

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“

Begründung

Satzung

Stand: **April 2011**

Inhalt

1.	Einführung.....	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	1
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2.	Ausgangssituation	2
2.1.	Stadträumliche Einbindung	2
2.2.	Bebauung und Nutzung	3
2.3.	Erschließung.....	3
2.4.	Gemeinbedarfseinrichtungen	4
2.5.	Ver- und Entsorgung	4
2.6.	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.7.	Altlasten, Kampfmittelbelastung.....	7
2.8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
2.9.	Eigentumsverhältnisse.....	8
3.	Planungsbindungen	8
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2.	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.3.	Flächennutzungsplanung.....	9
3.4.	Landschaftsplanung.....	9
3.5.	Fachplanungen	9
4.	Planungskonzept.....	9
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	12
5.1.	Nutzung der Baugrundstücke	12
5.1.1.	Art der Nutzung.....	12
5.1.2.	Maß der Nutzung.....	14
5.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.2.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5.3.	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	18
5.4.	Ausgleichsmaßnahmen.....	20
5.5.	Gestaltungsregelungen	20
5.6.	Immissionsschutz	20
5.7.	Kennzeichnungen	22
5.8.	Hinweise.....	23
5.9.	Flächenbilanz	24
6.	Umweltbericht.....	25
6.1.	Einleitung	25
6.1.1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	26
6.1.2.	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	27
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
6.2.1.	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	29
6.2.2.	Schutzgut Boden	29
6.2.3.	Schutzgut Wasser	32
6.2.4.	Schutzgut Klima und Lufthygiene	33
6.2.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
6.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	38

6.2.7.	Schutzgut Mensch	39
6.2.8.	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	42
6.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	42
6.3.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	43
6.3.1.	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	43
6.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
6.5.	Zusätzliche Angaben	43
6.5.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	43
6.5.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	44
6.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	45
7.	Auswirkungen der Planung	48
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	48
7.2.	Verkehr.....	48
7.3.	Ver- und Entsorgung	49
7.4.	Natur, Landschaft, Umwelt	49
7.5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	50
7.6.	Kosten und Finanzierung	50
8.	Verfahren.....	51
9.	Rechtsgrundlagen	51
10.	Anhang	51

- Textliche Festsetzungen
- Bestandskarte zum Umweltbericht

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet zum Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ befindet sich im äußersten Nordosten des Gemeindegebietes Stahnsdorf südlich der Wilhelm-Külz-Straße. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wilhelm-Külz-Straße im Norden, die Flurstücke Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstück Nr. 121 bis 127 im Osten, die Flurstücke Nr. 435 und 106/3 im Süden und die Flurstücke Nr. 103, 609 und 610 im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke **107/2, 108/1; 388; 389; 413; 414; 415.**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund **1,65 ha.**

Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum. Das Flurstück 389 dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke einschließlich des südlich angrenzenden Grundstücks der Kindertagesstätte (Flurstück 106/3). Die Erschließung ist derzeit über Wege- und Leitungsrechte geregelt.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf die Lenkung und Sicherung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Plangebiet mit der planungsrechtlichen Neuordnung der ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (HVG), der planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Grundstück der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ (Wilhelm-Külz-Straße 118 C) als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der Lenkung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der westlich der Zufahrt gelegenen Baugrundstücke.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird erforderlich, um die nutzungsstrukturelle Neuausrichtung innerhalb des sehr heterogen bebauten Bereiches im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dieses Siedlungsbereiches zu leiten. Die städtebauliche Neuordnung dient dabei auch einer Vermeidung möglicher Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung, die sich aus einer ungeordneten Entwicklung des Gebietes und insbesondere der ehemaligen Betriebsflächen des Busbahnhofes ergeben könnten.

Im Hinblick auf die geplante städtebauliche Neuordnung des Gebietes sind die grundbuchrechtlich gesicherten Wege- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der rückwärtig gelegenen Grundstücke nicht geeignet auf Dauer eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das der allgemeinen Erschließung der Grundstücke dienende Flurstück soll daher im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Möglichkeit einer zukünftigen Erschließung der rückwärtig gelegenen Teile des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 120 über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht dabei den Planungszielen der Gemeinde. Mit Festsetzung der Zufahrt als öffentliche Straßenverkehrsfläche ergibt sich zudem die Möglichkeit einer Neuordnung der Schmutzwasserentsorgung für die Anliegergrundstücke einschließlich der Kindertagesstätte. Diese erfolgt bislang über das Grundstück des ehemaligen Busdepots.

Eine Weiterführung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche über das Plangebiet hinaus ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und entspricht auf der Grundlage des gemeindli-

chen Verkehrsentwicklungsplanes nicht den Planungszielen der Gemeinde zur Verkehrslenkung in diesem Bereich.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung der Flächen des ehemaligen Busdepots soll auch für das westlich gegenüberliegende Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118 (Flurstück 388, Flur 5) mit den baulichen Anlagen eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters eine grundlegende Neuordnung ermöglicht und planungsrechtlich gesteuert werden. Zudem soll die Entwicklung des derzeit untergenutzten Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118B (Flurstück 415, Flur 5) unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte und zu einem ortsbildprägenden, freistehenden Villengebäude auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118A (Flurstück 413, Flur 5) planungsrechtlich gesteuert werden. Die Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A und 118B werden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Planungsziel ist die Entwicklung einer dichteren Bebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße und im Bereich der bereits weitgehend überbauten ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots und eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters sowie eine Abstufung der städtebaulichen Dichte nach Südwesten entsprechend der umgebenden von Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiete.

Der Bebauungsplan dient somit der planungsrechtlichen Vorbereitung, Steuerung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er schafft das erforderliche Planungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die angestrebte städtebauliche Ordnung.

Die Flächen sollen in Übereinstimmung mit der Darstellung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Da der Flächennutzungsplan derzeit erst im Entwurf (Fassung Oktober 2010) vorliegt, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Hierzu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.02.2008 das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.03.2008 Die Veränderungssperre ist gültig bis zum 31.03.2011 (vgl. Kap. 3.1).

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Stahnsdorf in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Kleinmachnow im Norden und der Stadt Teltow im Nordosten und Osten. Nördlich des Plangebietes verläuft die Wilhelm-Külz-Straße (Landesstraße 76). Die Hauptverkehrsstraße verbindet die Städte Potsdam und Teltow und weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Nördlich daran angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen der Gemeinde Kleinmachnow und der Stadt Teltow mit einer VI- bis VIII-geschossigen Großformbebauung. Westlich der Gewerbeflächen schließen sich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Flächen der Bäreniederung an. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich zwischen Wilhelm-Külz-Straße und Striewitzweg größere zusammenhängende Wohnbauflächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine von Waldbäumen geprägte Grünfläche. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ und das Wohnneubaugebiet „Am Striewitzweg“ (rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11).

2.2. Bebauung und Nutzung

Die ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots der Havelbus Verkehrsgesellschaft (HVG) auf dem Grundstück **Wilhelm-Külz-Straße 120** (Flurstücke 107/2 und 108/1, Flur 5) sind bebaut mit zwei größeren Hallenbauten (Waschanlage, Werkstattgebäude mit Bürotrakt) mit einer Grundfläche von rund 350 m² und 900 m² und einer Höhe von etwa 5 m bzw. 7 m. Im Nordosten des Grundstücks im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt befindet sich ein Trafogebäude. Die Hallenbauten und die großflächig versiegelten Flächen werden derzeit nachgenutzt durch verschiedene Gewerbebetriebe wie einen Gebrauchtwagenhandel, eine Kfz-Werkstatt und eine Waschstraße. Teile der Freiflächen werden als Lagerflächen genutzt. Die Nutzungen sind bis 2014 befristet.

Das Grundstück **Wilhelm-Külz-Straße 118** (Flurstück 388, Flur 5) wurde vor rund 10 Jahren mit einem Einkaufsmarkt bebaut. Das T-förmige, mit einem Walmdach versehene Gebäude hat eine Grundfläche von rund 1.350 m² und eine Höhe von etwa 7 m bzw. 9 m. Das Gebäude wird von einem Reinigungsannahme und -ausgabegeschäft, einem Sonderpreis-Baumarkt und einem Ladengeschäft für KFZ - Elektronikartikel mit Einbauwerkstatt genutzt. Die Grundstücksfreiflächen sind durch die Anlage von rund 50 Stellplätzen und die erforderlichen Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt.

Das Grundstück **Wilhelm-Külz-Straße 118A** (Flurstücke 413 und 414, Flur 5) ist mit einer Villa aus der Zeit um 1900 bebaut. Das sanierte, zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss hat eine Grundfläche von rund 300 m² und wird als Büro- und Geschäftsgebäude genutzt. Die Wandhöhe des mit einem steilen Mansarddach versehenen Gebäudes beträgt rund 9,50 m. Die östlich zur Straße gelegenen Grundstücksfreiflächen sind durch die Anlage von rund 20 Stellplätzen und die erforderlichen Erschließungsflächen weitgehend versiegelt.

Das Grundstück **Wilhelm-Külz-Straße 118B** (Flurstücke 415, Flur 5) ist rückwärtig bebaut mit einer zweigeschossigen Remise (Grenzbebauung zu den benachbarten Flurstücken 609 und 610, Flur 5) mit einer Grundfläche von rund 150 m² und einem Schuppen mit einer Grundfläche von rund 50 m². Die Hofflächen sind überwiegend mit einer historischen Feldsteinpflasterung befestigt. An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche von insgesamt rund 20 m² mit einer Treppen- und Rampenanlage und einem Gebäudeteil der benachbarten Kindertagesstätte überbaut. Für die Treppen- und Rampenanlage ist ein Rückbau vorgesehen. Für die Überbauung durch den eingeschossigen Flachbau der Kindertagesstätte mit einer Grundfläche von rund 5 m² und für die sich aus der Überbauung ergebenden Abstandsflächen wurde eine Grunddienstbarkeit beantragt.

Das Flurstück 389; Flur 5 dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke einschließlich des südlich angrenzenden Grundstücks der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ (**Wilhelm-Külz-Straße 118C**). Die Erschließung ist derzeit über Wege- und Leitungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 387 (zwischenzeitlich Flurstücke 413, 414 und 415), 388 und 106/3 gesichert. Das rund 7 m breite Flurstück ist im nördlichen Abschnitt zониert in eine rund 5,50 m breite asphaltierte Fahrbahn und einen einseitigen rund 1,20 m breiten Gehweg, im südlichen Abschnitt in eine rund 2,50 m breite mit Naturstein gepflasterte Fahrbahn und einen einseitigen ebenfalls rund 1,20 m breiten Gehweg. Die restlichen Flächen, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, sind derzeit unbefestigt.

2.3. Erschließung

Die äußere Erschließung der Grundstücke erfolgt derzeit überwiegend über eine von der Wilhelm-Külz-Straße abzweigende private Zuwegung (vgl. Kap. 2.2). Die Straße endet an der Grundstückszufahrt zum Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C (Kindertagesstätte „Mäuseburg“). Die ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots sind über zwei direkte Grundstückszu-

fahrten von der Wilhelm-Külz-Straße aus erschlossen. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Kindertagesstätte ist zusätzlich von Süden über eine weitere Grundstücks- und Feuerwehrezufahrt vom Striewitzweg sowie von Westen über eine Grundstückszufahrt von der Schillerstraße erschlossen.

Die gewerblich genutzten Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118 und 118A verfügen über die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28. April 2006) erforderliche Anzahl von Stellplätzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung weist der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz darauf hin, dass Verkehrswege im Plangebiet in ausreichender Breite und Tragfähigkeit anzulegen sind (mindestens 3,00 m Breite und 10 t Achslast). Für bauliche Anlagen, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten mit den dazugehörigen Bewegungsflächen vorzusehen. Es werden keine baulichen Anlagen ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Somit sind keine Feuerwehrezufahrten mit den dazugehörigen Bewegungsflächen vorgesehen.

Der Fachdienst Straßenverkehrsbehörde/Verkehrsüberwachung hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken zum Vorentwurf (Fassung: April 2009) geäußert.

Das zur Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehene Flurstück verfügt über eine Breite von 7,0 m. Eine ausreichende Breite der Straße kann somit im Rahmen der Ausbauplanung durch die Gemeinde Stahnsdorf gewährleistet werden. Dies gilt auch für die erforderliche Tragfähigkeit der Straße.

Das Plangebiet ist in das Linienbusnetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH (HVG) eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Stahnsdorf, Schwarzer Weg“ der Buslinien 601, 622, 624 und X 1 befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes.

2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf dem im Süden an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C befindet sich die gemeindeeigene Kindertagesstätte „Mäuseburg“. Die Einrichtung in Trägerschaft der Gemeinde Stahnsdorf verfügt über eine Kapazität von 177 Plätzen (derzeitige Kapazitätserweiterung: 205 Plätze) für die Altersgruppen von 8 Wochen bis zum Schulanfang. Die Zuwegung erfolgt über das im Plangebiet gelegene Flurstück 389, Flur 5 und ist derzeit über Wegerecht gesichert.

2.5. Ver- und Entsorgung

Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befinden sich im Plangebiet keine Trassen von übergeordneten Hauptversorgungs- oder Hauptentsorgungsleitungen.

Elektroenergie

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Bestandsunterlagen liegen dem Fachbereich Bau der Gemeinde vor. Die E.ON edis AG weißt im Rahmen der Trägerbeteiligung daraufhin, dass die vorhandene Trafostation nicht zu Ihrem Anlagenbestand gehört. Diese Station ist in einem baulich und technisch schlechten Zustand. Eine Übernahme der Station wird nicht beabsichtigt. Sollte eine Erhöhung des Energiebedarfes benötigt werden ist eine neue Trafostation notwendig. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden. Für Stationsstandorte muss die Zugänglichkeit für einen LKW-Tieflader und einen Kranwagen gewährleistet sein.

Trink- und Schmutzwasser

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Der WAZV „Der Teltow“ ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser (MWA) GmbH. Gemäß Stellungnahme des WAZV „Der Teltow“ im Rahmen der Trägerbeteiligung liegen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der angrenzenden Wilhelm-Külz-Straße. Im Plangebiet, auf dem Flurstück 389, Flur 5, liegt eine öffentliche Trinkwasserleitung. Bestandsunterlagen liegen dem Fachbereich Bau der Gemeinde vor. Bei den im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanälen handelt es sich gemäß Stellungnahme des WAZV um private Schmutzwasseranlagen. Gegenwärtig wird das Schmutzwasser des südlich angrenzenden Grundstücks der Kindertagesstätte (Wilhelm-Külz-Straße 118C) und des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118A über alte Kanäle auf dem Grundstück des ehemaligen Betriebshofes (Wilhelm-Külz-Straße 120) abgeleitet. Bestandsunterlagen liegen dem Fachbereich Bau der Gemeinde vor. Der Bauzustand und die Lage des auf dem Flurstück 107/2, Flur 5 vorhandenen privaten Schmutzwasserkanals sind vom Grundstückeigentümer überprüfen zu lassen und haben dem Stand der Technik zu entsprechen. Gemäß Satzung des WAZV darf in den Schmutzwasserkanal kein Regenwasser eingeleitet werden.

Der Bau eines öffentlichen Schmutzwasserkanals kann nach Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Vorlage eines Antrages auf Herstellung eines Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserentwässerungsanlage durch den WAZV erfolgen.

Löschwasser

Im Rahmen der Behördenbeteiligung weist der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz darauf hin, dass als Löschwasserversorgung auf Grund der vorgesehenen Nutzung mindestens 1600 l/min für zwei Stunden erforderlich sind. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen, wobei sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von 100 Metern befinden soll. Nach Hinweis der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH (MWA) als Betriebsführungsgesellschaft des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“ vom 30.04.2010 befinden sich im Umkreis von 300 m um jedes Bauvorhaben im Plangebiet Trinkwasserleitungen größeren Querschnittes. So ist in der Wilhelm-Külz-Straße eine Trinkwasserleitung DN 250 und in der Kleiststraße eine Trinkwasserleitung DN 150 vorhanden. Die Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für den erweiterten Grundschutz kann nach Hinweis der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH (MWA) aus den Hydranten der Leitung DN 250 in der Wilhelm-Külz-Straße entnommen werden. Bei einer gleichzeitigen Nutzung von mehreren Hydranten ist darauf zu achten, dass diese nicht auf einer Leitung liegen, da sich sonst der Wasserdruck und die Wassermenge erheblich verringern. Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein soll. Es dürfen keine unübersehbaren Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen gefährden, eingegangen werden. Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ betreibt keine Feuerlöschanlagen auf dem Grundstück. Hier ist jeder Objekteigentümer selbst verantwortlich. Gemäß DVGW W 405 ist die Bereitstellung des Löschwassers durch andere Maßnahmen erforderlich, wenn das Trinkwasserrohrnetz nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen.

Telekommunikation

Im Rahmen der Behördenbeteiligung weist die Deutsche Telekom-AG darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) befinden. Bestandsunterlagen liegen dem Fachbereich Bau der Gemeinde vor. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen“ der Deutschen Telekom AG beachten. Zur eventuell weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14532 Stahnsdorf (**Postanschrift**) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.6. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch Überbauung und Erschließungsflächen bereits vollständig überformt. Der Anteil überbauter, versiegelter oder befestigter Flächen beträgt im Bereich des ehemaligen Betriebshofes der HVG rund 80 %, im Bereich des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118 (Einkaufszentrum) rund 86 %. Auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118A sind derzeit rund 40 % überbaut bzw. durch Stellplätze und Zufahrten versiegelt oder befestigt. Das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B ist nur gering überbaut, durch die erhaltene historische Pflasterung der ehemaligen Hofflächen jedoch insgesamt zu rund 50 % versiegelt oder befestigt. Die Flächen der vorhandenen Zuwegung sind derzeit zu rund 70 % versiegelt oder befestigt.

Auch das natürliche Geländere Relief ist im Plangebiet weitgehend überformt. Die Geländehöhen liegen im Plangebiet zwischen rund 39,0 m über NHN (DHHN 92) im Norden und rund 41,0 m über NHN im Süden des Plangebietes. Die Geländehöhen im Bereich des ehemaligen Betriebshofes liegen flächendeckend bei rund 39,0 m über NHN. Die Flächen sind im Ergebnis einer 1992 vorgenommenen Altlastenerkundung (Altlastenerkundung Busdepot Stahnsdorf, Nr. 143/92/A, Ing.Büro Jürgen Markau, Dezember 1992) flächendeckend mit einem Boden-/ Bauschuttgemisch aufgefüllt, die Auffüllungsmächtigkeit beträgt zwischen 0,5 m und > 3,0 m.

Auf den Grundstücken befinden sich einzelne Altbäume. Besonders hervorzuheben sind zwei Eichen an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118, eine Linde auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B (ehemalige Kopflinde im Bereich der Hoffläche) sowie einige straßenbegleitende Linden und Eichen im Bereich der Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118 und 118A. Für die Bäume gelten die Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und außerhalb von Wasserschutzzonen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 BbgNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallemissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Wilhelm-Külz-Straße (Landesstraße 76). Im Ergebnis des zum Bebauungsplan vorliegenden Schallgutachtens werden auf der Grundlage des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Mischgebiet im nördlichen Teil des Plangebietes überschritten. Bei Planung schutzbe-

dürftiger Bebauung, wie den im Mischgebiet zulässigen Wohnungen und Büroräumen sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ (Kapitel 6) zu entnehmen.

2.7. Altlasten, Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet befinden sich nach Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde zwei im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registrierte Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Das Grundstück des ehemaligen Busdepots mit Waschanlage und Werkstatt (Flurstück 107/2, Flur 5) ist als Altlast registriert (Reg. Nr. 0338692594). Es handelt sich um einen festgelegten Altstandort. Die Flächen wurden von 1950 - 2002 zuerst als Straßenbahn-depot und später als Busdepot genutzt. Das Flurstück 388, Flur 5 ist aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Kfz-Abstellfläche für das Busdepot als Altlastenverdachtsfläche registriert (Reg. Nr. 0338692924).

Zu den Flächen liegt ein Gutachten aus dem Jahr 1992 vor (Altlastenerkundung Busdepot Stahnsdorf Nr. 143/92/A); Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Markau, Dezember 1992). Untersucht wurden anhand von 30 Rammkernsondierungen und 4 Grundwassermessstellen die Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Im Ergebnis sind die Flächen großflächig als belastet (MKW-Wert > 100 mg/kg bis < 1.000 mg/kg) einzustufen, an drei Punkten wurden starke Belastungen (MKW-Wert > 1.000 mg/kg) festgestellt. Der Prüfwert gemäß Brandenburger Liste (Kategorie II) beträgt 1.000 mg/kg TS. Die Verunreinigungen wurden im Wesentlichen in den oberen Bohrm Metern (bis ca. 2,0 m unter Gelände) nachgewiesen.

Im Grundwasser wurden an zwei Stellen erhöhte Belastungen (89,8 µg/l und 102,5 µg/l) festgestellt. Der Prüfwert der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) 2004 beträgt 100 µg/l.

Aufgrund des erheblichen zeitlichen Abstandes empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde eine Verifizierung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für die Umweltkompartimente Boden und Grundwasser. Aufgrund der bestehenden Auffüllungen und der langjährigen Nutzungsgeschichte des Standortes ist zudem nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde ein erweiterter Umfang in Bezug auf weitere Schadstoffparameter für Boden und Grundwasser erforderlich (hier: Schwermetalle, PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol) und LCKW (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe). Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetzes - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der Behördenbeteiligung ergab die Prüfung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, auf der Fläche Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Die vorliegende Stellungnahme ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Für Erdarbeiten gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung (KampfmV) für das Land Brandenburg vom 23.11.1998.

2.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind im Ergebnis der Behördenbeteiligung nicht bekannt. Das Bodendenkmal Nr. 30460 (Siedlung Bronzezeit, Grä-

berfeld Bronzezeit) befindet sich auf Flächen westlich des Plangebietes. Für Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Baudenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

2.9. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde bekannt.

Das der Erschließung der angrenzenden Grundstücke einschließlich des Grundstücks der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ (Wilhelm-Külz-Straße 118c) dienende Flurstück 389, Flur 5 ist mit einem Wege- und Leitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 387 (zwischenzeitlich Flurstücke 413, 414 und 415), 388 und 106/3 belastet. Die Grunddienstbarkeit beinhaltet zugunsten der jeweiligen Eigentümer das Recht, das belastete Grundstück von der Wilhelm-Külz-Straße bis zum berechtigten Grundstück und von diesem zurück zu fahren und zu gehen und alle üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und instand zu halten.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung und der Darstellung des Plangebietes im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Oktober 2010) als „gemischte Baufläche“ (M) beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art gemäß § 34 Abs. 2 BauGB danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig wäre. Zur Vermeidung möglicher gewerblicher Ansiedlungen, die ein Konfliktpotenzial darstellen könnten sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durch die Gemeinde Stahnsdorf am 14.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre ist gültig bis zum 31.03.2011.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 22.01.2009 (GL5.12-2009/69) bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Raumordnung.

Die Gemeinde Stahnsdorf gehört gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) zur Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009 (GVBl.II/09, Nr. 13, S. 186) ist die Gemeinde Stahnsdorf Bestandteil des Mittelbereiches der Stadt Teltow. Gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Darin ist gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzung zulässig sein soll, möglich.

3.3. Flächennutzungsplanung

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Stahnsdorf nicht vor. Im Entwurf des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Oktober 2010) ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbandes entlang der Wilhelm-Külz-Straße als gemischte Baufläche M dargestellt. Die südlich, südwestlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Standort der benachbarten Kindertagesstätte ist als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt.

3.4. Landschaftsplanung

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf, Stand: Oktober 2010) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Entwicklungsziele sind eine Untersuchung und Sanierung der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen. Für die Wilhelm-Külz-Straße sind der Erhalt, die Pflege und die Ergänzung der in Teilabschnitten im Straßenraum vorhandenen Allee als Entwicklungsziele genannt.

3.5. Fachplanungen

Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Für das Gemeindegebiet Stahnsdorf liegt der Verkehrsentwicklungsplan (Stand November 2009) vor. Von Bedeutung für das Plangebiet sind danach die übergeordneten Planungen zur L 40n und L 77n. Nach Fertigstellung dieser überregionalen Straßenplanung (Prognosefall 2020) wird für die Wilhelm-Külz-Straße aufgrund der zu erwartenden Reduzierung der Verkehrsmengen eine Rückstufung als Kreisstraße empfohlen.

Weitere Fachplanungen, die die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ berühren können, sind nicht bekannt und wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nicht mitgeteilt.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungskonzept sieht entsprechend der Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung für diesen Bereich die Entwicklung des Plangebietes als Bestandteil der gemischt genutzten, straßenbegleitenden Mischgebietsflächen entlang der Wilhelm-Külz-Straße vor. Daran schließen sich nach Südosten und Südwesten die Wohnbauflächen entlang des Striewitzweges mit der Wohnbebauung an der Schillerstraße, dem Gemeinbedarfsstandort der Kindertagesstätte und der Wohnsiedlung an der Hermannstraße an. Planungsziel ist die Entwicklung einer dichteren Bebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße und im Bereich der bereits weitgehend überbauten ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots und eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters sowie eine Abstufung der städtebaulichen Dichte nach Südenwesten entsprechend der umgebenden von Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiete.

Die Flächen des ehemaligen Busdepots sollen städtebaulich neu geordnet werden. Auf den Flächen sollen mischgebietstypische Nutzungen angesiedelt werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die derzeitige Nachnutzung der ehemaligen Betriebsflächen des

Busdepots wie auch mögliche zukünftige Nutzungen der Flächen wie z.B. eine Tankstelle führen zu potentiellen Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung. Daher soll dieser Bereich, grundlegend neu gestaltet werden. Hierzu ist es geboten, die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 30 BauGB zu leiten, obwohl die Fläche im Innenbereich liegt. Die überbaubare Fläche wird durch Festsetzung von Baufenstern bestimmt. Aufgrund der Lage in einem an der Wilhelm-Külz-Straße angelagerten Mischgebietsband und einer daran anschließenden Wohnbebauung sollen bestimmte, im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes ausgeschlossen werden. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Berücksichtigung des im Süden anliegenden Wohngebietes und der mit Vergnügungsstätten verbundenen potenziellen Verkehrslärmbelastungen ausgeschlossen.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung der Flächen des ehemaligen Busdepots soll auch für das westlich gegenüberliegende Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118 mit den baulichen Anlagen eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters eine grundlegende Neuordnung ermöglicht werden. Die überbaubare Fläche wird daher ebenfalls durch Festsetzung eines Baufensters bestimmt. Aufgrund der Lage in einer Umgebung, die von nicht störendem Gewerbe entlang der Wilhelm-Külz-Straße und in Richtung Süden von Wohnbebauung geprägt ist, werden bestimmte, im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes ausgeschlossen.

Für das südliche, derzeit baulich nur gering genutzte Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B sollen unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kindertagesstätte und zu einem freistehenden Villengebäude Baumöglichkeiten im Rahmen einer Baufensterausweisung eröffnet werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke sowie der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche wird im Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die im Norden an die Wilhelm-Külz-Straße anbindet.

Die innere Erschließung auf den einzelnen Baugrundstücken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erforderlichkeit zur Anlage von Stellplätzen unterliegt der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 28. April 2006).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Wendemöglichkeit für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge oder Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen, weil alle Grundstücke unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen. Der Fachdienst Straßenverkehrsbehörde/Verkehrsüberwachung des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken zur vorgelegten Planung (Vorentwurf, Fassung: April 2009) geäußert. Die Erforderlichkeit und die Möglichkeiten zur Anordnung einer Wendeanlage wurden im Planverfahren vor dem Hintergrund der nachfolgend genannten Bestimmungen geprüft.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06 Ausgabe 2006) Kap. 6.1.2.2 sollte das Ende einer Stichstraße als Wendeanlage gestaltet werden. Für die erforderlichen Wendeflächen können danach auch Grundstückzufahrten und Gehwegüberfahrten mitbenutzt werden. Gemäß Kap. 6.1.2.2 RAST 06 (Ausgabe 2006) werden Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen angelegt, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Die Anlage von Wendemöglichkeiten ist nicht zwingend vorgeschrieben. Es ist lediglich sicherzustellen, dass eine entsprechende Fläche (einschließlich der Freihaltezonen) zum Wenden zur Verfügung steht. Gemäß § 9 Abs. 5 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss sich ein Fahrzeugführer beim Wenden und beim Rückwärtsfahren so verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist; erforderlichenfalls hat er sich einweisen zu lassen. Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift (UVV)

„Müllbeseitigung“ (Fassung Januar 1997) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Das Ende der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Stichstraße ist gleichzeitig die Grundstückszufahrt für das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C der gemeindlichen Kindertagesstätte. Hier befindet sich neben einer von zwei Feuerwehrezufahrten gleich im Anfang der eingehaute Müllplatz. Die Stellplätze sind so ausgerichtet, dass auf dem Vorplatz die Müllfahrzeuge ohne Probleme wenden können und dies auch derzeit tun um in Fahrtrichtung zur Wilhelm-Külz-Straße zurückzufahren.

Zur Anordnung einer Wendeanlage (Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) im Straßenraum der Stichstraße bestünde gemäß RAST 06 (Ausgabe 2006) ein Flächenbedarf von rund 700 m² bei einer Breite von 18,00 m. Das Flurstück 389 der Flur 5, welches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, hat eine Breite von ca. 7,0 m und ist somit nicht für die Herstellung einer solchen Wendeanlage geeignet. Für die Festsetzung einer Wendeanlage im Geltungsbereich müssten Teilflächen der in Privateigentum befindlichen Flurstücke 415 oder 107/2 der Flur 5 in Anspruch genommen werden. In Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen wurde die Festsetzung einer Wendemöglichkeit von der Gemeinde in Bezug auf die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit geprüft.

Da die Stichstraße nach Rechtskraft und Umsetzung des Bebauungsplanes ausschließlich der Erschließung der Grundstücke 118, 118 A, 118 B, 118 C und 120 dient, ist nicht von gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr auszugehen. Der Kraftfahrzeugverkehr wird sich auf die Grundstückseigentümer und deren Besucher sowie den Nutzern der Kita beschränken. Für den Müllentsorger steht auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C (Kita) zum Wenden zur Verfügung, da Müllplatz und Stellplätze so angeordnet wurden, dass ein gefahrloses umdrehen gewährleistet werden kann. Aus Sicht der Gemeinde ist demnach eine Wendeanlage nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme von Teilflächen der vorgenannten privaten Flurstücke für eine Wendeanlage würde einen Eingriff in das Grundeigentum darstellen, der von der Gemeinde nicht begründet werden kann, da die Anlage einer Wendeanlage nicht zwingend vorgeschrieben und im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht erforderlich ist.

Für das südlich an das Plangebiet angrenzende und über die geplante öffentliche Verkehrsfläche angebundene Grundstück der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ bestehen zwei weitere rückwärtige Grundstückszufahrten von der Schillerstraße und vom Striewitzweg. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Aufstellungsflächen für die Feuerwehr.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Stahnsdorf nicht vor. Im Entwurf des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Oktober 2010) ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbandes entlang der Wilhelm-Külz-Straße als gemischte Bauflächen M gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der Festsetzung von Mischgebieten MI gemäß § 6 BauNVO wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen (§ 8 Abs. 3 und 4 BauGB).

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängenden, durchmischten genutzten Siedlungsbandes entlang der Wilhelm-Külz-Straße. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird entsprechend der Planungsziele für diesen Bereich und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der Nachbarschaft zu einer Umgebung, die von nicht störendem Gewerbe entlang der Wilhelm-Külz-Straße und in Richtung Süden von Wohnbebauung geprägt ist, werden bestimmte, nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige, jedoch besonders verkehrsintensive oder flächenextensive Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes in den festgesetzten Mischgebieten MI ausgeschlossen. Zur Sicherstellung einer Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Gliederung des Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sind gemäß textlicher Festsetzung (**TF Nr. 1.1**) zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 5 und MI 6 sind über die oben genannten Nutzungen hinaus auch Einzelhandelsbetriebe zulässig (**TF Nr. 1.2**).

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig (**TF Nr. 1.3**). Angesichts der mittelfristig zu erwartenden deutlichen Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung mit einem starken Wachstum der Bevölkerung im Rentenalter sollen nach Zielstellung der Gemeinde möglichst viele dieser Wohnungen barrierefrei sein. Die Wohnungen sollen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorientierung und Wohnungsausstattung aufweisen (vgl. „Altengerechtes Wohnen“).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unter Berücksichtigung des wohngeprägten Umfeldes und der mit Vergnügungsstätten verbundenen potenziellen Verkehrslärmbelastungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (**TF Nr. 1.4**).

Durch die nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO möglichen Einschränkungen bleibt einerseits die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets gewahrt, andererseits werden potentielle Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen vermieden. Eine Nachbarschaft von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde im Allgemeinen verträglich, wenn mischgebietsverträgliche Betriebe angesiedelt werden.

Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnen und Gewerbe gleichrangig. Daher kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und andere Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feier-

abend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein. Umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden (vgl. auch Kap. 5.6 Immissionsschutz).

„Altengerechtes Wohnen“

Angesichts der zu erwartenden deutlichen Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung mit einem starken Wachstum der Bevölkerung im Rentenalter geht die Gemeinde davon aus, dass die Nachfrage nach neuen Wohn- und Betreuungsformen im Gemeindegebiet in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird. Diese Erwartung wird gestützt durch die Analysen in der aktuellen Flächennutzungsplanung der Gemeinde Stahnsdorf und den aktuellen Demographiebericht für die Kommune Stahnsdorf mit einer Projektion der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 („Wegweiser Kommune“, Bertelsmann Stiftung). Ebenso verdeutlicht die Tabelle zur „Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppen ab 65 Jahre in den Jahren 2000 bis 2030“ aus dem Mittelbereichsprofil für Teltow des Landesamtes für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumberechnungen, die zu erwartende Zunahme der Bevölkerung ab 65 in den nächsten zwanzig Jahren.

Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe ab 65 Jahre des Mittelbereichs Teltow in den Jahren 2000 bis 2030

amtsfreie Gemeinde/Amt	Ist-Bevölkerung		Bevölkerungsvorausschätzung	
	2000	2008	2020	2030
	(Personen)		(Personen)	
Teltow (amtsfrei)	2.460	4.294	5.699	7.949
Kleinmachnow (amtsfrei)	2.416	3.616	5.176	7.604
Stahnsdorf (amtsfrei)	1.399	2.134	3.271	4.901
Mittelbereich gesamt	6.275	10.044	14.146	20.454

amtsfreie Gemeinde/Amt	Bevölkerungsentwicklung			Bevölkerungsentwicklung		
	2008 gegenüber 2000	2020 gegenüber 2008	2030 gegenüber 2008	2008 gegenüber 2000	2020 gegenüber 2008	2030 gegenüber 2008
	(Personen)			(in Prozent)		
Teltow (amtsfrei)	1.834	1.405	3.655	74,6	32,7	85,1
Kleinmachnow (amtsfrei)	1.200	1.560	3.988	49,7	43,1	110,3
Stahnsdorf (amtsfrei)	735	1.137	2.767	52,5	53,3	129,7
Mittelbereich gesamt	3.769	4.102	10.410	60,1	40,8	103,6

Tabelle aus Mittelbereichsprofil Teltow, Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumberechnungen, S. 8

Die zur städtebaulichen Neuordnung vorgesehenen Flächen des ehemaligen Busdepots (Baugebiete MI 1 und MI 2) stellen aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes einen geeigneten Standort für eine Wohnanlage dar. Bauliche Anforderungen an ein altengerechtes Wohnen sollen erfüllt werden. Hierzu gehört, dass die Wohnungen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sind und eine rollstuhlgerechte Grundrissorientierung und Wohnungsausstattung aufweisen („barrierefreies Wohnen“).

Vorrangiges Planungsziel der Gemeinde ist dabei nicht die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes oder einer Seniorenwohnanlage, sondern vielmehr die Schaffung von Wohnraum, der die Bedürfnisse alter und behinderter Menschen in einem ausreichenden Maß berücksichtigt.

Im weiteren Planverfahren erfolgt daher keine Festsetzung von Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in Form von Wohnungen für alte und behinderte Menschen, da diese Wohnungen ausschließlich an diesen Personenkreis vergeben werden dürfen. Zudem erweist sich nach Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark die Festlegung einer Mindestaltersgrenze für den begünstigten Personenkreis als schwierig.

Gemäß § 45 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) müssen in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Ebenso müssen in Gebäuden mit Aufzügen und mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Im Hinblick auf die Schaffung von alten- und behindertengerechtem Wohnraum betrachtet die Gemeinde diese Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung als ausreichend, um den Anforderungen des besonderen Wohnbedarfs älterer und behinderter Menschen hinreichend Rechnung tragen zu können.

Unter Berücksichtigung der für die Baugebiete MI 1 und MI 2 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass in den neu entstehenden Geschossbauten in diesem Baugebiet jeweils mindestens ein Geschoss den Anforderungen des barrierefreien Bauens und damit dem alten- und behindertengerechten Wohnen entspricht.

5.1.2. Maß der Nutzung

Die Maßfestsetzungen werden im Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) gem. § 20 Abs. 1 BauNVO getroffen. Für Teile der Baugebiete erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) in Form einer engen Baukörperausweisung.

Grundflächenzahl GRZ

Für die Mischgebiete **MI 1, MI 2, MI 5** und **MI 6** wird eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,6** festgesetzt. Sie entspricht damit der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten (MI) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Unterschreitung des allgemein zulässigen Nutzungsmaßes ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebiets und der überwiegend dichten Bestandsbebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße nicht vorgesehen.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine davon abweichende Regelung ist nicht Bestandteil der Planung.

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28. April 2006) je nach Nutzung erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist auf den Baugrundstücken anzuordnen.

Für das Mischgebiet **MI 3** wird eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,3** festgesetzt. Die Unterschreitung des in Mischgebieten (MI) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt zur Abstufung des Nutzungsmaßes innerhalb des Mischgebiets in Richtung der unmittelbar benachbarten Kindertagesstätte und zu den westlich gelegenen Wohngrundstücken.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht Bestandteil der Planung. Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf je nach Nutzung erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück anzuordnen.

Grundfläche GR

Im Baugebiet **MI 4** erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der erhaltenswerten Villenbebauung eine enge Baukörperausweisung. Lage und Verlauf der Baugrenzen orientieren sich an den in der Planunterlage eingemessenen Außenwänden des Gebäudes einschließlich der Freitreppe. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen definierten Bau-

körperausweisung. Hierzu erfolgt eine klarstellende Festsetzung (**TF Nr. 1.6**). Die Grundfläche beträgt rund **308 m²**. Dies entspricht einer GRZ von rund 0,21.

Aufgrund der Nutzung des Villengebäudes als Büro- und Geschäftsgebäude besteht auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch textliche Festsetzung geregelt, dass im Baugebiet MI 4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche GR durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,45 zugelassen werden kann (**TF Nr. 1.5**).

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für Gebäude in den Baugebieten **MI 1** und **MI 6** erfolgt im Ergebnis des vorliegenden Schallgutachtens aus Gründen des Schallschutzes für die rückwärtig gelegenen Teile der Baugebiete die Festsetzung von **drei Vollgeschossen** als zwingend.

In den Baugebieten **MI 2**, **MI 3**, **MI 4** und **MI 5** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) auf **drei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch wird ein Einfügen der Bebauung in die auf der Südseite der Wilhelm-Külz-Straße umgebende Nachbarschaft gewährleistet.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet erfolgen entsprechend der planerisch angestrebten Ziele, Differenzierungen zur zulässigen Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen:

Für das Baugebiet **MI 1** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise „a“** festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend der straßenseitig festgesetzten Baulinie als geschlossene Reihe von Gebäuden, die ohne Unterbrechung aneinander gebaut sind zu errichten (Gebäudegruppe aus drei Baukörpern, die untereinander z.B. durch zurückgesetzte und verglaste Treppenhäuser oder Verbindungsgänge verbunden sind). Die Länge des Gebäuderiegels beträgt 57 m. Die Gebäudelänge entspricht der Ausdehnung des Baufensters entlang der Wilhelm-Külz-Straße. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Schallschutzes für die rückwärtig gelegenen Teile der Baugebiete.

Für die Baugebiete **MI 2**, **MI 3**, **MI 5** und **MI 6** wird eine **offene Bauweise „o“** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Für das Baugebiet **MI 4** wird keine Bauweise festgesetzt. In diesem Baugebiete erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer engen Baufensterausweisung. Daraus ergibt sich eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von unter 50 m.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt – mit Ausnahme entlang der Wilhelm-Külz-Straße - durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Diese erlauben ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Abgrenzung. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Entlang der Wilhelm-Külz-Straße erfolgt aus Gründen des Schallschutzes für die rückwärtig gelegenen Teile der Baugebiete die Festsetzung von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO. Auf diese Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor- oder zurücktreten können (**TF Nr. 2.2**).

Aufgrund der im Baugebiet **MI 1** erforderlichen Länge des Gebäuderiegels entlang der Wilhelm-Külz-Straße von 57 m erfolgen zur Untergliederung der Gebäudefront alle 15 m Rücksprünge der festgesetzten Baulinie um 3 m auf einer Länge von 6 m. Die Rücksprünge sind beispielsweise für verglaste Treppenhäuser oder Verbindungsgänge zwischen den drei rund 15 m breiten Baukörpern entlang der Wilhelm-Külz-Straße zu nutzen.

Für das Baugebiet **MI 6** ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudelänge entlang der Wilhelm-Külz-Straße von rund 32 m kein entsprechender Regelungsbedarf. Zur Untergliederung der Gebäudefront ist gemäß **TF Nr. 2.2** ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

In den Baugebieten **MI 1**, **MI 2**, **MI 3**, **MI 5** und **MI 6** erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von **Baufenster**, die lediglich einen einheitlichen Abstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken vorgeben. Das für die Bebauung vorgegebene Baufenster ist dabei so großzügig dimensioniert, dass es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt. Im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bleiben die städtebauliche Gestaltung des Gebietes und die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück somit den zukünftigen Bauherren überlassen. Im Baugebiet **MI 1** und **MI 2** ist dabei gegebenenfalls eine Verlegung des auf dem Grundstück vorhandenen Schmutzwasserkanals erforderlich. Bestandsunterlagen liegen dem Fachbereich Bau vor. Die derzeit noch bestehende Anbindung der Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118C (Flurstück 106/3), 118B (Flurstück 415) und 118A (Flurstücke 413 und 414) an den Schmutzwasserkanal soll mit Umsetzung der Planung zugunsten eines öffentlichen Schmutzwasserkanals im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgegeben werden.

Hinweis: Bei der Überbauung im Baugebiet **MI 3** sind die auf dem Grundstück gelegenen Abstandsflächen des über die Grundstücksgrenze hereinragenden eingeschossigen Gebäudeteils der Kindertagesstätte zu berücksichtigen. Für die Abstandsflächen wird eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Tiefe der rechtlich zu sichernden Abstandsfläche beträgt 3 m. Die Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO nicht überbaut werden und sich nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken.

Im Baugebiet **MI 4** erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der erhaltenswerten Villenbebauung eine **enge Baukörperausweisung**. Lage und Verlauf der Baugrenzen orientieren sich an den in der Planunterlage eingemessenen Außenwänden des Gebäudes einschließlich der Freitreppe.

Der Abstand der durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster beträgt in der Regel 5,0 m von der äußeren Grundstücksgrenze. Entlang der Planstraße beträgt der Abstand in den Baugebieten **MI 3**, **MI 4**, **MI 5** und **MI 6** zur Freihaltung der Kronentraufe der vorhandenen Baumreihe 7,50 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Zwischen den Baugebieten **MI 1** und **MI 2** beträgt der Abstand rund 9 m. Dieser Korridor kann gegebenenfalls zur internen Erschließung der Gebiete genutzt werden. Im Baugebiet **MI 4** richtet sich der Abstand der durch Baugrenzen gebildeten Baukörperausweisung zur äußeren Grundstücksgrenze nach dem bestehenden Gebäude. Die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bleiben von der Planung unberührt.

In den Baugebieten **MI 1** und **MI 2** ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Stellplätzen, Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze, sog. „Carports“) und Nebenanlagen nicht zulässig (**TF Nr. 2.1**). Die Festsetzung dient der Freihaltung einer einheitlichen rückwärtigen Gartenzone zu den Nachbargrundstücken sowie der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Straßenbildes entlang der Wilhelm-Külz-Straße und der Planstraße durch in der geplanten Vorgartenzone errichtete Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen.

Ein Rückbau von vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Weiternutzung bzw. Wiedernutzung einschließlich der Instandhaltung bzw. Instandsetzung im Rahmen des Bestandsschutzes bleibt zulässig. Eine Nutzung der auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B (Flurstück 415 der Flur 5) an der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 609, 610 und 106/3 der Flur 5 errichteten Remise zu Wohnzwecken ist nicht zulässig. Die Überbauung des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118b (Flurstück 415 der Flur 5) durch einen Gebäudeteil der benachbarten Kindertagesstätte ist Bestandteil der Planunterlage.

5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das derzeit mit Wege- und Leitungsrechten für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 387 (zwischenzeitlich Flurstücke 413, 414 und 415), 388 und 106/3 belastete Flurstück 389 **der Flur 5** wird in der bestehenden Breite von rund 7 m als öffentliche **Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die zukünftig der allgemeinen Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt. Die Länge der Planstraße von der Anbindung an die Wilhelm-Külz-Straße im Norden bis zur Grundstückszufahrt der Kindertagesstätte im Süden beträgt rund 125 m. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche kann einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auslösen. Zugleich kann sie ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB begründen und ist Voraussetzung für eine gegebenenfalls erforderliche Enteignung.

Die festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von rund 7 m ermöglicht die Anlage einer für das Baugebiet ausreichend dimensionierten Fahrbahn mit Gehweg. Zudem können die fahrgeometrischen Möglichkeiten der größten zu erwartenden Fahrzeuge (Müllfahrzeug, Feuerwehr) ausreichend berücksichtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Wendemöglichkeit für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge oder Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen, weil alle Grundstücke unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen. Der Fachdienst Straßenverkehrsbehörde/Verkehrsüberwachung des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken zur vorgelegten Planung (Vorentwurf, Fassung: April 2009) geäußert.

Die Erforderlichkeit und die Möglichkeiten zur Anordnung einer Wendeanlage wurden im Planverfahren vor dem Hintergrund der nachfolgend genannten Bestimmungen geprüft. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06 Ausgabe 2006) Kap. 6.1.2.2 sollte das Ende einer Stichstraße als Wendeanlage gestaltet werden. Für die erforderlichen Wendeflächen können danach auch Grundstückzufahrten und Gehwegüberfahrten mitbenutzt werden. Gemäß Kap. 6.1.2.2 RAST 06 (Ausgabe 2006) werden Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen angelegt, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Die Anlage von Wendemöglichkeiten ist nicht zwingend vorgeschrieben. Es ist lediglich sicherzustellen, dass eine entsprechende Fläche (einschließlich der Freihaltezonen) zum Wenden zur Verfügung steht. Gemäß § 9 Abs. 5 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss sich ein Fahrzeugführer beim Wenden und beim Rückwärtsfahren so verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist; erforderlichenfalls hat er sich einweisen zu lassen. Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ (Fassung Januar 1997) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Das Ende der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Stichstraße ist gleichzeitig die Grundstückszufahrt für das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C der gemeindlichen Kindertagesstätte. Hier befindet sich neben einer von zwei Feuerwehrezufahrten gleich im Anfang der eingehaute Müllplatz. Die Stellplätze sind so ausgerichtet, dass auf dem Vorplatz die Müllfahr-

zeug ohne Probleme wenden können und dies auch derzeit tun um in Fahrtrichtung zur Wilhelm-Külz-Straße zurückzufahren.

Zur Anordnung einer Wendeanlage (Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) im Straßenraum der Stichstraße bestünde gemäß RAST 06 (Ausgabe 2006) ein Flächenbedarf von rund 700 m² bei einer Breite von 18,00 m. Das Flurstück 389 der Flur 5, welches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, hat eine Breite von ca. 7,0 m und ist somit nicht für die Herstellung einer solchen Wendeanlage geeignet. Für die Festsetzung einer Wendeanlage im Geltungsbereich müssten Teilflächen der in Privateigentum befindlichen Flurstücke 415 oder 107/2 der Flur 5 in Anspruch genommen werden. In Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen wurde die Festsetzung einer Wendemöglichkeit von der Gemeinde in Bezug auf die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit geprüft.

Da die Stichstraße nach Rechtskraft und Umsetzung des Bebauungsplanes ausschließlich der Erschließung der Grundstücke 118, 118 A, 118 B, 118 C und 120 dient, ist nicht von gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr auszugehen. Der Kraftfahrzeugverkehr wird sich auf die Grundstückseigentümer und deren Besucher sowie den Nutzern der Kita beschränken. Für den Müllentsorger steht auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C (Kita) zum Wenden zur Verfügung, da Müllplatz und Stellplätze so angeordnet wurden, dass ein gefahrloses umdrehen gewährleistet werden kann. Aus Sicht der Gemeinde ist demnach eine Wendeanlage nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme von Teilflächen der vorgenannten privaten Flurstücke für eine Wendeanlage würde einen Eingriff in das Grundeigentum darstellen, der von der Gemeinde nicht begründet werden kann, da die Anlage einer Wendeanlage nicht zwingend vorgeschrieben und im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht erforderlich ist.

Die mit einer Neubebauung notwendigen Stellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellt werden. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28. April 2006).

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118C (Flurstück 106/3 der Flur 5), 118B (Flurstück 415 der Flur 5) und 118A (Flurstücke 413 und 414 der Flur 5) soll zukünftig über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen, so dass eine Sicherung der derzeit über das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 verlaufenden Leitungstrasse nicht erforderlich wird. Eine öffentliche Trinkwasserleitung ist gemäß Stellungnahme des WAZV „Der Teltow“ im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereits vorhanden.

5.3. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Für die in den Baugebieten vorhandenen und besonders ortsbildprägenden Bäume werden Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltungsbindungen) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Linde und eine Eiche auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118A (Flurstück 414 der Flur 5) und insgesamt fünf Eichen auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118 (Flurstück 388 der Flur 5). Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen ist (**TF Nr. 6.1**). Die Festsetzung einer Mindestqualitätsanforderung für die als Ersatz zu pflanzenden Gehölze dient dabei der Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion hinsichtlich der Wirkungen für das Ortsbild und des Biovolumens.

Eine im Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Erhaltungs- und Pflanzbindung für eine Kopflinde an der Grundstücksgrenze des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118B (Flurstück 415 der Flur 5) zum Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C wurde gestrichen. Aufgrund bei der Gemeinde aktenkundiger Schäden, die bereits Veranlassung für eine Kappung waren, ist mittelfristig mit einem Abgang des Baumes zu rechnen. Eine Nachpflanzung an gleicher Stelle ist aufgrund des Standortes auf der Grundstücksgrenze nicht möglich. Die Festsetzung einer Erhaltungs- und Pflanzbindung aus städtebaulichen Gründen ist daher nicht sachgerecht. Eine im bisherigen Entwurf zum vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Erhaltungs- und Pflanzbindung für eine Linde auf der Hoffläche des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118B (Flurstück 415 der Flur 5) wurde aufgrund der Gemeinde zwischenzeitlich mitgeteilter Schädigungen des Baumes sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zur Nutzbarkeit des Grundstückes im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan ebenfalls gestrichen. Für die Bäume gelten die Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 bzw. zukünftig der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf sowie die Bestimmungen zum Schutz von Bäumen aufgrund anderweitiger Rechtsvorschriften insbesondere zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten der europäisch geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im Hinblick auf die Erhaltung des sonstigen Altbaumbestandes betrachtet die Gemeinde die bis zum 31.12.2011 geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) bzw. zukünftig die Baumschutzsatzung für die Gemeinde Stahnsdorf als ausreichend, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes hinreichend Rechnung tragen zu können. Die zum Zeitpunkt der Vermessung nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind Bestandteil der Planunterlage (amtlich vermessener Lage- und Höhenplan vom 17.03.2009).

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der kleinklimatischen Verhältnisse erfolgt die Festsetzung von Anpflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Zur Eingrünung der Baugebiete **MI 1** und **MI 2** zu den angrenzenden Gartenflächen der benachbarten Wohngrundstücke wird entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche mit Anpflanzgebot zur Anpflanzung einer drei Meter breiten Sichtschutzhecke festgesetzt. Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Heckenpflanzung als Sichtschutz mit Sträuchern der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ anzulegen. Mindestqualität der Pflanzen: Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen / im Container, 60 – 100 cm, Pflanzdichte: mindestens 55 Pflanzen je angefangene 100 m² der Fläche mit Anpflanzgebot (**TF Nr. 6.2**). Die Regelungen zur Pflanzdichte und zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze erfolgt zur Gewährleistung einer zeitnahen städtebaulich wirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung. Anhand der Pflanzliste wird im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten geregelt. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste „Laubbäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen (**TF Nr. 6.3**). Die Baumpflanzungen dienen einer Beschattung der Stellplatzflächen und damit einer Vermeidung bzw. Minimierung von Aufheizeffekten. Die Regelungen zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze erfolgt zur Gewährleistung einer zeitnah wirksamen Wuchshöhe und Kronendichte der Gehölzpflanzung.

Anhand der Pflanzliste wird im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit als Nist- und Nahrungshölzer die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten geregelt. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

5.4. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Überbauung sowie der auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässigen Bebauung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach § 12 Abs. 1 BbgNatSchG hat ein Verursacher jedoch vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu unterlassen. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt daher neben der Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume, die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den Baugebieten MI (**TF Nr. 5.1**).

Festsetzungen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers werden nicht getroffen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004.

5.5. Gestaltungsregelungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht erlassen, um die Belange des Straßen- und Ortsbildes in ausreichender Form zu berücksichtigen:

Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhen sind die eingemessenen Geländehöhen-Punkte von mindestens 38,55 m über NHN bis maximal 40,77 m über NHN der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig (**TF Nr. 3.1**). Der Ausschluss durchgehender Sockel dient neben dem Schutz des Ortsbildes, dem Schutz von Natur und Landschaft, da Kleinsäuger und andere Kleintierarten, die üblicherweise in Ortsrandlagen mit Gärten wie im Bereich der benachbarten Grundstücke vorkommen, ansonsten in ihrem Lebensraum erheblich beschränkt wären. Die Festsetzung dient einem grundsätzlichen Ausschluss von Zaunanlagen auf durchgehenden Sockeln. Durch die naturgemäß sockellosen Grundstückszufahrten und –zugänge wird die gewünschte Vermeidungsfunktion nicht hinreichend erfüllt.

Ausdrücklich erwünscht sind Einfriedungen mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Sträuchern. Zur Erzielung eines gewissen Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer ist jedoch keine Verpflichtung zur Anpflanzung von Hecken vorgesehen.

5.6. Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm der als Ortsdurchfahrt der Landesstraße 76 klassifizierten Wilhelm-Külz-Straße sind erhebliche Beeinträchtigungen für Teile der im Plangebiet gelegenen Baugebiete nicht auszuschließen. Nach überschlägiger Ermittlung des Landesumweltamtes Bran-

denburg als Immissionsschutzbehörde auf der Grundlage des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Mischgebiet überschritten. Bei Planung schutzbedürftiger Bebauung, wie den im Mischgebiet zulässigen Wohnungen und Büroräumen sind daher Lärmschutzmaßnahmen festzulegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dabei den passiven vorzuziehen.

Betriebe und Anlagen, die das Plangebiet beeinflussen können sind im Landesumweltamt Brandenburg Abt. Immissionsschutz im Ergebnis der Behördenbeteiligung nicht bekannt. Die Nachbarschaft eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet wird als verträglich angesehen. Es sollten jedoch nur mischgebietsverträgliche Betriebe angesiedelt werden. Dieses ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Ebenso sollen folgende Hinweise des Landesumweltamtes Beachtung finden. Wirtschaftsräume und Lüfter, Lieferzonen und Stellplätze für den Lieferverkehr sollten so angelegt werden, dass die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigt wird. Die Zufahrtswege sollten ebenso nicht an der benachbarten Wohnbebauung vorbeigeführt werden. Die Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone sollten ebenfalls nur an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm bestehenden Konflikte bei der Planaufstellung wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in dem die bestehenden Beeinträchtigungen ermittelt wurden und eine Prognose für die nach Fertigstellung der L 40n und L 77n zu erwartenden verminderten Beeinträchtigungen abgegeben wird (AIT GmbH, 18.08.2009 mit Ergänzung vom 11.06.2010). Die konkreten Ergebnisse sind dem Umweltbericht (Kap. 6) zu entnehmen.

Zur Bewältigung der durch den Verkehrslärm bestehenden Konflikte im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die folgenden Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz. Die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines Schallschutzwalls entlang der Wilhelm-Külz-Straße ist als mögliche aktive Schallschutzmaßnahme aufgrund der erforderlichen Höhe von derzeit 8,0 m bzw. zukünftig 7,0 m (Prognose 2020) und der erforderlichen Weiterführung nach Süden um mindestens 7,0 m unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage des Plangebietes für die Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar.

Für die Bebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße erfolgt für die Baugebiete **MI 1** und **MI 6** die Festsetzung einer geschlossenen Straßenrandbebauung als lärmabschirmende Baustruktur mit Festsetzung einer Mindesthöhe von drei Vollgeschossen. Festgesetzt werden zudem Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechend der im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989).

Es erfolgt eine Festsetzung zur Grundrissorientierung der Bebauung, so dass möglichst keine bzw. wenige schutzbedürftige Aufenthaltsräume von hohen Schalllärmpiegeln betroffen sind. Entlang der Wilhelm-Külz-Straße muss danach mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Wilhelm-Külz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein (**TF Nr. 4.1**). Hinweis: Von der Wilhelm-Külz-Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Um ein Eindringen von Straßenlärm durch konventionelle Lüftung zu vermeiden, erfolgt für betroffene Aufenthaltsräume eine Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Auf den mit „V“ und „IV“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich V und IV) müssen danach Aufenthaltsräume an den der Wilhelm-Külz-

Straße zugewandten Fassaden sowie an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten (**TF Nr. 4.2**).

Für die von Straßenlärm belasteten Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen Festsetzungen zum Schallschutz der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau):

Auf den mit „V“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich V erforderlich sind (**TF Nr. 4.3**).

Auf den mit „IV“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind (**TF Nr. 4.4**).

Auf den mit „III“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind (**TF Nr. 4.5**).

Ausnahmsweise können Außenbauteile mit einem bewerteten Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$), dass gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den nächst niedrigeren Schallpegelbereich erforderlich ist, zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (**TF Nr. 4.6**). Die „Öffnungsklausel“ ermöglicht die Berücksichtigung möglicher positiver Entwicklungen hinsichtlich der Schallbelastungen durch den Verkehr auf der Wilhelm-Külz-Straße durch eine Verringerung des Fahrzeugaufkommens oder die Verwendung schallärmerer Technik.

Die Verträglichkeit der in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit Umsetzung der Planung voraussichtlich anzulegenden größeren Stellplatzanlagen mit den östlich und südlich benachbarten Wohngebieten wurde in einer schalltechnischen Berechnung überschlägig überprüft (AIT GmbH 2009). Die Schallimmissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Zufahrtsstraße sind im Ergebnis der Berechnung nicht relevant.

5.7. Kennzeichnungen

Altlasten

Nach Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 08.07.2009 ist das Grundstück des ehemaligen Busdepots (Flurstück 107/2 der Flur 5) als Altlast registriert (Reg. Nr. 0338692594). Das Flurstück 388 der Flur 5 ist aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Kfz-Abstellfläche für das Busdepot als Altlastenverdachtsfläche registriert (Reg. Nr. 0338692924).

Zu den Flächen liegt ein Gutachten aus dem Jahr 1992 vor (Altlastenerkundung Busdepot Stahnsdorf Nr. 143/92/A); Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung

Markau, Dezember 1992). Untersucht wurden anhand von 30 Rammkernsondierungen und 4 Grundwassermessstellen die Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Im Ergebnis sind die Flächen großflächig als belastet (MKW-Wert > 100 mg/kg bis < 1.000 mg/kg) einzustufen, an drei Punkten wurden starke Belastungen (MKW-Wert > 1.000 mg/kg) festgestellt. Der Prüfwert gemäß Brandenburger Liste (Kategorie II) beträgt 1.000 mg/kg TS. Die Verunreinigungen wurden im Wesentlichen in den oberen Bohrm Metern (bis ca. 2,0 m unter Gelände) nachgewiesen.

Im Grundwasser wurden an zwei Stellen erhöhte Belastungen (89,8 µg/l und 102,5 µg/l) festgestellt. Der Prüfwert der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) 2004 beträgt 100 µg/l.

Die Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

5.8. Hinweise

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen insbesondere der Gebäude bewohnenden europäischen Vogelarten und Fledermausarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sollten im Vorfeld von Abriss- und Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Ergebnis der Prüfung durch das Brandenburgische Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als Denkmalfachbehörde sind im Plangebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittelbelastung

Im Ergebnis der Prüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergeben sich für das Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, auf der Fläche Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.06.2009 ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Für Erdarbeiten gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung (KampfmV) für das Land Brandenburg vom 23.11.1998.

5.9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Flächenanteil
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	15.595 m ²	94,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	870 m ²	5,3 %
Plangebiet gesamt	16.465 m²	100,0 %

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts. Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf soll zum Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118,118A,118B und 120“ eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Eine Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 erfolgt nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz (RW 4) verweist auf die, auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Wilhelm-Külz-Straße (L 76), zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das Plangebiet. Mitgeteilt werden die Ergebnisse einer überschlägigen Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Schallbelastungen anhand des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (Prognosewerte nach dem Bau der L 77n). Danach werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten. Es wird darauf verwiesen, dass bei der Planung einer schutzbedürftigen Bebauung wie Wohnungen, Büroräume usw. an der Wilhelm-Külz-Straße, Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Zur konkreten Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Schallbelastungen sowie zur Bestimmung der dadurch im Plangebiet erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde im weiteren Planverfahren daher durch einen Fachgutachter ein Schallgutachten mit Prognose der Schallimmissionen für den Bereich des Bebauungsplangebietes erstellt (AIT – Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Gutachten Nr. 13172/IV, 18.08.2009 mit Ergänzung vom 11.06.2010).

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Bauleitplanverfahren geprüft werden sollen mögliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten durch den Rückbau von Gebäuden als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen sowie durch die Rodung von Bäumen als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln mit dauerhaften Niststätten. Zur Ermittlung der Potentiale zum Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet erfolgte im weiteren Planverfahren eine Begehung durch einen Fachgutachter (alnus, Berlin). Die mit Umsetzung der Planung möglicherweise zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie Lösungsmöglichkeiten für potentielle Konflikte werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Dr. Szamatolski + Partner 2009) dargelegt.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist auf zwei im Plangebiet registrierte Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen und die dazu bislang vorliegenden Untersuchungen sowie einen daraus resultierenden Untersuchungsbedarf. In Auszügen zur Verfügung gestellt wurden der Gemeinde die zu den Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen vorliegenden Unterlagen (Ingenieurbüro Jürgen Markau: Altlastenerkundung Busdepot Stahnsdorf, Dezember 1992).

Weitere umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ mit Stand vom April 2011.

6.1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind eine planungsrechtliche Neuordnung der ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots der Havelbus Verkehrsgesellschaft (HVG), die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Zuwegung zum rückwärtig gelegenen Grundstück der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ (Wilhelm-Külz-Straße 118 C) als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der westlich der Zufahrt gelegenen Bestandsgrundstücke. Die städtebauliche Neuordnung dient auch einer Vermeidung möglicher Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung, die sich aus einer ungeordneten Entwicklung des Gebietes und insbesondere der ehemaligen Betriebsflächen des Busbahnhofs ergeben könnten.

Die Flächen werden in Übereinstimmung mit der Darstellung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf Stand: Oktober 2010 als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Baugebiete dienen damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den nach der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden weitere besonders verkehrsintensive oder flächenextensive Nutzungen ausgeschlossen. Im Plangebiet zulässig sind damit neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, in Teilen des Mischgebietes auch Einzelhandelsbetriebe. Zur Sicherstellung einer Nutzungsmischung mit einem gewissen Wohnanteil innerhalb des Plangebietes erfolgt eine weitergehende Gliederung des Mischgebietes. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass in Teilbereichen nur Wohnungen zulässig sein sollen.

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 5 und MI 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ergibt sich eine maximal zulässige Überbauung von 80 % der Flächen. Für das Mischgebiet MI 3 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen ergibt sich eine maximal zulässige Überbauung von 45 % der Flächen. Im Mischgebiete MI 4 ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen definierten Baukörperausweisung. Im MI 4 entspricht dies einer GRZ von rund 0,21. Aufgrund der vorherrschenden gewerblichen Nutzungen wird geregelt, dass im Baugebiet MI 4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,45 zugelassen werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. entlang der Wilhelm-Külz-Straße durch Baulinien festgesetzt. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind außerhalb dieser Baugrenzen keine Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Im Mischgebiet MI 1 und MI 6 erfolgt aus Schallschutzgründen eine Festsetzung von drei Vollgeschossen als zwingend.

Die bereits bestehende Zufahrt zu den Anliegergrundstücken einschließlich der Kindertagesstätte wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die in den Baugebieten vorhandenen und besonders ortsbildprägenden Bäume werden Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei

Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der kleinklimatischen Verhältnisse erfolgt die Festsetzung von Anpflanzgeboten. Zur Eingrünung der Baugebiete MI 1 und MI 2 zu den angrenzenden Gartenflächen der benachbarten Wohngrundstücke wird entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche mit Anpflanzgebot zur Anpflanzung einer drei Meter breiten Sichtschutzhecke festgesetzt. Regelungen zur Pflanzdichte und zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnahen städtebaulich wirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Regelungen zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnah wirksamen Wuchshöhe und Kronendichte der Gehölzpflanzung.

Anhand von Pflanzliste wird im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit als Nist- und Nahrungshölze die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten geregelt. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen in den Baugebieten.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes erfolgen Beschränkungen zur zulässigen Höhe von baulichen Einfriedungen. Zur Gewährleistung des kleinräumigen Biotopverbundes werden dabei durchgehende Sockel ausgeschlossen.

Zur Bewältigung der durch den Verkehrslärm der Wilhelm-Külz-Straße (Ortsdurchfahrt L 76) bestehenden Konflikte erfolgen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Für die Neubebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Straßenrandbebauung als lärmabschirmende Bebauungsstruktur. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen zur Grundrissorientierung der Bebauung, so dass möglichst keine bzw. wenige schutzbedürftige Aufenthaltsräume von hohen Schalllärmpegeln betroffen sind. Für die von Straßenlärm belasteten Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen Festsetzungen zum Schallschutz der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Um ein Eindringen von Straßenlärm durch konventionelle Lüftung zu vermeiden, erfolgt für betroffene Aufenthaltsräume eine Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

Im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden die im Plangebiet bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.

6.1.2. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der § 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG);
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Bei den Fachplanungen werden die Zielaussagen des Entwicklungskonzeptes zum Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf, Stand Oktober 2010) für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung herangezogen. Diese beinhalten die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg sowie des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den genannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen die **Bestandskarte zum Umweltbericht** mit Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Biototypen, Vegetationsstrukturen und Versiegelungen (Dr. Szamatolski + Partner 2009), das **Schallgutachten** mit Prognose der Schallimmissionen für den Bereich des Bebauungsplangebietes (AIT – Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Gutachten Nr. 13172/IV, 18.08.2009 mit Ergänzung vom 11.06.2010), der **Artenschutzfachliche Beitrag** (Dr. Szamatolski + Partner 2009) sowie die **Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark** als Untere Bodenschutzbehörde vom 21.09.2009 zum aktuellen Kenntnisstand zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder - soweit dies nicht möglich ist - auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Weiter konkretisiert wird das Bundesnaturschutzgesetz mit den Zielen und Grundsätzen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG), dass im § 1 den Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit) als eine verpflichtende Aufgabe für den Staat und jeden Bürger begründet. Jeder hat sich so zu verhalten, dass Natur und Landschaft sowie die Erholung anderer nicht mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch

(BauGB) wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Immissionsschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 22. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten.

Darstellungen des Landschaftsplans

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf, Stand: Oktober 2010) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Entwicklungsziele beschränken sich auf Erfordernisse des Wasser- und Bodenschutzes bei Nachverdichtung im Bestand. Für das Plangebiet sind dies eine Untersuchung und Sanierung der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen. Für die Wilhelm-Külz-Straße sind der Erhalt, die Pflege und die Ergänzung der in Teilabschnitten im Straßenraum vorhandenen Allee als Entwicklungsziele genannt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsdarstellung und –bewertung basiert auf der Bestandanalyse des Entwurfs zum Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf sowie auf einer aktualisierten Bestandskartierung vom Frühjahr 2009 (vgl. **Bestandskarte zum Umweltbericht** im Anhang der Begründung). In der Bewertung der Umweltauswirkungen wird die auf der Grundlage des § 34 BauGB derzeit bereits gegebene Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile berücksichtigt.

6.2.1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sind das FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue (DE 3645-301) rund 2 km westlich und das FFH-Gebiet Parforceheide (DE 3644-303) rund 5 km südwestlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete sind aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten.

6.2.2. Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Die natürlich anstehenden Böden (grundwasserbeeinflusste Gleye) sind im Plangebiet durch die in der Vergangenheit erfolgten Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 2 m, eine fast vollständige Überbauung und eine langjährige anthropogene Nutzung als Straßenbahn- und Busdepot oder sonstige Betriebsflächen weitgehend überformt. Die Böden sind damit von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen liegt im Bereich des ehemaligen Betriebshofes (Flurstücke 107/2 und 108/1 der Flur 5) bei rund 81 %. Rund 15 % der Flächen sind mit Gebäuden überbaut, rund 66 % der Flächen sind als ehemalige Betriebsflächen zumeist vollständig versiegelt. Im Bereich des Einkaufsmarktes (Flurstück 388 der Flur 5) sind rund 35 %

der Flächen überbaut, weitere 51 % sind durch Zufahrten und Stellplatzflächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Das Villengrundstück (Flurstücke 413 und 414 der Flur 5) ist zu rund 20 % überbaut, weitere 25 % sind durch Stellplatzflächen und Zufahrten versiegelt bzw. teilversiegelt. Das derzeit weitgehend ungenutzte Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B (Flurstück 415 der Flur 5) ist zu rund 11 % überbaut, weitere rund 41 % sind als ehemalige Hofflächen durch Pflasterung teilversiegelt, die restlichen Flächen sind verdichtet. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet beträgt somit insgesamt zwischen 45 % und 86 %.

Die Baugrundstücke im Plangebiet können derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) überbaut werden.

Dabei ist für die Grundstücke des ehemaligen Betriebshofes und des Einkaufsmarktes von einem zulässigen Nutzungsmaß von insgesamt bis zu 80 % der Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ 0,6 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, maximal 0,8) auszugehen. Für das Villengrundstück und das derzeit ungenutzte Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B ist von einem zulässigen Nutzungsmaß von insgesamt rund 45 % der Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ 0,3 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auszugehen.

Die vorhandene Stichstraße ist im nördlichen, als Zufahrt zum ehemaligen Einkaufsmarkt ausgebauten Abschnitt fast vollständig versiegelt. Der südliche Abschnitt ist aufgrund der gepflasterten Fahrbahndecke und den damit verbundenen luft- und wasserdurchlässigen Pflasterfugen sowie aufgrund der unbefestigten Seitenstreifen derzeit nur teilversiegelt.

Nach Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde Landkreises Potsdam-Mittelmark ist das Grundstück des ehemaligen Busdepots mit Waschanlage und Werkstatt (Flurstück 107/2 der Flur 5) als Altlast registriert (Reg. Nr. 0338692594). Die Flächen wurden von 1950 - 2002 zuerst als Straßenbahndepot und später als Busdepot genutzt. Das Flurstück 388 der Flur 5 ist aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Kfz-Abstellfläche für das Busdepot als Altlastenverdachtsfläche registriert (Reg. Nr. 0338692924).

Zu den Flächen liegt ein Gutachten aus dem Jahr 1992 vor (Altlastenerkundung Busdepot Stahnsdorf Nr. 143/92/A); Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundung Markau, Dezember 1992). Untersucht wurden anhand von 30 Rammkernsondierungen und 4 Grundwassermessstellen die Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Im Ergebnis sind die Flächen großflächig als belastet (MKW-Wert > 100 mg/kg bis < 1.000 mg/kg) einzustufen, an drei Punkten wurden starke Belastungen (MKW-Wert > **1.000 mg/kg**) festgestellt. Der Prüfwert gemäß Brandenburger Liste (Kategorie II) beträgt **1.000 mg/kg TS** und wird damit zum Teil überschritten. Die Verunreinigungen wurden im Wesentlichen in den oberen Bohrmeter (bis ca. 2,0 m unter Gelände) nachgewiesen. Im Grundwasser wurden an zwei Stellen erhöhte Belastungen (89,8 µg/l und **102,5 µg/l**) festgestellt. Der Prüfwert der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) 2004 beträgt **100 µg/l** und wird damit zum Teil überschritten.

Aufgrund des erheblichen zeitlichen Abstandes empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde eine Verifizierung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für die Umweltkompartimente Boden und Grundwasser. Aufgrund der bestehenden Auffüllungen und der langjährigen Nutzungsgeschichte des Standortes ist zudem nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde ein erweiterter Umfang in Bezug auf weitere Schadstoffparameter für Boden und Grundwasser erforderlich. Empfohlen werden Untersuchungen zum Vorkommen von Schwermetallen, PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylole, Ethylbenzol) und LCKW (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe).

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I

S. 3214). Danach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG).

Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Sanierung ist auch verpflichtet, wer aus handelsrechtlichem oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Grundstück, das mit einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast belastet ist, gehört, und wer das Eigentum an einem solchen Grundstück aufgibt (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen (natürliche Funktionen; Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) zu vereinbaren ist. Fehlen planungsrechtlicher Festsetzungen, bestimmt die Prägung des Gebiets unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung das Schutzbedürfnis. Die bei der Sanierung von Gewässern zu erfüllenden Anforderungen bestimmen sich nach dem Wasserrecht. (§ 4 Abs. 4 BBodSchG).

Sind schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach dem 1. März 1999 eingetreten, sind Schadstoffe zu beseitigen, soweit dies im Hinblick auf die Vorbelastung des Bodens verhältnismäßig ist. Dies gilt für denjenigen nicht, der zum Zeitpunkt der Verursachung auf Grund der Erfüllung der für ihn geltenden gesetzlichen Anforderungen darauf vertraut hat, dass solche Beeinträchtigungen nicht entstehen werden, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig ist (§ 4 Abs. 5 BBodSchG).

Der frühere Eigentümer eines Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste. Dies gilt für denjenigen nicht, der beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut hat, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vorhanden sind, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig ist (§ 4 Abs. 6 BBodSchG).

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) überbaut werden. Damit verbunden ist eine Inanspruchnahme von Boden und eine Versiegelung von bis zu 80 % der Flächen. Die Straßenverkehrsflächen können im Zuge von Ausbaumaßnahmen vollständig versiegelt werden.

Bei Nachnutzung der ehemaligen Betriebsflächen durch ausschließlich gewerbliche Nutzungen ist nicht von vertiefenden Detailuntersuchungen der Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung auszugehen. Erst im Ergebnis einer solchen Detailuntersuchung ist nach § 4 Abs. 4 BBodSchV abschließend festzustellen, ob im Plangebiet – unter Berücksichtigung der derzeitigen und zukünftigen Nutzungen - Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ dient der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf. Damit verbunden ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und der damit verbundenen Neuversiegelung von Flächen im sonstigen Gemeindegebiet.

Mit Durchführung der Planung ist im Plangebiet keine - gegenüber dem auf der Grundlage des § 34 BauGB vorhandenen Baurechts - erhöhte Inanspruchnahme von Boden und keine erhöhte Versiegelung von Flächen verbunden. Mit Durchführung der Planung besteht jedoch die Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet Regelungen zum Schutz des Bodens wie z.B. durch einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu treffen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Rahmen der Wiedernutzung der Flächen ist die Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen in Teilen des Mischgebietes auf 45 %, im sonstigen Mischgebiet auf maximal 80 % beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in den Baugebieten geregelt. Für die Bauphase gelten die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Bodenschutz.

6.2.3. Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzonen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden in Richtung Bäke. Die Flurabstände des Grundwassers liegen bei 5 – 10 m im westlichen Teil des Plangebietes und zwischen 2 – 5 m im östlichen Teil des Plangebietes. Die Flächen zählen gemäß Darstellung des Landschaftsplanes nicht zu den Bereichen mit einer hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Die bereits weitgehend überbauten Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Zu den Flächen des ehemaligen Busdepots liegt eine Altlastenerkundung aus dem Jahr 1992 vor (vgl. 6.2.2). Untersucht wurden anhand von 4 Grundwassermessstellen die Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Im Grundwasser wurden an zwei Stellen im Norden des Geländes erhöhte Belastungen (89,8 µg/l und 102,5 µg/l) festgestellt. Der Prüfwert der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) 2004 beträgt 100 µg/l und wird damit zum Teil überschritten.

Die Baugrundstücke dürfen auf der Grundlage des § 34 BauGB bis zu 80 % überbaut werden. Für die Straßenverkehrsflächen ist derzeit von einer Versiegelung von rund 80 % der Flächen auszugehen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB überbaut werden. Mit Neuversiegelungen, über den derzeitigen Versiegelungsgrad der Grundstücke hinaus sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsfunktion verbunden. Die Straßenverkehrsflächen können im Zuge von Ausbaumaßnahmen vollständig versiegelt werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf. Damit verbunden ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruch-

nahme von Flächen für bauliche Nutzungen im sonstigen Gemeindegebiet. Mit Durchführung der Planung sind im Plangebiet keine gegenüber dem vorhandenen Baurecht erhöhten Versiegelungen von Flächen und damit keine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden.

Mit Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet Regelungen zum Erhalt der Grundwasserneubildungsfunktion wie z.B. durch einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu treffen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Ermöglichung einer Versickerung oder Rückhaltung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen in den Baugebieten auf maximal 45 % bzw. 80 % beschränkt. Der versickerungsfähige Aufbau von Erschließungsflächen dient auch einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Regelungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen in der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf. Durch Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Abwasserentsorgung und die zentrale Trinkwasserversorgung wird eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden. Für die Bauphase und den Betrieb gelten die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Grundwasserschutz.

6.2.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ausgangssituation

Die im Plangebiet bereits bebauten Flächen sind aufgrund der umgebenden klimawirksamen Freiflächen den gering klimatisch belasteten Siedlungsgebieten zuzuordnen. Die im Plangebiet in geringem Umfang vorhandenen begrünten Flächen haben eine kleinräumige Bedeutung als klimatische Ausgleichsflächen. Teilflächen werden von den im Plangebiet vorhandenen Großbäumen beschattet. Die Verdunstungsleistung der Bäume wirkt sich positiv auf die anzutreffenden kleinklimatischen Verhältnisse aus.

Erhebliche lufthygienische Belastungen durch den Straßenverkehr oder vorhandene Gewerbebetriebe mit Relevanz für das Plangebiet sind nicht bekannt. Im Landschaftsplan (Karte 3: Klima und Luft) werden die Flächen beiderseits der Hauptverkehrsstraße als Flächen mit verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen eingestuft.

Die Baugrundstücke dürfen auf der Grundlage des § 34 BauGB bis zu 80 % überbaut werden. Mit Neuversiegelungen, über den derzeitigen Versiegelungsgrad der Grundstücke hinaus, sind Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse auf diesen Flächen verbunden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB überbaut werden. Mit der Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen im Plangebiet sind kleinklimatische Belastungen verbunden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf. Damit verbunden ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und der damit kleinklimatischen Belastungen im sonstigen Gemeindegebiet. Mit Durchführung der Planung sind im Plangebiet keine gegenüber dem vorhandenen Baurecht erhöhten Versiegelungen von Flächen und damit keine erhöhten kleinklimatischen Belastungen verbunden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Beschränkung der Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dient auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse. Für die klimawirksamen Altbäume ist auf der Grundlage der festgesetzten Erhaltungsbindung und der Regelungen der Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 bzw. der gemeindlichen Baumschutzsatzung von einem dauerhaften Erhalt auszugehen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen. Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplatzflächen und damit einer Vermeidung von Aufheizeffekten. Regelungen zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnah wirksamen Wuchshöhe und Kronendichte der Gehölzpflanzung.

Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und für gegebenenfalls im Gebiet anzusiedelnde nicht störende Betriebe von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem Stand der Technik auszugehen.

6.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgangssituation

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume keine Schutzgebiete oder –objekte nach dem Naturschutzrecht.

Die ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots sowie die Flächen des Einkaufsmarktes sind dem Biototyp 12312 *Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen in Betrieb mit geringem Grünflächenanteil* zuzuordnen, das derzeit weitgehend ungenutzte Grundstück im Südwesten des Plangebietes ist dem Biototyp 12322 *Gewerbebrache mit geringem Grünflächenanteil* zuzuordnen. Das mit einer freistehenden Gründerzeitvilla bebaute Grundstück mit rückwärtigen Gartenflächen ist dem Biototyp 12261 *Einzelhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen. Die Erschließungsstraße ist im nördlichen Abschnitt dem Biototyp 12612 *Straßen mit Asphalt- oder Betondecken*, im südlichen Abschnitt dem Biototyp 12611 *Pflasterstraßen* zuzuordnen. Das Plangebiet wird umgeben von einer *Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten* (Biototyp 12261), einer *Gemeinbedarfsfläche mit geringem Grünanteil* (Biototyp 12322) im Südwesten und einer isoliert liegenden, kleineren Waldfläche (Biototyp 08680 *Kiefernforst mit Laubholzarten*) im Westen. Die nördlich angrenzende Hauptverkehrsstraße (L 76) entspricht dem Biototyp 1261221 *Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit lückigem Baumbestand*. Die weitgehend überbauten Flächen innerhalb des Plangebietes haben einen geringen Biotopwert. Im Landschaftsplan sind die Flächen dem niedrigsten Biotopwert (Stufe 1 von 5) zugeordnet.

Auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118 befinden sich straßenbegleitend eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von rund 10 m sowie fünf neu gepflanzte Bäume (Ahorn, Linde) im Bereich der Stellplatzflächen. An der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Wilhelm-Külz-Straße 116 befinden sich vier weitere Eichen mit Kronendurchmessern von bis zu 15,50 m. Auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118A befinden sich straßenbegleitend zwei Linden und eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von rund 9,50 m. Auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B befinden sich eine Kopflinde an der Grenze zum Nachbargrundstück Wilhelm-Külz-Straße 118C und eine durchgewachsene ehemalige Kopflinde mit einem Kronendurchmesser von rund 8,50 m im Bereich der Hoffläche. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Busdepots befinden sich im westlichen Böschungsbereich ein Ahorn, eine Birke und eine Robinie, im Norden des Werkstattgebäudes eine Birke sowie an der östlichen Grundstücksgrenze einer Gruppe von Robinien. Die im Plangebiet vorhande-

nen Bäume sind Bestandteil der Planunterlage und werden in der Bestandskarte zum Umweltbericht mit ihrem Kronendurchmesser dargestellt. Nähere Angaben sind der nachfolgenden Tabelle 1 Baumkataster zu entnehmen.

Tab. 1: Baumkataster

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)	Bemerkungen
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,94	5,00	Neupflanzung
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,26	5,50	Neupflanzung
3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,94	4,00	Neupflanzung
4	Tilia spec.	Linde	0,35	2,50	Neupflanzung
5	Tilia spec.	Linde	0,31	1,80	Neupflanzung
6	Quercus palustris	Sumpf-Eiche	2,20	10,00	Vorschädigung
7	Tilia spec.	Linde	1,57	6,00	
8	Tilia spec.	Linde	1,26	7,00	
9	Quercus rubra	Rot-Eiche	1,88	9,50	
10	Tilia spec.	Linde	2,20	8,50	Vorschädigung
11	Tilia spec.	Linde	2,20	2,50	Kopflinde
12	Betula pendula	Hänge-Birke	0,94	4,50	
13	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,10	6,50	
14	Betula pendula	Hänge-Birke	0,79	4,50	
15	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,26	5,50	
16	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,94	4,00	
17	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,26	3,50	
18	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,94	5,00	
19	Quercus robur	Stiel-Eiche	2,98	15,50	
20	Quercus robur	Stiel-Eiche	2,51	11,00	
21	Quercus robur	Stiel-Eiche	1,57	6,0	
22	Quercus robur	Stiel-Eiche	1,04	4,0	

Quelle: Lageplan vom 17.03.2009, eigene Kartierungen vor Ort

Für die Bäume gelten die Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) oder der beabsichtigten Unterschutzstellung als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 24 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt. Den im Plangebiet vorhandenen älteren Laubbäumen

kommt eine höhere Bedeutung insbesondere als erhaltenswerte Landschaftsbestandteile aber auch als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse zu. Die Dachstühle und Fassaden der im Plangebiet vorhandenen unsanierten Gebäude haben eine potentielle Bedeutung als Lebensraum von Gebäude bewohnenden Vögeln. Die Kellerbereiche und Dachstühle unsanierter oder leer stehender Gebäude haben eine potentielle Bedeutung als Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 10 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Fledermäuse zählen zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tierarten. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zur Potentialabschätzung der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gebäude im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum von Brutvögeln und Fledermäusen erfolgte im Herbst 2009 eine Begehung durch einen Fachgutachter (alnus 2009).

Im Ergebnis der Potentialeinschätzung kommt lediglich den älteren Bäumen im Bereich der Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A und 118B ein mittleres bis hohes Potential als Nist- und Ruhestätte für Freibrüter, im Einzelfall beim Vorhandensein von Höhlen auch für Höhlen- und Nischenbrüter zu. Nester wurden nicht festgestellt. Eine alte Eiche mit mehreren in einer Höhe von rund 5 bis 8 m festgestellten Höhlen im Bereich des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118 verfügt über ein mittleres Potential als Nist- und Ruhestätte für Fledermäuse, eine Linde im Bereich des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118B verfügt über ein mittleres bis geringes Potential.

Bei den Gebäuden kommt nur dem Werkstattgebäude und der Waschanlage im Bereich des ehemaligen Busdepots ein mittleres bis geringes Potential als Nist- und Ruhestätte für Höhlen- und Nischenbrüter zu. An der Waschanlage wurde ein ehemaliges Nest von Spatz oder Hausrotschwanz festgestellt. Der Schornstein des Werkstattgebäudes verfügt über ein geringes bis mittleres Potential für Fledermäuse. Die bereits sanierte Villa und der Einkaufsmarkt verfügen über kein Potential, die zugemauerte Remise und der Schuppen auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B verfügen über ein geringes Potential für Höhlen- und Nischenbrüter oder Fledermäuse.

Weitergehende Untersuchungen zum Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten im Plangebiet werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan nicht durchgeführt, da mit der Umsetzung der Planung nicht zwingend ein Abriss von Gebäuden oder eine Rodung von Bäumen mit einer potentiellen Bedeutung für diese besonders geschützten Tierarten erforderlich ist.

Nicht auszuschließen ist ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen in den genannten Gebäuden. Hier ist zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG im Vorfeld konkreter Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen eine Begehung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung als Hinweis in Kap. 5.8 und in die Planzeichnung aufgenommen.

Sollten danach im Vorfeld von Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 42 BNatSchG) erforderlich werden.

Bauvorhaben, deren Realisierung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidieren können, bedürfen bei Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten nur einer Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten, wenn keine Abwendung des Verbotsverstoßes z.B. durch eine geeignete Bauzeitenregelung oder die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Anbringung von Nisthilfen möglich ist.

Eine ausführliche Darstellung zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren ist dem zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeiteten artenschutzfachlichen Beitrag (Dr. Szamatolski + Partner 2009) zu entnehmen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB überbaut werden. Zu beachten sind die Belange des besonderen Artenschutzes mit den Zugriffs- und Störungsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf. Damit verbunden ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im sonstigen Gemeindegebiet. Mit Durchführung der Planung ist im Plangebiet keine gegenüber dem vorhandenen Baurecht erhöhten Inanspruchnahme von Flächen und damit keine weitergehenden Biotopverluste verbunden. Zur Umsetzung der Planung ist keine Rodung geschützter Bäume erforderlich. Einzelne besonders erhaltenswerte Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht zwingend Verstöße gegen die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Für Gebäude, die als potentielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen eingestuft sind, ist im Vorfeld bei konkreten Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen eine Begehung erforderlich. Gegebenenfalls sind Bauzeitenregelungen zu beachten oder es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Anbringung von Nisthilfen durchzuführen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für einzelne aus Gründen des Naturschutzes oder der Ortsbildpflege besonders erhaltenswerte Solitär bäume erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Erhaltungsbindung. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück erfolgen, wenn infolge dieser Festsetzung eine zulässige Bebauung des Grundstücks erheblich erschwert wird. Für die sonstigen im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) oder der beabsichtigten Unterschutzstellung als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 24 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

Für die Bauphase gelten die einschlägigen Regelwerke zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Baumschutz. Das Verbot der Baumschutzsatzung umfasst das Bearbeiten des unbefestigten Wurzelbereiches mit Kraftfahrzeugen, Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien, Schutt o.ä. ohne ausreichende Schutzmaßnahmen, die maschinelle Ausschachtung oder Aufschüttung im geschützten Wurzelbereich sowie die Verfestigung des Bodens durch maschinelle Verdichtungsgeräte und die Beschädigung oder das Entfernen von Wurzeln.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln nach § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wanderungsbewegungen von Kleinsäugetern und anderen Kleintierarten, die üblicherweise in Ortsrandlagen mit Gärten wie im Bereich der benachbarten Grundstücke vorkommen, werden im Bebauungsplan für bauliche Einfriedungen durchgehende Sockel ausgeschlossen.

Die zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der kleinklimatischen Verhältnisse erfolgte Festsetzung von Anpflanzgeboten hat aufgrund der verbindlich geregelten Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten mit einer ökologischen Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze positive Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

6.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist den gewerblich geprägten Siedlungsflächen mit einer offenen Bebauung und einem geringen Grünflächenanteil zuzuordnen. Die Grundstücke sind geprägt durch einzelne Solitärgebäude und einen hohen Anteil an weitgehend versiegelten Erschließungsflächen. Die beiden Hallengebäude des ehemaligen Straßenbahn- und Busdepots stammen aus den 1950er Jahren. Bei dem Gebäude des ehemaligen Einkaufsmarktes handelt es sich um ein standardisiertes Gebäude für einen Discountmarkt aus den 1990er Jahren. Das Villengebäude auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118A stammt aus der Zeit um 1900. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und wurde in jüngerer Vergangenheit saniert. Eine Remise auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit gepflasterten Hofflächen und einer großen Linde zählen zum ehemaligen Ensemble des inzwischen geteilten Villengrundstücks.

Die Flächen im Plangebiet sind insgesamt von geringem Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch der auf den Grundstücken vorhandene Altbaumbestand.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB überbaut werden. Ohne entsprechende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan oder einer örtlichen Gestaltsatzung können dabei Beeinträchtigungen unterhalb einer baugenehmigungsrechtlich relevanten Erheblichkeitsschwelle nicht ausgeschlossen werden. Ein Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Altbäume regelt sich nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Baumschutzverordnung.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind keine gegenüber den bestehenden Baurechten erhöhten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Ein dauerhafter Erhalt der im Plangebiet besonders ortsbildprägenden Bäume ist über die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gewährleistet. Auf der Grundlage der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gestal-

tungsregelungen sind bauliche Einfriedungen straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für einzelne besonders ortsbildprägende Bäume erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Erhaltungsbindung mit der Verpflichtung zur Ersatzpflanzung an gleicher Stelle bei einem Verlust des zur Erhaltung festgesetzten Baumes. Im Hinblick auf die Erhaltung der sonstigen Bäume ist die Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 bzw. zukünftig die gemeindliche Baumschutzsatzung ausreichend, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen zu können.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Regelungen zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnah wirksamen Wuchshöhe und Kronendichte der Gehölzpflanzung.

Zur Eingrünung der Baugebiete MI 1 und MI 2 zu den angrenzenden Gartenflächen der benachbarten Wohngrundstücke wird entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zur Anpflanzung einer drei Meter breiten Sichtschuthecke festgesetzt. Regelungen zur Pflanzdichte und zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnahen städtebaulich wirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch bauordnungsrechtlich zulässige bis zu 2 m hohe bauliche Einfriedungen erfolgt eine Reduzierung der im Plangebiet straßenseitig zulässigen Höhe von baulichen Einfriedungen auf 1,50 m.

Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung der Gebäude, erfolgt die Festsetzung, der Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen.

6.2.7. Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Das Plangebiet ist auch nicht eingebunden in das örtliche oder überörtliche Wander- und Radwegenetz.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallemissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Wilhelm-Külz-Straße (Landesstraße 76). Nach überschlägiger Ermittlung des Landesumweltamtes Brandenburg als Immissionsschutzbehörde auf der Grundlage des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Mischgebiet überschritten. Bei Planung schutzbedürftiger Bebauung, wie den im Mischgebiet zulässigen Wohnungen und Büroräumen sind daher Lärmschutzmaßnahmen festzulegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dabei den passiven vorzuziehen.

Auch mit dem Betrieb der derzeit im Plangebiet ansässigen Betriebe und dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr sind Schallimmissionen verbunden. Betriebe und Anlagen, die das Plangebiet beeinflussen können sind dem Landesumweltamt Brandenburg Abt. Immissionsschutz nicht bekannt. Die Nachbarschaft eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet wird als verträglich angesehen. Es sollten jedoch nur mischgebietsverträgliche Betriebe angesiedelt werden.

Zur Ermittlung der im Plangebiet durch den Verkehrslärm bestehenden Konflikte wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in dem die bestehenden Beeinträchtigungen ermittelt wurden und eine Prognose für die nach Fertigstellung der L 40n und L 77n zu erwartenden verminderten Beeinträchtigungen abgegeben wird (AIT GmbH, 18.08.2009 mit Ergänzung vom

11.06.2010). Weiterhin wurden die Verkehrsgeräusche auf der Zufahrtsstraße zur Kindertagesstätte sowie der Besucherverkehr auf dem Parkplatz des Einkaufsmarktes berücksichtigt.

Im Ergebnis des Schallgutachtens werden auf der Grundlage des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens sowohl im Ist-Zustand als auch im Prognosefall 2020 (nach Fertigstellung der L 40n und L 77n) die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im nördlichen Teil des Plangebietes überschritten. In die Berechnungen eingestellt wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 17.232 Fahrzeugen (Stand 2007) und zukünftig 10.893 Fahrzeugen (Prognose 2020).

Die Verkehrsstärke der Zufahrtsstraße wird in der Tageszeit mit durchschnittlich 20 Fahrzeugen pro Stunde angesetzt. Die Schallimmissionen des Anliegerverkehrs spielen im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen keine Rolle. Die Schallimmissionen durch gewerblichen Lärm werden durch die Geräusche des Straßenverkehrs auf der Wilhelm-Külz-Straße vollständig überdeckt.

Aufgrund der auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei Planung einer schutzbedürftigen Bebauung, wie den im Mischgebiet zulässigen Wohn- und Bürogebäuden, im Einwirkungsbereich der Wilhelm-Külz-Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB überbaut werden. Nicht auszuschließen ist dabei aufgrund der Vornutzungen eine Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie sie in Gewerbegebieten zulässig sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen jedoch auch bei Entscheidungen zur Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB gewahrt bleiben.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf. Damit verbunden sind eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im sonstigen Gemeindegebiet und ein damit möglicherweise verbundener Verlust von Flächen mit Erholungsfunktion. Zudem ist mit der Wiedernutzung der bereits erschlossenen Baugrundstücke ein Verzicht auf den Bau neuer Erschließungsflächen mit den damit verbundenen Schallbelastungen auf bislang nicht verkehrlich erschlossenen Flächen möglich.

Eine erhebliche Erhöhung der Schallbelastungen durch den Straßenverkehr oder durch im Plangebiet neu angesiedelte Betriebe ist nicht zu erwarten. Auf den Flächen im festgesetzten Mischgebiet dürfen nur Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nachbarschaft eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet ist als verträglich anzusehen. Die Verträglichkeit der in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit Umsetzung der Planung voraussichtlich anzulegenden größeren Stellplatzanlagen mit den östlich und südlich benachbarten Wohngebieten wurde in einer schalltechnischen Berechnung überschlägig überprüft (AIT GmbH 18.08.2009 mit Ergänzung vom 11.06.2010). Die Schallimmissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Zufahrtsstraße sind im Ergebnis der Berechnung nicht relevant.

Insbesondere gegenüber der früheren Nutzung von Teilflächen als Busdepot ist eine erhebliche Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten.

Zur Bewältigung der durch den Verkehrslärm bestehenden Konflikte im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes erfolgen Festsetzungen zum passiven Immissions-

schutz. Die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines Schallschutzwalls entlang der Wilhelm-Külz-Straße als mögliche aktive Schallschutzmaßnahme ist aufgrund der erforderlichen Höhe von derzeit 8,0 m bzw. zukünftig 7,0 m (Prognose 2020) und der erforderlichen Weiterführung nach Süden um mindestens 7,0 m unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage des Plangebietes für die Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Regelungen zum passiven Immissionsschutz ist davon auszugehen, dass für Neubauten im Plangebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Konflikten mit der umgebenden Wohnbebauung werden die Baugrundstücke im Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Baugebiete dienen damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den nach § 6 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden weitere besonders verkehrsentensive oder flächenextensive Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen. Im Plangebiet zulässig sind somit neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Bebauungsplan werden entsprechend der im vorliegenden Schallgutachten für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt.

Für die Bebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Straßenrandbebauung als lärmabschirmende Bebauungsstruktur. Zudem erfolgt eine Festsetzung zur Grundrissorientierung der Bebauung, so dass möglichst keine bzw. wenige schutzbedürftige Aufenthaltsräume von hohen Schalllärmpegeln betroffen sind. Mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern müssen danach zu der von der Wilhelm-Külz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Um ein Eindringen von Straßelärm durch konventionelle Lüftung zu vermeiden, erfolgt für betroffene Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen „V“ und „IV“ die Festsetzung, dass Aufenthaltsräume an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden sowie an den der Erschließungsstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage ausgestattet sein müssen.

Für die von Straßelärm belasteten Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen Festsetzungen zum Schallschutz der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Im Lärmpegelbereich „V“ müssen an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für diesen Schallpegelbereich erforderlich sind. Im Lärmpegelbereich „IV“ müssen an den der Erschließungsstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109

(Ausgabe November 1989) je nach Raumart für diesen Schallpegelbereich erforderlich sind. Im Lärmpegelbereich „III“ müssen an den der Erschließungsstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für diesen Schallpegelbereich erforderlich sind.

Hinsichtlich einer Vermeidung von Schallbelastungen gelten für die Bauphase sowie für die zukünftig im Plangebiet angesiedelten Betriebe die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Immissionsschutz.

6.2.8. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Westlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 30460 (Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit).

Sachgüter sind die im Plangebiet vorhandenen Gebäude. Auch das im Straßenraum und auf den Grundstücken teilweise verwendete Natursteinpflaster stellt unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ein wertvolles Sachgut dar.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Baugrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB überbaut werden. Ein dauerhafter Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalen entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf. Auch bei Durchführung der Planung ist ein dauerhafter Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes nicht gewährleistet. Für die in besonderem Maße ortsbildprägende Villa erfolgt im Bebauungsplan eine Sicherung als Baukörper.

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet Bodendenkmalen entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg.

Die mit einer Neugestaltung der Zufahrtsstraße zu erwartenden Straßenbaumaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Bodendenkmalen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

6.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach derzeitigem Stand sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich des Eingriffs führen können, nicht erkennbar.

6.3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

6.3.1. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 12 Abs. 1 BbgNatSchG hat ein Verursacher vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu unterlassen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt von besonders ortsbildprägenden Einzelbäumen, zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen sowie zu einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Überbauung sowie der auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässigen Bebauung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden daher keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ erfolgen auf der Grundlage der in einem langjährigen Planungsprozess für das Gemeindegebiet im Entwurf zum Flächennutzungsplan formulierten Zielstellungen. Grundsätzliche Planungsalternativen wie zum Beispiel der Verzicht auf eine Nachnutzung der Flächen als Baugebiete wurden daher nicht mehr geprüft.

Innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Varianten zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und des zulässigen Nutzungsmaßes geprüft. Im Ergebnis werden auf den Flächen entlang der Wilhelm-Külz-Straße sowie östlich der Erschließungsstraße größere Bauflächen mit einem Nutzungsmaß entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebieten gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die Flächen im Südwesten des Plangebietes erfolgt eine Abstufung des Nutzungsmaßes in Richtung der unmittelbar benachbarten Kindertagesstätte und zu den westlich gelegenen Wohngrundstücken.

6.5. Zusätzliche Angaben

6.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz (RW 4) verweist auf die, auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Wilhelm-Külz-Straße (L 76), zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das Plangebiet. Zur konkreten Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Schallbelastungen sowie zur Bestimmung der dadurch im Plangebiet erforderlichen Schallschutzmaßnah-

men wurde im weiteren Planverfahren daher durch einen Fachgutachter ein Schallgutachten mit Prognose der Schallimmissionen für den Bereich des Bebauungsplangebietes erstellt (AIT – Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Gutachten Nr. 13172/IV, 18.08.2009 mit Ergänzung vom 11.06.2010). Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Nach Hinweis der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sollen im Bauleitplanverfahren mögliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten durch den Rückbau von Gebäuden als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen sowie durch die Rodung von Bäumen als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln mit dauerhaften Niststätten geprüft werden. Zur Ermittlung der Potentiale zum Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet und der mit Umsetzung der Planung möglicherweise zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgte eine Begehung durch einen Fachgutachter (alnus, Berlin) und die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Dr. Szamatolski + Partner 2009). Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist auf zwei im Plangebiet registrierte Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen und die dazu bislang vorliegenden Untersuchungen. Der nach Stellungnahme der Behörde insbesondere bei Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen erforderliche Untersuchungsbedarf wird im Umweltbericht dokumentiert. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

6.5.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Prognosen für zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, die einer Umweltüberwachung nach § 4c BauGB bedürfen, liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Konflikte zwischen Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten und den benachbarten Wohngebieten sind nicht zu erwarten. Die Nachbarschaft eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet ist als verträglich angesehen, falls nur mischgebietsverträgliche Betriebe angesiedelt werden. Dieses wird mit Umsetzung der Planung gewährleistet. Die Verträglichkeit der in den östlich gelegenen Mischgebieten mit Umsetzung der Planung zu erwartenden größeren Stellplatzanlagen mit den östlich und südlich benachbarten Wohngebieten wurde in einer schalltechnischen Berechnung überprüft (AIT GmbH 2009 mit Ergänzung vom 11.06.2010). Die im Plangebiet erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz ergeben sich ausschließlich aus dem Verkehrslärm der Wilhelm-Külz-Straße.

Mit Umsetzung der Planung sind weitergehende Detailuntersuchungen zu den Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sowie die Durchführung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten. Hier gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht zwingend Verstöße gegen die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Für die als potentielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen geeigneten Gebäude ist im Vorfeld von konkreten Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen eine Begehung erforderlich. Gegebenenfalls sind Bauzeitenregelungen zu beachten oder es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Anbringung von Nisthilfen durchzuführen.

Der Erhalt der vorhandenen Bäume bzw. die Durchführung gegebenenfalls erforderlicher Ersatzpflanzungen ist durch die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie den in der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 geregelten Genehmigungs-

vorbehalt der unteren Naturschutzbehörde gewährleistet. Nach Inkrafttreten einer gemeindlichen Baumschutzsatzung liegt der Genehmigungsvorbehalt dann bei der Gemeinde Stahnsdorf.

6.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ soll eine städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots der Havelbus Verkehrsgesellschaft (HVG) mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der Zufahrtsstraße zu den Anliegergrundstücken und zum rückwärtig gelegenen Grundstück der Kindertagesstätte „Mäuseburg“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der westlich der Zufahrt gelegenen Bestandsgrundstücke erfolgen. Die städtebauliche Neuordnung dient auch einer Vermeidung möglicher Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung, die sich aus einer ungeordneten Entwicklung des Gebietes und insbesondere der ehemaligen Betriebsflächen des Busbahnhofs ergeben könnten.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße Nr. 118, 118A, 118B und 120 sowie das Straßengrundstück der vorhandenen Zufahrtsstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,65 ha.

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume keine Schutzgebiete oder –objekte nach dem Naturschutzrecht. Die Flächen haben einen geringen Biotopwert. Die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sind das FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue rund 2 km westlich und das FFH-Gebiet Parforceheide rund 5 km südwestlich des Plangebietes.

Die natürlich anstehenden Böden sind im Plangebiet durch die in der Vergangenheit erfolgten Auffüllungen, eine fast vollständige Überbauung und eine langjährige anthropogene Nutzung als Straßenbahn- und Busdepot oder sonstige Betriebsflächen weitgehend überformt. Teilflächen sind als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Die weitgehend überbauten Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Flächen sind insgesamt von geringem Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Von besonderer Bedeutung ist der auf den Grundstücken vorhandene Altbaumbestand. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion und ist nicht in das örtliche oder überörtliche Wander- und Radwegenetz eingebunden. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallemissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Wilhelm-Külz-Straße (Landesstraße 76). Denkmale sind nicht vorhanden, Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die Flächen werden im Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Baugebiete dienen damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden weitere besonders verkehrsintensive oder flächenextensive Nutzungen ausgeschlossen.

Für Teilflächen erfolgt die Festsetzung eines Nutzungsmaßes entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten gemäß der Baunutzungsverordnung. Für Flächen im Südwesten des Plangebietes erfolgt eine Abstufung des Nutzungsmaßes in Richtung der unmittelbar benachbarten Kindertagesstätte und zu den westlich gelegenen Wohngrundstücken. Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Auf Teilflächen entlang der Wilhelm-Külz-Straße erfolgt aus Schallschutzgründen eine Festsetzung von drei Vollgeschossen als zwingend.

Die Zufahrt zu den Anliegergrundstücken einschließlich der Kindertagesstätte wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die in den Baugebieten vorhandenen und besonders ortsbildprägenden Bäume werden Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen ist.

Zur Eingrünung der Baugebiete MI 1 und MI 2 zu den angrenzenden Gartenflächen der benachbarten Wohngrundstücke wird entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche mit Anpflanzgebot zur Anpflanzung einer drei Meter breiten Sichtschutzhecke festgesetzt. Regelungen zur Pflanzdichte und zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnahen städtebaulich wirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung. Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Regelungen zur Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze dienen einer zeitnah wirksamen Wuchshöhe und Kronendichte der Gehölzpflanzung. Anhand von Pflanzliste wird im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten geregelt. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen in den Baugebieten. Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes erfolgen Beschränkungen zur zulässigen Höhe von baulichen Einfriedungen. Zur Gewährleistung des kleinräumigen Biotopverbundes werden dabei durchgehende Sockel ausgeschlossen.

Zur Bewältigung der durch den Verkehrslärm der Wilhelm-Külz-Straße bestehenden Konflikte erfolgen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Eine erhebliche Erhöhung der Schallbelastungen durch den Straßenverkehr oder durch im Plangebiet neu angesiedelte Betriebe ist nicht zu erwarten. Auf den Flächen im festgesetzten Mischgebiet dürfen nur Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nachbarschaft eines Mischgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet ist als verträglich anzusehen. Insbesondere gegenüber der früheren Nutzung von Teilflächen als Busdepot ist eine erhebliche Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten.

Im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden die im Plangebiet bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden. Auswirkungen der Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten sind aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Überbauung mit einem hohen Versiegelungsanteil und einem geringen Grünflächenanteil sowie der auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässigen Bebauung sind mit Umsetzung der Planung aufgrund der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Nutzung insgesamt verringerte Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter zu erwarten. Mit der städtebaulichen Neuordnung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde Stahnsdorf wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im sonstigen Gemeindegebiet und die damit zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermieden.

Bestimmte Beeinträchtigungen wie Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auf das Plangebiet beschränkt sein.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden mit Umsetzung der Planung nicht zwingend berührt. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ werden die ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots der Havelbus Verkehrsgesellschaft (HVG) städtebaulich neu geordnet. Ein Schwerpunkt liegt dabei in der Neuausrichtung als Standort für altengerechtes Wohnen im Gemeindegebiet. Die nach der Einstellung des Betriebes im Jahr 2002 angesiedelten Nachnutzungen wie Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstatt und Waschstraße sind bis 2014 befristet. Die städtebauliche Neuordnung dient dabei auch einer Vermeidung möglicher Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung, die sich aus einer ungeordneten Entwicklung des Gebietes und insbesondere der ehemaligen Betriebsflächen des Busbahnhofs ergeben könnten.

Auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118 mit den baulichen Anlagen eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters ermöglicht der Bebauungsplan perspektivisch eine städtebauliche Neuordnung der Flächen entsprechend der im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit einem Nutzungsmaß entsprechend dem derzeitigen Maß der Nutzung.

Die derzeit auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118A vorhandenen Nutzungen der als Büro- und Geschäftshaus genutzten Villa werden nach Art und Maß der zulässigen Nutzungen einschließlich der Zulässigkeit von nutzungsbedingt größeren Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert.

Das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 118B ist derzeit weitgehend ungenutzt. Hier ermöglicht der Bebauungsplan eine städtebauliche Entwicklung entsprechend der im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit einem Nutzungsmaß entsprechend des nördlich angrenzenden Villengrundstücks.

Die Funktion der vorhandenen Erschließungsstraße wird mit Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche und der geplanten Anbindung des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 120 gestärkt.

7.2. Verkehr

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ erfolgt eine Neuordnung der inneren Erschließung des Gebietes. Die derzeit durch Wegerechte für das Flurstück 389 gesicherte Anbindung für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 387 (zwischenzeitlich Flurstücke 413, 414 und 415), 388 und 106/3 der Flur 5 erfolgt zukünftig über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Zufahrt zum Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 soll über diese öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Mit der Festsetzung als öffentliche Straße ist eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Die Erschließungsstraße wird derzeit bereits als Zufahrt zu den Anliegergrundstücken einschließlich der Kindertagesstätte genutzt. Eine gewisse Erhöhung ist im südlichen Abschnitt mit der städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 118B zu erwarten. Ebenso wird der nördliche Straßenabschnitt zukünftig durch die Anbindung des Grundstücks Wilhelm-Külz-Straße 120 durch eine neue Grundstückszufahrt mehr genutzt werden.

Nach derzeitigem Stand der Planung ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau der Straße mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und der Anlage eines einseitigen rund 1,50 m breiten Gehweges mit einer Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Die mit einer Neubebauung notwendigen Stellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellt werden. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach den Best-

immungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28. April 2006). Diese sieht als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zum Beispiel für Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung vor, für Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche sowie für Läden und Geschäftshäuser 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden.

7.3. Ver- und Entsorgung

Eine öffentliche Trinkwasserleitung ist gemäß Stellungnahme des WAZV „Der Teltow“ im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden. Bestandsunterlagen liegen der Gemeinde Stahnsdorf vor.

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118C (Flurstück 106/3 der Flur 5), 118B (Flurstück 415 der Flur 5) und 118A (Flurstücke 413 und 414 der Flur 5) soll zukünftig über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen, so dass eine Sicherung der derzeit über das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 verlaufenden Leitungstrasse nicht erforderlich wird.

Gegebenenfalls erforderliche Regelungen zu Feuerwehruzufahrten und Bewegungsflächen auf den Grundstücken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wurde eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt (siehe Kap. 6). Eine Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 erfolgte nicht.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung. Die Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts und der im Bebauungsplan zukünftig vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Überbauung sowie der auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässigen Bebauung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG hat ein Verursacher jedoch vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu unterlassen. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt daher die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume und von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit Umsetzung der Planung sind keine gegenüber dem derzeitigen Zustand hinausgehenden Schallbelastungen innerhalb des Plangebietes sowie für die angrenzenden, schutzbedürftigen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen zu erwarten. Die städtebauliche Neuordnung dient auch einer Vermeidung möglicher Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung, die sich aus einer ungeordneten Entwicklung des Gebietes und insbesondere der ehemaligen Betriebsflächen des Busbahnhofs ergeben könnten. Eine Nachbarschaft von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde im Allgemeinen verträglich, wenn mischgebietsverträgliche Betriebe angesiedelt werden. Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnen und Gewerbe gleichrangig. Daher kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und andere Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen

Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein. Umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

Zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der im Plangebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen und Büronutzungen sind mit Umsetzung der Planung im Einwirkungsbereich der Schallbelastungen des Verkehrs auf der Wilhelm-Külz-Straße (L 76) die im erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Die im Plangebiet bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Hinsichtlich einer weitergehenden Untersuchung der Flächen und der bei einer Umnutzung der Flächen gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004.

7.5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine gegebenenfalls vorzunehmende Neuordnung von Grundstücken im Bereich der Baugebiete erfolgt im Planvollzug.

Das als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Erschließungsgrundstück befindet sich in Privateigentum. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche kann einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auslösen. Zugleich kann sie ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB begründen und ist Voraussetzung für eine gegebenenfalls erforderliche Enteignung.

7.6. Kosten und Finanzierung

Für die mit Umsetzung der Planung erforderliche Qualifizierung der vorhandenen Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fallen Herstellungskosten für Fahrbahn mit Unterbau, Gehweg, Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung in Höhe von etwa **100.000 €** an. Folgekosten ergeben sich im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungsmaßnahmen.

Weitere Herstellungskosten ergeben sich durch die mit Umsetzung der Planung vorgesehene Umverlegung des derzeit über das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 verlaufenden Schmutzwasserkanals zur Entwässerung der Anliegergrundstücke (einschließlich der Kindertagesstätte) in die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Kosten belaufen sich auf 400€ den laufenden Meter, das sind somit rund **52.000 €**.

Die Finanzierung dieser Baumaßnahme ist gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Der Teltow“ (WAZV) zu klären.

Für den Erwerb der Straßenverkehrsfläche ist von Kosten in Höhe von rund **3.500 €** auszugehen (4,04 € / qm).

8. Verfahren

14.02.2008	Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“
14.02.2008	Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“
29.02.2008	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der Veränderungssperre im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf Nr. 2 (7. Jahrgang)
05.01.2009	Planungsanzeige
08.06. - 30.06.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
04.06.2009	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
25.02.2010	Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
15.03. – 16.04.2010	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
08.03.2010	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
13.09. – 13.10.2010	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
10.09.2010	erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
09.12.2010	Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss
13.12.2010	Einreichung zur Genehmigung
10.03.2011	Zurückziehung des Antrags auf Genehmigung
.....	erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung 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 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 2)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010

10. Anhang

- Textliche Festsetzungen
- Bestandskarte zum Umweltbericht

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2, MI 3 und MI 4 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1, MI 5 und MI 6 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

3. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

4. In den Mischgebieten MI sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

5. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 4 kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,45 zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

6. Soweit eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine zulässige Grundfläche (GR) nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

2. Bei den festgesetzten Baulinien können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor- oder zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhen sind die eingemessenen Geländehöhen-Punkte von mindestens 38,55 m über NHN bis maximal 40,77 m über NHN der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

4. Immissionsschutz

1. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Wilhelm-Külz-Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Wilhelm-Külz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Auf den mit „V“ und „IV“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich V und IV) sind Aufenthaltsräume an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden sowie an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. Auf den mit „V“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich V erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Auf den mit „IV“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5. Auf den mit „III“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter

Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Ausnahmsweise können Außenbauteile mit einem bewerteten Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$), das gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den nächst niedrigeren Schallpegelbereich erforderlich ist, zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

1. In den Mischgebieten MI sind Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

1. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2. Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Heckenpflanzung als Sichtschutz mit Sträuchern der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ anzulegen. Mindestqualität der Pflanzen: Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen / im Container, 60 – 100 cm. Pflanzdichte: mindestens 55 Pflanzen je angefangene 100 m² der Fläche mit Anpflanzgebot.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste „Laubbäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzliste „Heckenpflanzung“

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	Geruchslose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa	Artengruppe Filz-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste „Laubbäume“

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde