.1997 abgeschlossen.

Nauen, den ....

Stadtverwaltung Nauen  
- Baudezernat -

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4+5 bzw. § 6 (2) Nr. 6, 7 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16 (4) und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Traufhöhe (TH), Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand, begrenzt. Als Bezugsgröße gilt HN. (§ 16 (2), (3) und § 18 BauNVO)

- 1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung bei Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden.

Zulässige Firstrichtung:

Bei Errichtung der Gebäude ist die zulässige Firstrichtung einzuhalten. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

- 1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen (GA) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BbgBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen unzulässig.

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

Die Einteilung der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen:

Die Befestigung der Planstraße B ist lediglich unter Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Bauweisen und Materialien zulässig.

- 1.5 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und innerer Erschließung:

In den Baugebieten sind sämtliche befestigten Flächen lediglich unter Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Bauweisen und Materialien herzustellen. Betonunterbau, Asphaltierung und Fugenverguß sind unzulässig.

Versickerung von Oberflächenwasser:

Das Regenwasser von Dach- und Erschließungsflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Technisch erwiesenermaßen nicht versickerungsfähige Anteile sind in die Vorflut anzuleiten.

PFLANZMASSNAHMEN:

Teilfläche A:

Auf der gekennzeichneten Teilfläche A ist eine vierreihige Gehölzpflanzung aus Straucharten der Artenliste 3 anzulegen. Die Pflanzung hat im versetzten Pflanzverband mit einer Pflanze/qm zu erfolgen.

R

#### Teilfläche B:

Auf der gekennzeichneten Teilfläche B ist eine neunreihige Gehölzpflanzung aus Gehölzarten der Artenliste 1 anzulegen. Die Pflanzung hat im versetzten Pflanzverband mit einer Pflanze/qm zu erfolgen. Die baugebietsseitigen Gehölzränder sind auf 2 m Breite lediglich aus Straucharten aufzubauen und müssen einen Abstand von 2 m zu den Baugebieten einhalten. Die Querung der Teilfläche durch einen Fußweg ist zulässig, soweit dieser wasser- und luftdurchlässig befestigt wird und eine Breite von 2 m nicht überschreitet.

#### Teilfläche C

Die gekennzeichnete Teilfläche C ist mit Ausnahme der Gewässerböschungen und der mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belegten Fläche mit Bäumen und Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzung hat im versetzten Pflanzverband mit einer Pflanze/qm zu erfolgen. Die Querung der Teilfläche durch einen Fußweg ist zulässig, soweit dieser wasser- und luftdurchlässig befestigt wird und eine Breite von 2 m nicht überschreitet.

#### Aufwertung von Grabenabschnitten:

Innerhalb der Fläche a),b),c),d) ist der Schlagengraben so umzugestalten, daß die Sohle auf einer Länge von 30 m auf mindestens 2,50 m verbreitert wird. In diesem Bereich des Grabens ist eine Dauerwasserhaltung zu gewährleisten. Auf den nach Westen und Süden orientierten Gewässerböschungen sind auf einer Breite von 2m auf 20% Flächenanteil mit Erlen oder Weiden der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen auf maximal 12 Standorten zu erfolgen.

1.6

#### GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen ist entsprechend Planeinschrieb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- GFL 1: zugunsten der Versorgungsträger sowie der Eigentümer und Benutzer der Flurstücke 506/2 und 507/1-3
- GFL 2: zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbands, des zuständigen Trägers der Ferngasleitung sowie der Allgemeinheit festgesetzt.

1.7

#### FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Eintragungen im Plan:

Gemeinschaftsstellplätze, -carports und Gemeinschaftsgaragen:

Die Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen dürfen nicht direkt von der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A aus erschlossen werden.



1.8

#### FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Fassaden und Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R_w$ , res. nach DIN 4109 Tab.8, Spalte 4+5 entsprechend der Darstellung in nebenstehender Karte aufweisen. Für Büroräume, gewerblich genutzte Räume und Nebenräume gilt jeweils ein um 5 dB geringerer Wert als der in der Zeichnung dargestellte. Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Diese müssen einen Luftwechsel von 20 m<sup>3</sup>/h und Person sicherstellen.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzung

Im MI ist auf allen Grundstücken ein Baum der Artenliste 5 pro angefangene 1000 qm Grundstückfläche zu pflanzen. Werden auf den Grundstücken Baumpflanzungen gem. der Festsetzung "Begrünung von Stellplätzen" erforderlich, werden diese hierauf angerechnet. Der Mindeststammumfang der als Hochstamm (3 x v mit Ballen) zu pflanzenden Bäume hat 16 - 18 cm zu betragen.

Begrünung von Garagen, Carports und fensterlosen Gebäudefassaden (Allgemeines Wohngebiet):

Im Wohngebiet sind Garagen und Carports sowie fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden durch die Pflanzung von je einer Rank-, Schling- und / oder Kletterpflanze der Artenliste 6.1 oder 6.2 pro 3 m laufende Wandfläche zu begrünen.

Begrünung von Gebäudefassaden (Mischgebiet):

Im Mischgebiet sind 25 % der Außenwandflächen von Gebäuden und Nebenanlagen durch die Pflanzung von je einer Rank-, Schling- und / oder Kletterpflanze der Artenliste 6.1 oder 6.2 pro 3 m laufende Wandfläche zu begrünen. Fensterlose Außenwandflächen sind auf der gesamten Wandlänge durch die Pflanzung von je einer Rank-, Schling- und / oder Kletterpflanze der Artenliste 6.1 oder 6.2 pro 3 m laufende Wandfläche zu begrünen. Begrünungen fensterloser Flächen werden auf die Prozentvorgabe angerechnet.

Begrünung von Stellplätzen:

In den Baugebieten sind Flächen für Stellplatzanlagen bzw. Carports durch Pflanzung je eines Laubbaumes auf 4 Stellplätze zu begrünen. Im Mischgebiet sind Bäume der Artenliste 5, im Wohngebiet Bäume der Artenliste 4 zu verwenden. Der Mindeststammumfang der als Hochstamm (3 x v mit Ballen) zu pflanzenden Bäume hat 16 - 18 cm zu betragen.

Anpflanzen von Straßenbäumen:

Die Planstraße A ist durch Anpflanzen von mindestens 6 Laubbäumen der Artenliste 5 zu begrünen; die Planstraße B ist durch Anpflanzen je eines Laubbaumes der Artenliste 4 pro 70 qm begonnene Verkehrsfläche zu begrünen. Pro Straße ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Alle Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen, der Mindeststammumfang hat 18 - 20 cm zu betragen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
(gemäß § 9 (4) BauGB und § 89 BbgBauO)

2.1 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN (§ 89 (1) Nr. 1 und 2 BbgBauO)

Dächer:

Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Dächer unter 5 ° Dachneigung sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50°.

Für die geneigten Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen, Falzbleche und eine Dachbegrünung zulässig.

Werbeanlagen:

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im WA und MI ist Werbung mit wechselndem oder laufendem Licht unzulässig.

- 2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE DER BEWEGLICHEN ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER (§ 89 (1) Nr. 4 BbgBauO)  
Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

3. HINWEISE

3.1 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Da bei Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, machen wir auf folgende Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22.07.91 (GVBl. Bbg. Nr. 20 vom 08.08.91, S. 311 ff) aufmerksam.

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam oder der unteren Bodendenkmalenschutzbehörde anzuzeigen. (§ 19 (1) und (2) DSchG Bbg)
2. Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 19 (3) DSchG Bbg)
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig. (§ (4) und § 20 DSchG Bbg)

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

3.2 BETEILIGUNG DES ZUSTÄNDIGEN TRÄGERS DER FERNGASLEITUNG IM RAHMEN VON BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Zur Gasfernleitung FGL 75.02 sind die Schutzabstände gemäß TRL 431-001 einzuhalten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist von den Bauwilligen im Bereich des Mischgebietes der Nachweis zu erbringen, daß auch der zuständige Träger der Ferngasleitung dem Bauvorhaben zustimmt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## ANHANG

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf Rechtsgrundlage folgender Gesetze und Verordnungen als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16. Januar 1998 (BGBl. I Nr.5 vom 27. Januar 1998).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189),
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch 6. VwGOÄndG vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626),
- Landesbauordnung für Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg I. Nr.12, S. 126),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.19987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. II S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 3. BbgFRG vom 17.12.1996 (GVBl. I /S. 364).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I/94 S. 302, geändert durch 3. BbgFRG vom 17.12.1996 (GVBl. I/96, S. 364).

II. QUELLENVERZEICHNIS

- BLAB, J., 1993: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere
- GFE GmbH 1995: Gefährdungsabschätzung Betriebsgelände Fett-Recycling  
Nauen GmbH
- KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH, 1997:  
Ausarbeitung (14.07.1997) zur Schallimmissionsprognose  
Bebauungsplan NAU 0031/96,  
Gutachten Nr. 31211-1.001
- KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH, 1997:  
Schallimmissionsprognose Bebauungsplan NAU 0031/96,  
Gutachten Nr. 31211-1.001
- KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH, 1996:  
Schallimmissionsprognose Bebauungsplan NAU 0031/96,  
Zwischenbericht Nr. 31 211
- LAND BRANDENBURG, 1995: Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren  
Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP eV)
- LAND BRANDENBURG, 1995: Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin /  
Brandenburg (LEPro)
- LANDKREIS HAVELLAND, 1993: Kreisentwicklungsplan Havelland, 1. Verwaltungsentwurf
- LANDKREIS NAUEN, 1993: Landschaftsrahmenplan Altkreis Nauen, Vorstudie
- SCHNEIDER, R., 1961: in: Meynen et al. Handbuch der naturräumlichen Gliederung  
Deutschlands, 8. Lieferung, 1961.
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ BERLIN, 1994:  
Umweltatlas Berlin, Bd. 2
- STADT NAUEN, 1991: Entwicklungskonzept und Flächennutzungsplan  
- Bericht zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
- Textfassung -
- STADT NAUEN, 1991: Landschaftsplan  
Erläuterungsbericht zum Entwurf; überarbeitete Fassg.  
nach Beteiligung der Fachbehörde gem. § 8 (1) BbgNatSchG  
- Textfassung April / Mai 1996 -
- STADT NAUEN, 1995: Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen,  
Hecken und Sträuchern vom 29. 03. 1995
- STADT NAUEN, 1996: Änderungsverfahren Flächennutzungsplan Nauen -  
1. öffentliche Auslegung - Erläuterungen zu den  
Änderungsbereichen - Stand Juni 1996



- III. AUSZUG SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE (ANLAGE 6)  
(KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH, 1997)
- IV. AUSARBEITUNG ZUR SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE VOM 14.07.1997  
(KÖTTER Beratende Ingenieure Dresden GmbH, 1997)

Lobbe Nauen GmbH  
Am Schlangenhorst 21, D-14641 Nauen

Stadt Nauen  
Postfach 1129

14631 Nauen

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen  
UT

Durchwahl  
4497-33

Nauen  
30.01.2001

**Bebauungsplan NAU 31/96 „Am Schlagengraben“  
Antrag auf Änderung für die Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung der ehemaligen Brachflächen zwischen Schlagengraben, Rotdornweg und Schlangenhorst zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ sowie des ehemaligen Betriebsgeländes der Fett-Recycling Nauen zu einer gemischten Baufläche (Mischbaugebiet) erfolgen auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Beplanung, der ersten Bauaktivitäten (zwei Doppelhäuser wurden bereits errichtet, von denen eines verkauft ist) und der beginnenden Vermarktung empfiehlt es sich, den B-Plan für die Teilfläche „Allgemeines Wohngebiet“ zu modifizieren und das hierfür erforderliche Änderungsverfahren möglichst umgehend einzuleiten. Da es sich i. w. nur um zwei Aspekte handelt, und die Grundzüge des B-Planes unberührt bleiben, bitten wir Sie, die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Bau GB zu prüfen und danach zu verfahren.

Die Lobbe Nauen GmbH beantragt:

**1. Auflösung der zentralen Stellplatzanlage parallel zum Schlangenhorst**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen empfiehlt es sich, die südliche Front des Schlangenhorstes zwischen der Einmündung der Planstraße B und dem Rotdornweg durch Einzel- und Doppelhäuser zu gestalten, statt dort eine Stellplatz- bzw. Garagenanlage entstehen zu lassen. Damit würde die mit den beiden zwischen Schlagengraben und Plantrasse B errichteten Doppelhäusern begonnene Wohnbebauung fortgesetzt und eine optische wie funktionale Verbindung zur Stadtrandsiedlung hergestellt.

Die hier vorgesehenen Stellplätze für PKW werden nicht mehr benötigt, da die ursprünglich verdichtete Bebauung des Wohngebietes in Form von Reihenhausanlagen aus städtebaulichen Gründen und Gesichtspunkten der Vermarktung nicht weiterverfolgt werden soll. Doppel- und Einzelhäusern mit auf den Grundstücksanteilen zugehörigen Stellplätzen (2 Stellplätze pro Wohneinheit) wird der Vorzug gegeben.

Die Ferngasleitung FGL 75.02 der Verbundnetz Gas AG, die bisher entlang des Rotdornweges und des Schlangenhorstes verlief, wurde saniert und umverlegt. Ihre Trasse verläuft jetzt im Süden und Westen des Wohngebietes parallel zum Schlangengraben im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Nach der Sanierung beträgt der Schutzstreifen, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, nur noch 4,00 m (beidseitig 2,00 m). Dadurch sowie durch die neue Lage der FGL 75.02 gehen von dieser keinerlei Einschränkungen für eine Bebauung und Erschließung entlang des Schlangenhorstes (und des Rotdornweges) aus.

## 2. Traufhöhe/Geschossigkeit Rotdornweg

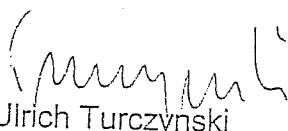
Die entlang des Rotdornweges geplanten Gebäude weisen gem. B-Plan zum Rotdornweg hin eine geringere Traufhöhe auf. Das Obergeschoss wird hier dachgeschossartig ausgebildet. Auf der dem Baugebiet zugewandten Seite (Gartenseite) sollen diese Gebäude 2-geschossig ausgeführt werden. Damit wird sowohl von der am Rotdornweg vorhandenen Bebauung ein guter, städtebaulich maßvoller Übergang zu den neuen Gebäuden des Plangebietes gewährleistet als auch ein Bezug zu dem neuen Wohngebiet hergestellt.

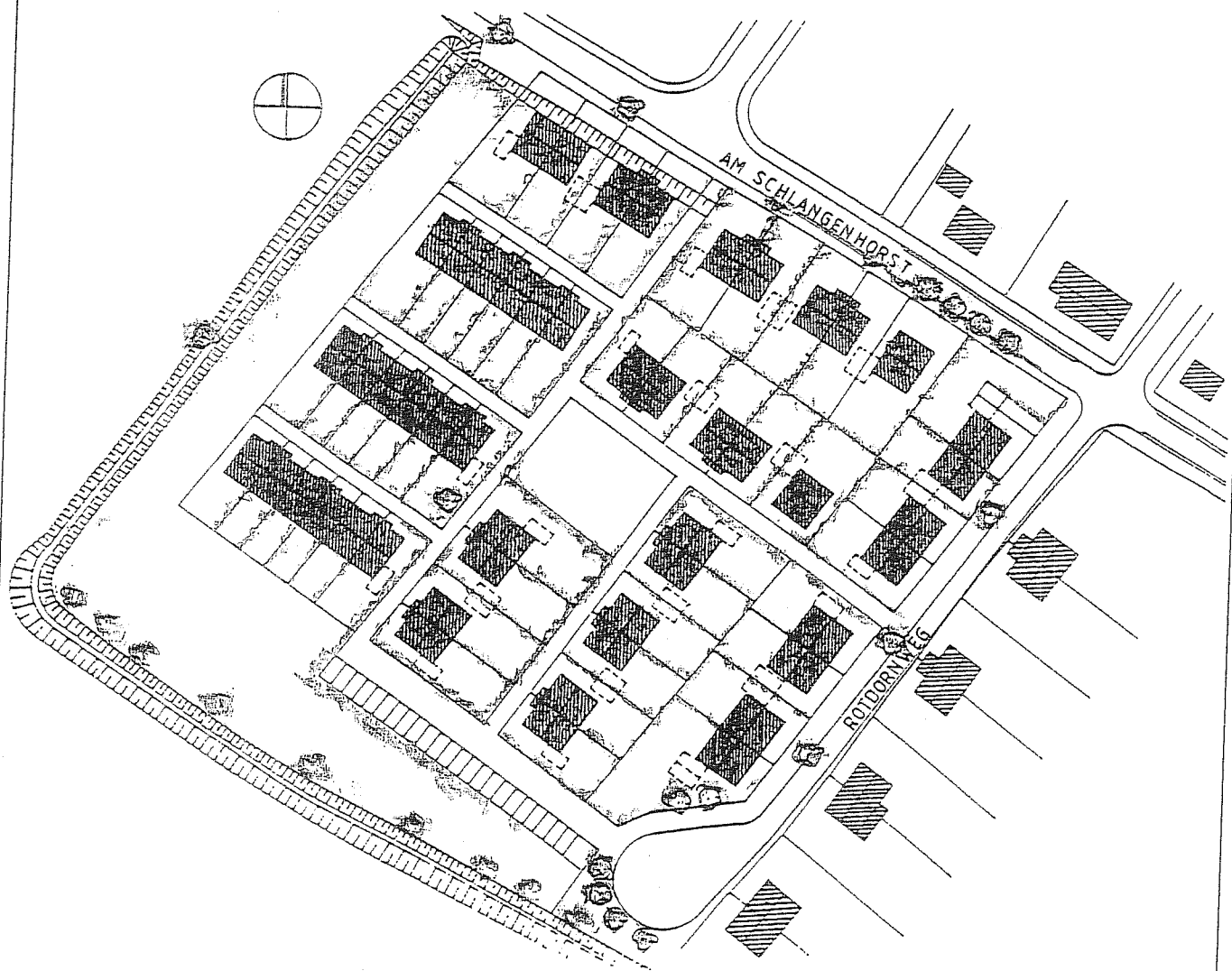
Sehr geehrte Damen und Herren, die hier dargestellten Änderungsvorschläge und -wünsche, die auch in den beiliegenden Anlage skizziert sind, bedürfen der planerischen Umsetzung, die die Lobbe Nauen GmbH unverzüglich in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt veranlassen wird.

Abschließend dürfen wir Ihnen mitteilen, dass ab Frühjahr 2001 weitere 8 bis 12 Wohneinheiten errichtet werden. Diese sollen vorzugsweise entlang Schlangenhorst und Rotdornweg entstehen, sodass eine zügige Einleitung und Durchführung des Änderungsverfahrens geboten erscheint.

Mit freundlichen Grüßen  
Lobbe Nauen GmbH

gez.  
Dr. Reinhard Eisermann

i.A.   
Dr. Ulrich Turczynski



LAGEPLAN