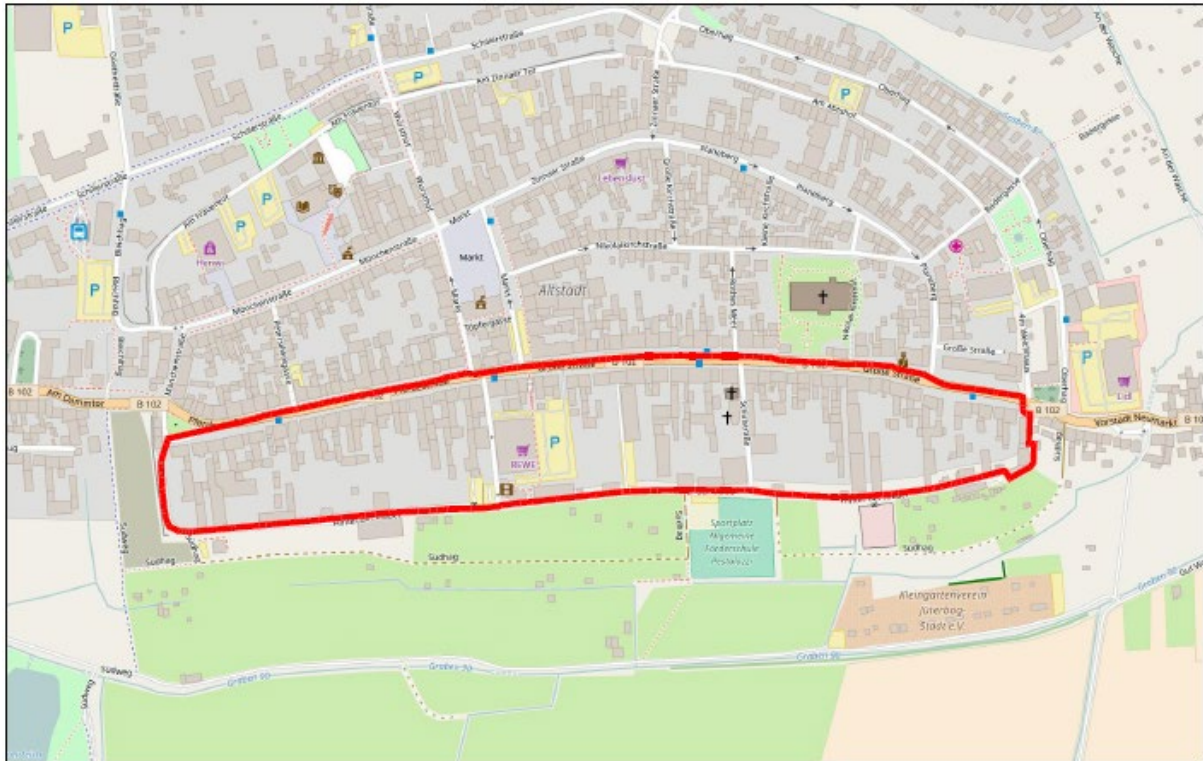




Bebauungsplan Nummer 036

„Südliches Altstadtquartier“

in der Stadt Jüterbog

Bebauungsplanentwurf im Standardverfahren mit Umweltprüfung

Entwurf

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Änderungsstand vom Mai 2025



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
1.1 Anlass der Planung	7
1.2 Verfahren	8
1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2. Beschreibung des Plangebietes	10
2.1 Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.2 Bevölkerungsentwicklung	17
2.3 Verkehrserschließung	18
2.4 Technische Infrastruktur	21
2.5 Geologie	21
2.6 Boden / Altlasten	22
2.7 Wasser	22
2.8 Klima / Luft	22
2.9 Ökologie / Freiflächen	22
2.10 Lärm	25
2.11 Denkmalschutz	29
2.12 Artenschutzgutachten	31
2.13 Biotoptypenkartierung	31
3. Planerische Ausgangssituation	32
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	32
3.2 Überörtliche Fachplanungen: Planfeststellungsbeschluss Ausbau B 102	35
3.3 Landschaftsplan	36
3.4 Flächennutzungsplan	36
3.5 Lärminderungsplanung	37
3.6 Städtebauliche Konzepte und Planungen	37
3.7 Örtliche Satzungen	47
3.8 Angrenzende Bebauungspläne	48
3.9 Sonstige Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	50
3.10 Geltendes Planungsrecht gemäß § 34 Baugesetzbuch	52
3.11 Hinweise	52
II. PLANINHALT	54
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	54
1.1 Planerische Vorgeschichte	54
1.2 Ziele der Planung und Bauungsvarianten	54
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	61
3. Begründung der Festsetzungen	61
3.1 Art der baulichen Nutzung	61
3.2 Maß der baulichen Nutzung	67
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	69
3.4 Weitere Arten der baulichen Nutzung	72
3.5 Grünordnerische Festsetzungen	73
3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz	73



3.7	Gestaltungsregelungen	75
3.8	Sonstige Festsetzungen	75
3.9	Flächenbilanz	77
III.	UMWELTBERICHT	78
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	80
1.2	Bedarf an Grund und Boden	80
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	80
1.4	Festlegung des Untersuchungsrahmens	85
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	85
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung	85
2.2	Wechselwirkungen	94
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	95
2.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	101
2.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	101
2.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	101
2.7	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	101
2.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	101
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	102
2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	102
2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	102
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	102
2.13	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	102
2.14	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	102
2.15	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	103
2.16	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	105
2.17	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	105
3.	Zusätzliche Angaben	105
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	105
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	105
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	106
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	107
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	107
2.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	107
3.	Verkehrliche Auswirkungen	107
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz beziehungsweise Investitionsplanung	107
V.	VERFAHREN	108
1.	Aufstellungsbeschluss	108
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 036	108



3.	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 037	109
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	110
VII.	ANHANG	111
1.	Textliche Festsetzungen	111
2.	Nachrichtliche Übernahmen	115
2.1	Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog	115
2.2	Bodendenkmal Altstadt	115
2.3	Bauliche Einzeldenkmale	115
2.4	Denkmal mit Gebietscharakter	115
3.	Hinweise	115
VIII.	ANLAGEN	116
1.	Biotoptypenplan	116
2.	Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 37	118
3.	Lärmschutz zur Planfeststellung der B 102	119
4.	Verkehrslärmermittlung im Rahmen der Planfeststellung	120
5.	Lärmschutzgutachten HOFFMANN-LEICHTER, Stand 5.12.2024	122



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mischnutzung in der Pferdestraße (Quelle: Plan und Praxis 2017)	12
Abbildung 2:	Historische Bebauung und Gartenflächen im Süden (Quelle: Plan und Praxis 2017)	12
Abbildung 3:	Gewerbenutzungen im Südwesten (Quelle: Plan und Praxis 2017)	12
Abbildung 4:	Gewerbenutzungen im Osten (Quelle: Plan und Praxis 2017)	12
Abbildung 5:	Bebauungsstruktur mittlere Bereich	13
Abbildung 6:	Bebauungsplanentwurf Nr. 037, Stand 02.05.2016	14
Abbildung 7:	Blockrandbebauung in der Pferdestraße (Quelle: Plan und Praxis 2017)	15
Abbildung 8:	Seitenflügel im mittleren Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)	15
Abbildung 9:	Historische Bestandsgebäude und gestaltete Gartenflächen im südlichen Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)	15
Abbildung 10:	Historische Bestandsgebäude und Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)	15
Abbildung 11:	Sanierte Gebäude in der Pferdestraße (Quelle: Plan und Praxis 2017)	17
Abbildung 12:	Brach liegende Flächen im südlichen Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)	17
Abbildung 13:	Unsanierete Gewerbenutzungen im östlichen Geltungsbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)	17
Abbildung 14:	Saniertes Quergebäude im östlichen Geltungsbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)	17
Abbildung 15:	Straßennetzhierarchie	20
Abbildung 16:	Rad- und Skatewegeplanung im Stadtgebiet Jüterbog	21
Abbildung 17:	Isophonenkarte in 5 m über Gelände - tags	26
Abbildung 18:	Isophonenkarte 5 m über Gelände -nachts	26
Abbildung 19:	Immissionsschutzgutachten zum Gewerbelärm 2020	28
Abbildung 20:	Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 37 (Stand April 2016)	32
Abbildung 21:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	34
Abbildung 22:	LEP-HR	35
Abbildung 23:	Auszug aus dem Landschaftsplan	36
Abbildung 24:	Auszug aus dem wirksamen FNP	37
Abbildung 25:	Sanierungsgebiet der Altstadt von Jüterbog: Fortschreibung des Rahmenplanes mit Maßnahmen (Quelle: Stadt Jüterbog, 2011)	41
Abbildung 27:	Zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzepts	44
Abbildung 28:	Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog	51
Abbildung 29:	Bebauungsvariante 1	55
Abbildung 30:	Bebauungsvariante 2	57
Abbildung 31:	Konzept 1	58
Abbildung 32:	Konzept 2	59



Abbildung 33: Konzept 3	59
Abbildung 34: Ausschnitt aus der Karte Nr. 09 „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplans mit Umring Plangebiet BP Nr. 36	84
Abbildung 35: Internationale Schutzgebiete und nationale Schutzgebiete.....	86
Abbildung 36: Luftbild 1953	87
Abbildung 37: Luftbild 1992-1997.....	87
Abbildung 38: Luftbild 2001-2005.....	88
Abbildung 39: Bodenarten	89
Abbildung 40: Grundwasserflurabstand	90
Abbildung 41: Wasserschutzgebiete in der Umgebung.....	90
Abbildung 42: geschlossener Blockrand an der Großen Straße/Pferdestraße	91



I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des historischen Altstadt-kerns und befindet sich im Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“¹. Aufbauend auf den im Jahr 1991/1992 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurde am 27. August 1992 das Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Die Sanierungssatzung trat am 06. Mai 1993 in Kraft. Ziel der Sanierung ist die Erhaltung und behutsame Entwicklung der historischen Altstadt als wertvolles Flächendenkmal. Dabei werden im städtebaulichen Rahmenplan im Einzelnen die nachfolgend genannten Ziele verfolgt:

- Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung der historischen Altstadt,
- Erhaltung der wertvollen Bausubstanz,
- Sicherung der Altstadt als Wohnstandort,
- Verbesserung der Wohnausstattung nach heutigem Standard,
- Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Sicherung der ortstypischen Mischung von Wohnen und Arbeiten,
- Weiterentwicklung und Erhaltung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort,
- Verlagerung des Durchgangsverkehrs,
- Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums und
- Wiederherstellung der Zentrenfunktion.

Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“² wurde im Jahr 2011 fortgeschrieben, um den Stand der Sanierung zu erfassen und zu bewerten und Ziele vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Entwicklungsstrategien sowie der Förderpolitik des Landes Brandenburg anzupassen. Die Zielstruktur wird wie folgt angepasst:

- Sicherung der historischen Stadtstruktur und Stadtgestalt,
- Belebung der Innenstadt,
- Steuerung der Grundstücksnutzung und Bebauung der Grundstücke,
- Sicherung privater Grün- und Freiflächen,
- Sicherung der Stellplatzversorgung, Verkehrsberuhigung und Steigerung der Attraktivität des Rad-, Skater- und Fußwegenetzes sowie,
- Sonstige Sanierungsziele.

¹ Sanierungssatzung „Altstadt Jüterbog“ (Beschluss vom 27. August 1992, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 06. Mai 1993)

² Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“, (Beschluss Nummer 0034/2011 vom 27. April 2011)



Die Sanierungsziele und die Leitlinien der Stadtentwicklung wurden in den weiteren Jahren durch den Flächennutzungsplan³, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Alte Werte – Neue Wege"⁴, das Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept⁵, das Klimaschutz- und Energiekonzept für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin⁶, das Energetische Quartierskonzept "Altstadt Jüterbog"⁷ konkretisiert und durch Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 033 „Vorstadtbereich am Neumarktort“⁸), eine Gestaltungssatzung⁹ und eine Erhaltungssatzung¹⁰ gesichert.

Die Umsetzung der Sanierungsziele ist bereits weitgehend realisiert. Mit dem Abschluss der Sanierung sind die Sanierungsziele planungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern.

Insofern besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die bereits erreichten und noch zu realisierenden Sanierungsziele sind rechtsverbindlich zu sichern, da dies auf Grundlage des geltenden Baurechts gemäß § 34 Baugesetzbuch nach Abschluss der Sanierung nicht gewährleistet werden kann. Zugleich wird der bisher parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36 eingezogen, weil sich die Planungsziele verändert haben und so Verfahrenssynergien genutzt werden. Ebenso rechtfertigt die Lage der bisher getrennten Verfahren deren Zusammenführung. Für den B-Plan Nr. 037 wurde zur Erweiterung des dort vorhandenen Drogeriemarktes im Jahr 2020 eine Auswirkungsanalyse durchgeführt. Danach ist die geplante Erweiterung aufgrund der zentralen Lage, der Gebietsversorgung und der erwarteten Umsatzumverteilung vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Verfahren

Am 28. Oktober 2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ für das 7,1 ha große Plangebiet im beschleunigten Verfahren beschlossen. Mit Beschluss vom 28. September 2016 wurde die Art des Verfahrens geändert. Der Bebauungsplan Nummer 036 „südliches Altstadtquartier“ soll im Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt werden (siehe Kapitel IV).

Dieser Vorentwurf des Bebauungsplanes Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ der Stadt Jüterbog wurde am 30. Mai 2018 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung einschließlich der Umweltprüfung beschlossen, aber zunächst nicht durchgeführt. In der Stadtverordnetenversammlung am 30. Mai 2018 befand der überwiegende Teil der Stadtverordneten, dass der vorliegende Vorentwurf dieses Bebauungsplans in dieser Form nicht Bestandteil der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sein sollte (Top 10: Beschluss- Nummer 2018/0059). Die Zielsetzungen des Vorentwurfes der Bauleitplanung sollten ausreichend diskutiert werden, bevor eine Beschlussfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbetei-

³ Flächennutzungsplan in der Fassung aus dem Jahr 2024

⁴ Stadtentwicklungskonzept "Alte Werte - Neue Wege" der Stadt Jüterbog (Entwurf, Beschluss-Nummer 0080/2008 vom 14. Juli 2008; Fortschreibung, Beschluss-Nummer 2018/0058 vom 30. Mai 2018)

⁵ Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept der Stadt Jüterbog (Beschluss Nummer 2017/0010 vom 29. März 2017)

⁶ Klimaschutz- und Energiekonzept für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin (Beschluss-Nummer 0128/2013 vom 18. Dezember 2013)

⁷ Energetische Quartierskonzept "Altstadt Jüterbog" (Beschluss-Nummer 2015/0075 vom 24. Juni 2015)

⁸ Bebauungsplan Nummer 033 „Vorstadtbereich am Neumarktort“ (Beschluss-Nr. 0020/2013 vom 27. März 2013, rechtsverbindlich seit 20. November 2013)

⁹ Satzung der Stadt Jüterbog zur Gestaltung des historischen Stadtkerns und der Vorstädte (Beschluss-Nr. 06/08/01 vom 28. März 2001, zuletzt geändert durch Beschluss-Nr. 0045/2006 vom 26. April 2006, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 22. Juni 2006)

¹⁰ Erhaltungssatzung für das Gebiet der Altstadt, der mittelalterlichen Vorstädte und der südlich angrenzenden Wallanlagen (Beschluss-Nummer 0001/2008 vom 30. Januar 2008, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 13. Januar 2005)



gung erfolgen kann. Aufgrund von Bedenken insbesondere hinsichtlich der Zielstellung des Bebauungsplans, die südlichen Grundstücksflächen von einer Bebauung weitestgehend freizuhalten, wurde die Vorlage an den Bau- und Sanierungsausschuss zurückverwiesen, um dort im Rahmen eines Workshops noch einmal einer Überprüfung unterzogen zu werden.

Im Workshop am 23. August 2018 haben sich die Stadtverordneten eingehend mit dem Thema auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der ursprünglich eingebrachte Vorentwurf weitestgehend beibehalten und auf die Festsetzung einer Blockrandbebauung entlang der Straße Hinter der Mauer verzichtet werden sollte. Dies wurde damit begründet, dass infolge einer Blockrandbebauung zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straße Hinter der Mauer erforderlich würden. Für die Sanierung der Straße Hinter der Mauer seien jedoch bereits Sanierungsfördermittel in Anspruch genommen worden.

Auch Belange der Denkmalpflege stünden einer südlichen Blockrandbebauung entgegen, da durch diese die Südansicht des Denkmalensembles verdeckt werden würde. Da das Denkmalensemble sich nicht nur aus der Vorderhausbebauung entlang der Großen Straße und der Pferdestraße, sondern auch aus der ein- bis zweigeschossigen rückwärtigen Bebauung zusammensetzt, werde auch bei einer in der Höhe beschränkten südlichen Blockrandbebauung der Blick auf das Ensemble verdeckt. Darüber hinaus hätte eine Blockrandbebauung im Plangebiet eine „Vorbildwirkung“ für weitere Bebauungspläne in der Innenstadt, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Denkmalensembles auch in anderen Bereichen der historischen Altstadt führen würde. Dennoch wurde die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf in der Zeit vom 03.06 – 05.07.2019 mit beiden Varianten durchgeführt.

Die Festsetzung zur Steuerung der „Nichtwohnnutzungen“ entlang der Großen Straße und der Pferdestraße solle jedoch überarbeitet werden. In dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sollten erst ab dem 3. Vollgeschoss (2. Obergeschoss) ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sein. Im 1. und 2. Vollgeschoss (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) solle keine Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen.

Die im Ergebnis dieses Workshops überarbeitete Fassung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde Gegenstand des weiteren Bauleitplanverfahrens.

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs um den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 037 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.6.2021 -Beschlussnummer 2021/0039 – gefasst. Ziel ist die gemeinsame Fortführung der im gleichen Baublock liegenden Bebauungsplanentwürfe Nr. 36 und Nr. 37. Hierdurch sind inhaltlich und verfahrensmäßige Synergien zu erreichen.

1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der erweiterte Geltungsbereich in dem vorliegenden Entwurf umfasst eine ca. 10 ha große Fläche der Jüterboger Altstadt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Pferdestraße und Große Straße bis zu ihrer Straßenmitte,
- im Osten und im Süden durch die Straße Hinter der Mauer bis zu ihrer Straßenmitte und
- im Westen durch die Straße Heilig-Geist-Platz.

Im Plangebiet befinden sich folgende Flurstücke der Flur 1 (Gemarkung Jüterbog): Flurstücke 42/1, 42/2, 42/5, 42/9, 42/10, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/3, 51/5, 51/6, 51/8, 51/9, 51/11, 53/1, 54/1, 54/2, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 57/1, 57/2, 58/4, 58/9 (tlw.), 59/1, 60/2, 60/3, 62, 63/1, 63/2, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75/1, 76, 77/2, 77/3, 77/4, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 242/2, 306, 307, 327, 328, 329, 331, 332, 334, 335, 336, 351, 352, 356, 357, 358, 359, 360, 362, 497, 498, 499, 500, 501, 502,



503, 504, 505, 535, 536, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 574, 583, 584, 591, 592, 593 (tlw.), 594, 596, 597, 598, 599, 605, 606, 607, 608, 620 (tlw.).

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Eigentümer des Grundstücks Große Straße 86 (Flurstück Nummer 583), auf dem sich die Katholische Pfarrkirche St. Hedwig mit so genannter Tetzelskapelle befindet, ist die Katholische Kirchengemeinde St. Joseph. Das Grundstück Große Straße 98 (Flurstück Nummer 500) befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai. Grundstückseigentümer und Träger der dahinterliegenden Pestalozzischule in der Schulstraße 1 (Flurstücke Nummer 66 und 72) ist momentan der Landkreis Teltow - Fläming. Die Trägerschaft wird zukünftig durch die Stadt Jüterbog übernommen. Die den Straßenraum bildenden Flurstücke der Straßen

- Hinter der Mauer (Flurstücke Nummer 50, 58/4, 58/9, 593),
- Kohlhasengasse (Flurstück Nummer 57/1)
- Schulstraße (Flurstücke Nummer 70, 71, 73, 74, 584).

sind im Besitz der Stadt Jüterbog.

Die den Straßenraum bildenden Flurstücke der Straßen

- Pferdestraße und Große Straße (Flurstück Nummer 620)

befinden sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung).

Die zur Pferdestraße gehörig benannten Flurstücke Nummer 57/2 und 242/2 im Eigentum der Stadt Jüterbog sind tatsächlich keine Verkehrsflächen, sondern privat überbaute Gebäudeflächen. Hier ist eine nachträgliche Eigentumsregelung sinnvoll (Verkauf).

Die zur Schulstraße gehörenden Flurstücke 70, 71 und 584 können anstelle von Bauflächen tatsächlich als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die im Straßenraum befindlichen Flurstücke 76 und 591 sind Privateigentum. Hier ist ein rückständiger Grunderwerb seitens der Stadt sinnvoll.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Städtebauliche Situation und Bestand

2.1.1 Entwicklung der Altstadt von Jüterbog

Das Plangebiet ist Bestandteil der Altstadt Jüterbogs, dem mittelalterlichen Stadtkern. Insgesamt fünf Mauertürme und Reste der ehemaligen Stadtmauer bezeugen den ursprünglichen Verlauf der mittelalterlichen Verteidigungsanlagen. Historische Erweiterungen der Altstadt Jüterbog sind die Vorstadt Neumarkt im Osten, die Zinnaer Vorstadt im Nordosten sowie die Vorstadt Damm im Westen.

Besonders prägende Gebäude der Altstadt sind die Pfarrkirche St. Nikolai (14./15. Jahrhundert) im Ostteil, die Tetzelskapelle, das Rathaus (15. Jahrhundert) und der Marktplatz im Zentrum sowie das Mönchenkloster (14./15. Jahrhundert) im Nordwesten. Von den Schäden des Zweiten Weltkrieges blieb die Altstadt weitestgehend verschont.

2.1.2 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung

Die Altstadt ist verkehrlich in Ost-West-Richtung durch eine Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 102, beziehungsweise Straßenzug Pferdestraße-Große Straße) über das Neumarkttor im Osten und das Dammtor im Westen erschlossen. Eine ringförmige Erschließung der nördlichen Altstadt erfolgt



über die Straßenzüge Mönchenstraße-Zinnaer Straße-Planeberg sowie Am Frauentor-Am Zinnaer Tor-Am Abtshof.

Der Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Stadtgebieten ist sehr unterschiedlich geprägt. Im Norden setzt sich der mittelalterliche Stadtgrundriss der historischen Altstadt mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen (u. a. Läden, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe) und Wohnnutzungen fort. Die Straßenräume in der Großen Straße und der Pferdestraße sind nahezu durchgängig geschlossen. Eine nördliche Öffnung erfolgt zum Hof der Pfarrkirche St. Nikolai sowie in Richtung Marktplatz.

Nach Süden hin grenzt ein Bereich an, der in besonderem Maße durch die historischen Wallanlagen geprägt ist. Hier befinden sich auch kleinteilig bebaute Nutzgärten der Kleingartenanlage Am Südhag, weitere Wohngrundstücke sowie brachgefallene Grundstücke mit teilweiser ruinöser Bausubstanz.

Der Übergang in die südlich angrenzende offene und disperse Bebauungsstruktur und den dann folgenden Außenbereich manifestiert sich jedoch bereits innerhalb der Grundstücke im Plangebiet.

Östlich des Heilig-Geist-Platzes und des Dammtores beginnt die historische Vorstadt Damm. Westlich des Neumarkttores erstreckt sich die historische Vorstadt Neumarkt.

Im mittleren Teil des Geltungsbereichs befindet sich zwischen der Kohlhasengasse und der östlichen Grenze der Flurstücke 60/3 und 62 ein Areal mit gewerblichen Nutzungen. Auf diesem befinden sich ein Lebensmittelmarkt Penny und weitere Einzelhandelsnutzungen. Die Flächen sind größtenteils bebaut.

Am Eingang zum östlichen Stadteingang im Bereich des „Eierturmes“ werden bauliche Missstände insbesondere an der ehemaligen Mühle festgestellt.

2.1.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet hat eine Parzellenstruktur, die sich aus vergleichsweisen schmalen Grundstücken zusammensetzt, die sich von der Pferdestraße beziehungsweise Großen Straße bis zur Straße „Hinter der Mauer“ erstrecken.



Nutzungsstruktur



Abbildung 1: Mischnutzung in der Pferdestraße
(Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 2: Historische Bebauung und Gartenflächen im Süden (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 3: Gewerbenutzungen im Südwesten
(Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 4: Gewerbenutzungen im Osten
(Quelle: Plan und Praxis 2017)

Die Nutzungsstruktur wird durch eine überwiegende Wohnnutzung mit einem Anteil der Wohneinheiten von etwa 70 % bestimmt. Daneben sind mit einem Anteil der Gewerbeeinheiten von etwa 30 % auch gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich vorhanden. Hierbei handelt es sich um Läden und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsnutzungen und Büros, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie medizinische und soziale Einrichtungen. Die Gewerbebetriebe sind kleine oder mittelständische Unternehmen, die von günstigen Mieten, dem Arbeitskräftepotential und von wirtschaftlichen Verflechtungen (lokaler Absatzmarkt) am Wirtschaftsstandort Jüterbog profitieren. Entsprechend sind hier hohe Bindungen an den Standort zu erwarten. Die Hauptanlagen für Wohnen und Gewerbe konzentrieren sich abgesehen von Ausnahmen (siehe unten) auf die nördlichen und mittleren Grundstücksbereiche. Gewerbliche Nutzungen befinden sich in der Regel in der Erdgeschosszone der Vorderhäuser, teilweise auch in den Seitenflügeln und Quergebäuden. Die Freiflächen in den südlichen Grundstücksteilen sind als Gartenflächen mit teilweise hohem Erholungswert gestaltet. Häufig sind die rückwärtigen Grundstücksflächen auch ungestaltet, werden als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt oder liegen brach. Des Weiteren befinden sich mit einer Schule, einer Kirche sowie einer Kindertagesstätte Gemeindebedarfseinrichtungen im zentralen Bereich des südlichen Altstadtquartiers.

Das westliche Teilgebiet lässt sich hinsichtlich des Nutzungscharakters in drei Typen beziehungsweise Bereiche unterteilen. Auf den Grundstücken Pferdestraße 8, 10, 12 und 14 ist ein sehr hoher Gewerbeanteil vorherrschend. Auf den östlich daran angrenzenden Grundstücken tritt dagegen die gewerb-

liche Nutzung in den Hintergrund. Hier ist auch die Bebauung kleinteiliger. Lediglich vereinzelte größere Nebengebäude wie Garagen und Scheunen (Grundstücke Pferdestraße 18, 22 und 36) unterbrechen die erkennbaren Freiraumzusammenhänge. Ab dem Grundstück Pferdestraße 36 nimmt der Gewerbeanteil wieder zu, ab dem Grundstück Pferdestraße 46 erhöht sich zugleich auch die Bebauungstiefe. Die unbebauten südlichen Grundstücksbereiche sind hier weniger von kleinteiliger Bebauung durch Nebenanlagen geprägt. Hier werden die vorhandenen Freiflächen teilweise als großflächige und zum Teil versiegelte Stellplatzflächen genutzt.

Auf den durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 20 durch die Festsetzung eines Mischgebietes teilweise gesicherte Einzelhandelsstandort befindet sich der Einkaufsmarkt Penny, ein Drogeriemarkt (Rossmann) sowie ein KIK-Textil mit insgesamt ca. 1.800 qm Verkaufsfläche. Die Nutzungen liegen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Im vorderen Grundstücksbereich an der Straße „Große Straße“ befindet sich die altstadttypische bauliche und nutzungsstrukturellen Bebauung, die weitgehend unter Denkmalschutz steht.

Abbildung 5: Bebauungsstruktur mittlere Bereich



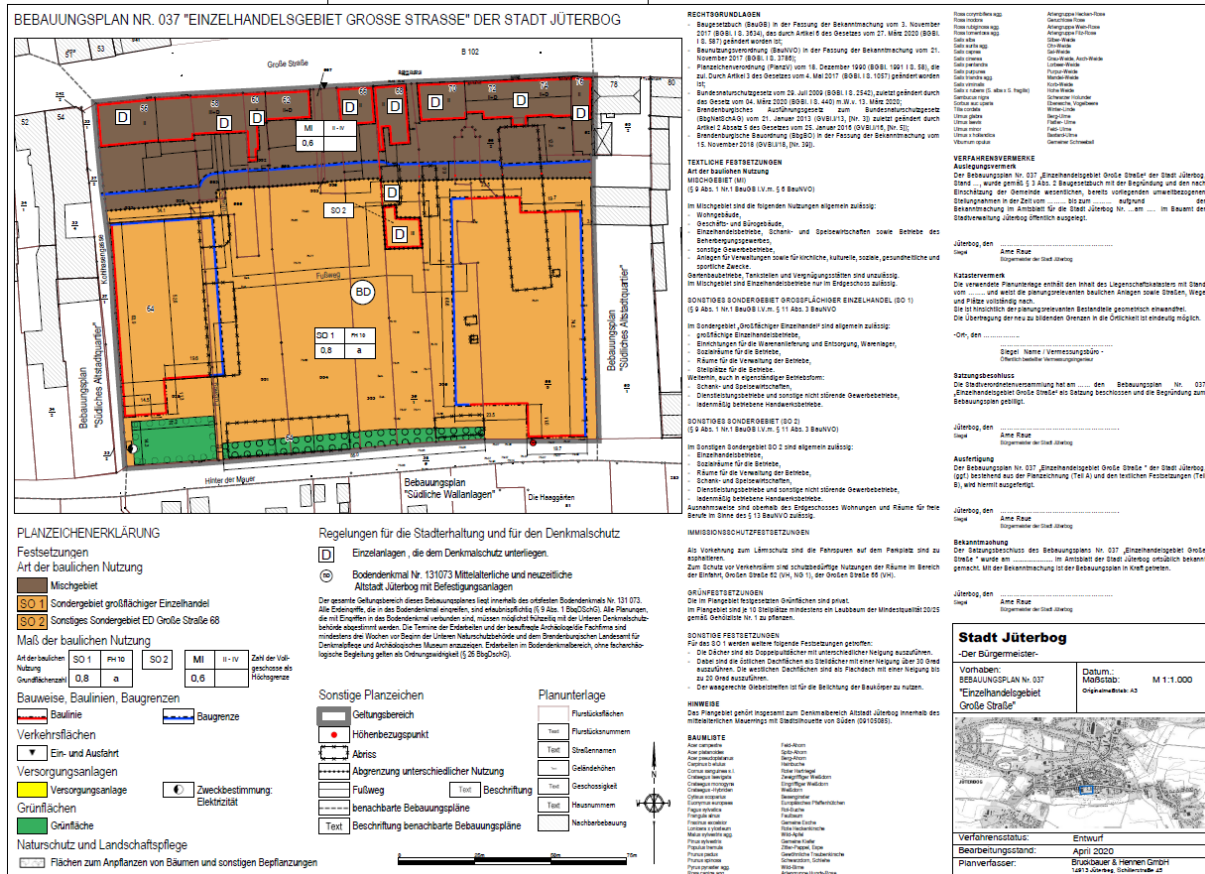
Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2019

Der bisher geplante Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 – Stand 2020 - sollte den bisherigen Bebauungsplan Nr. 20 ersetzen. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 37 setzt zwei sonstige Sondergebiete – SO 1 und SO 2 - und ein Mischgebiet fest. Im Sondergebiet SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, nicht störende Gewerbebetriebe und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ von 0,8 bei einer Firsthöhe von 10 sowie abweichender Bauweise. Im Sondergebiet SO 2 werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Dienstleistungen, nicht störende Gewerbebetriebe und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe innerhalb eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zugelassen.

Entwurf Bebauungsplan Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“, Stadt Jüterbog

Die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur an der „Große Straße“ wird bestandsorientiert gesichert und als Mischgebiet festgesetzt. Vorhandene Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen.

Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf Nr. 037, Stand 02.05.2016



Quelle: Stadt Jüterbog

Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Nutzungsstruktur heterogener als der Westteil. Auch dieser Teilbereich kann bezüglich des Nutzungscharakters in drei Bereiche unterteilt werden. Der Bereich westlich der Schulstraße ist durch den Standort der Pestalozzischule sowie durch das Kirchengebäude der St. Hedwigskirche geprägt. Die Pestalozzischule ist momentan eine Schule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt „Lernen“ und befindet sich in der Trägerschaft des Landkreises Teltow - Fläming. Die Übernahme des Schulgrundstücks durch die Stadt Jüterbog ist geplant. Der Standort soll für zwei Jahre als Ausweichstandort während des Umbaus der Wiesenschule in der Friedrich-Ebert-Straße dienen. Im Anschluss erfolgt die Nutzung als Grundschule. In den Vorderhäusern entlang der Großen Straße dominiert die Wohnfunktion. Auch auf den östlich der Schulstraße gelegenen Grundstücken Große Straße 92, 94, 96 und 98 bildet die Wohnfunktion den wesentlichen Nutzungsschwerpunkt. Eine Ausnahme bildet die Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Großen Straße 92. Die Grundstücke sind mehrheitlich nur im nördlichen Drittel bebaut. Die südlichen Grundstücksteile bilden einen großen Freiflächenzusammenhang, der nur vereinzelt durch kleinere Nebengebäude wie Schuppen unterbrochen wird. Eine räumliche und nutzungsstrukturelle Zäsur bildet das Grundstück Große Straße 100, das nahezu durchgängig bis zur Straße Hinter der Mauer bebaut ist und vorrangig gewerblich genutzt wird. Ab hier gewinnt der gewerbliche Nutzungsanteil wieder an Bedeutung. Die Grundstücke Große Straße 104 und 114 sind durchgehend – teilweise mit großen Lagerhallen – bebaut. Der Bereich zwischen den Grundstücken Große Straße 114 und 128 weist

auf den südlichen Grundstücksteilen eine heterogene Bebauungsstruktur beziehungsweise Baukörperstellung auf. Das Plangebiet erfährt entlang seiner Ostgrenze eine räumliche Einfassung durch die Gebäude der ehemaligen Stadtmühle.

Hervorzuheben sind die Gewerbenutzungen in den südlichen Grundstücksteilen der Grundstücke Pferdestraße 8, 10, 12 und 14 sowie Große Straße 100, 104, 114, 120, 124 und 128, bei denen die gewerblichen Nutzungen dominieren. In den Gebäuden auf diesen Grundstücken sind Büros sowie Einzelhandels- und Logistiktutzungen untergebracht. Insbesondere die hier vorhandenen Einzelhandels- und Logistiktutzungen (Getränkehandel, Spedition) können sich etwa im Zuge des Be- und Entladens von Fahrzeugen aufgrund der damit verbundenen Geräuschentwicklung störend auf die Wohnnutzung in der Umgebung auswirken. Hier wäre ggf. vertiefend zu prüfen, ob und wie sich Lärmemissionen in diesen Gemengelage auf die Wohnbebauung in der Umgebung auswirken. Die weiteren ausgeübten gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich beschränken sich dagegen im Wesentlichen auf Dienstleistungen und Ladennutzungen, von denen störende Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung allgemein nicht zu erwarten sind.

Bebauungsstruktur



Abbildung 7: Blockrandbebauung in der Pferdestraße (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 8: Seitenflügel im mittleren Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 9: Historische Bestandsgebäude und gestaltete Gartenflächen im südlichen Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 10: Historische Bestandsgebäude und Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)

Im Geltungsbereich konzentriert sich die Bebauung in der Regel auf die nördlichen Grundstücksteile, sodass etwa ein Viertel bis ein Drittel der Tiefe der nördlichen Grundstücksflächen für Hauptnutzungen durch Wohnen oder gemischten Nutzungen überbaut sind. Ausnahmen von dieser Bebauungsstruktur stellen die gewerblich genutzten Flächen auf den Grundstücken Pferdestraße 8, 10, 12 und



14 sowie Große Straße 100, 104, 114, 120, 124 und 128 dar. Hier wird die gesamte Grundstückstiefe ausgenutzt, weshalb hinsichtlich der Bebauungsstruktur kein städtebaulicher Bezug zur historischen Bebauung der Altstadt von Jüterbog erkennbar ist.

Die Grundstücksbereiche entlang der Pferdestraße beziehungsweise der Großen Straße sind durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt, die durch die Kohlhasengasse und die Schulstraße unterbrochen wird. Die Blockinnenbereiche sind durch Ein- und Durchfahrten für den Verkehr erschlossen. Die Grundstücke sind in der Regel mit grenzständigen Anbauten und Nebengebäuden entlang einer oder auch beider seitlicher Grundstücksgrenzen in variierender Grundstückstiefe bebaut. Nicht selten sind die seitlichen Anbauten durch Hinter- beziehungsweise Gartenhäuser oder Remisen bebaut, wodurch teils in sich geschlossene Hofsituationen entstehen. Während eine Vielzahl der Flächen in den südlichen Grundstücksbereichen nicht oder nur mit Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen oder Stellplätzen bebaut ist, gibt es – wie im vorangegangenen Absatz erläutert – eine Reihe von Grundstücken, die auch in den südlichen Bereichen mit Hauptanlagen bebaut sind. Teilweise erweckt die Bauweise in den mittleren und südlichen Grundstücksbereichen den Eindruck einer städtebaulichen Unordnung.

Insgesamt lässt sich bei der Betrachtung des baulichen Bestandes folgendes Muster der Bebauung der einzelnen Grundstücke erkennen.

- Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich an der Hauptstraße das Vorderhaus in Blockrandbauweise.
- In den mittleren Grundstücksteilen befinden sich Seitenflügel und Quergebäude, die Hofsituationen bilden und in der Regel niedriger als die Vorderhäuser sind.
- In den südlichen Grundstücksteilen befinden sich Freiflächen, die als Gartenflächen genutzt werden und mit Nebengebäuden wie Schuppen, Garagen oder ähnlichen Nebenanlagen bebaut sind. In Teilbereichen befinden sich hier auch Stellplätze für Personenkraftwagen.
- Der Einzelhandelsstandort weicht von der üblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur durch eine klare Zuordnung des Einzelhandels im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zur Geltungsbereichsgrenze ab. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur an der Pferdegasse / Große Straße entspricht der Struktur in der Altstadt.
- In den Fällen, bei denen die Grundstücke sehr klein und mit Gebäuden und/ oder Nebenanlagen bebaut sind, werden Bebauungsdichten erreicht, die rechnerisch einer Grundflächenzahl von 1,0 entsprechen. Innerhalb der durchgängigen Grundstücke liegt die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl noch unterhalb von 0,4. Die Gebäudedichte nimmt aufgrund des hohen Freiflächenanteils nach Süden hin ab. Ausnahmen bilden auch hier wieder die Grundstücke Pferdestraße 8, 10, 12 und 14 sowie Große Straße 100, 104, 114, 120, 124 und 128, bei denen die Grundflächenzahl auch in den südlichen Grundstücksbereichen vergleichsweise hoch ist. Bei der Gesamtbetrachtung der Grundstücke werden so die Orientierungswerte der Grundflächenzahl nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung für besondere Wohngebiete oder Mischgebiete nur in Ausnahmefällen überschritten.
- Die Zahl der Vollgeschosse in den Vorderhäusern entlang der Pferdestraße und der Großen Straße schwankt zwischen 2 und 5 Vollgeschossen. Die Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen weisen in der Regel 1 bis maximal 3 Vollgeschosse auf.



Abbildung 11: Sanierte Gebäude in der Pfedestraße (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 12: Brach liegende Flächen im südlichen Grundstücksbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 13: Unsanierte Gewerbenutzungen im östlichen Geltungsbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)



Abbildung 14: Saniertes Quergebäude im östlichen Geltungsbereich (Quelle: Plan und Praxis 2017)

Baulicher Zustand, Leerstand

Bis zum Jahr 2016 wurden auf etwa der Hälfte der Grundstücke Ordnungs- und Baumaßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln der Städtebauförderung durchgeführt, weshalb hier bei einigen Gebäuden die Zweckbindungsfristen für den Einsatz der Fördergelder noch nicht erreicht sind. Entsprechend ist der bauliche Zustand bei einem großen Teil des vorhandenen Gebäudebestandes insgesamt gut. Bei einer Vielzahl der Gebäude in den nördlichen Grundstücksteilen sind Dächer und Frontfassaden saniert und bei nur wenigen Gebäuden besteht ein dringender Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen. Während der bauliche Zustand bei einigen der Anlagen aus den mittleren und südlichen Grundstücksteilen sehr gut ist und städtebauliche Qualitäten aufweist, sind eine Vielzahl von Gebäuden in einem unsanierten Zustand oder weisen teils erhebliche bauliche Mängel auf. Dies verstärkt den Eindruck der städtebaulichen Unordnung, die aufgrund der Bauweise insbesondere in den mittleren und südlichen Grundstücksbereichen hervorgerufen wird. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Gebäude genutzt, sodass Leerstände zwar vorhanden sind, aber nicht das Erscheinungsbild dominieren.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Jüterbog hat zwischen 2006 (12.797) Einwohner und 2023 (12.954) Einwohner leicht zugenommen. Hierbei war insbesondere bis 2011 ein kontinuierlicher Bevölkerungsverlust zu



verzeichnen, der sich seitdem jedoch wieder umgekehrt hat. Im Gegensatz dazu ist die Bevölkerungszahl in der **Altstadt** von Jüterbog von 1.265 Einwohner im Jahr 2006 auf 1.424 Einwohner im Jahr 2016 kontinuierlich angestiegen¹¹.

2.3 Verkehrserschließung

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Jüterbog ist über die Bundesstraße B 101 im Norden an die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring), im Osten über die Bundesstraßen B 102, über die Bundesstraße B 115 an die Bundesautobahn A 13 sowie über die Bundesstraße B 102 an die Bundesautobahn A 9 im Westen angebunden.

Die nächsten Autobahnauffahrten auf die A 9 befinden sich 40 Kilometer nordwestlich bei Niemege (Auffahrt 5) beziehungsweise 30 Kilometer bei Brück (Auffahrt 4), auf die A 13 in ca. 46 Kilometer in Baruth/Mark (Auffahrt 5b) und in ca. 55 Kilometer in Freiwalde (Auffahrt 7) hinter Baruth/Golßen sowie in ca. 46 Kilometer nördlich auf die A 10 (Auffahrt 14 Ludwigsfelde-Ost).

Nördlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Bundesstraße 102 (Pferdestraße / Große Straße) begrenzt, über die Jüterbog an das überregionale Straßennetz angeschlossen ist. Im Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt“ der Stadt Jüterbog¹² werden die Verkehrsmengen in der Innenstadt als moderat angegeben. Der Schwerpunkt der Verkehrsbelastung liegt auf der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 102 und wird im Abschnitt von Schloßstraße / Am Dammator / Pferdestraße / Große Straße mit Werten zwischen 4.000 und 8.000 Kraftfahrzeugen am Tag beziffert. Der Schwerlastanteil wird dabei mit 2 bis 4 % angegeben (siehe Kapitel I.3.6.6). Für den Ausbau der Ortsdurchfahrt Jüterbog der B 102 wurde im Jahr 2013 ein Planfeststellungsbeschluss¹³ gefasst, der auch die Ortsdurchfahrt Jüterbog umfasst (siehe Kapitel I.3.9). Hintergrund war auch der mangelhafte bauliche Zustand der Bundesstraße B 102. Im Wesentlichen wurde die Linienführung beibehalten, da es sich um den Ausbau einer Ortsdurchfahrt handelt. Es erfolgt eine Trennung des Kraftfahrzeugverkehrs vom Fahrradverkehr, um auf den prognostizierten Anstieg des Schwerlastverkehrs zu reagieren. Es erfolgt der beidseitige Bau von Geh- und Radwegen beziehungsweise gemeinsamen Geh- und Radwegen.

Die Große Straße im Osten des Plangebiets wurde umfassend erneuert. Dies führt zu erheblichen Verbesserungen hinsichtlich der Immissionsbelastung an der vorhandenen Bebauung. Im Zuge des Straßenausbaus entfallen zum einen öffentliche Parkplätze in geringer Zahl, während zum anderen im Bauabschnitt der B 102 zwischen Am Dammator im Westen der Altstadt und dem Knotenpunkt Große Straße/Oberhag befestigte Parkbuchten für Längsaufsteller angelegt werden¹⁴.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kohlhasengasse, die Schulstraße und die Straße Hinter der Mauer. Die Straße Hinter der Mauer erschließt den südlichen Teil des Plangebietes. Die Befahrung der Straße Hinter der Mauer erfolgt ausschließlich von Westen über den Heilig-Geist-Platz, da im Bereich der ehemaligen Stadtmühle eine Durchfahrt aufgrund der geringen Straßenbreite nicht möglich ist. Aufgrund der unzureichend dimensionierten Wendeanlage auf Höhe der ehemaligen Stadtmühle ist ein Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen im öffentlichen Straßenland nicht möglich. Eine über die Bestandsnutzungen hinausgehende Verkehrserschließung für Nutzungen auf den südlichen Grundstücksflächen ist daher nicht gesichert.

¹¹ Quelle: Stadt Jüterbog 2017

¹² Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt“ Stadt Jüterbog, vom 19. Februar 2018, Beschluss-Nummer 2017/0136 vom 28. Februar 2018, Seite 20f.

¹³ Planfeststellungsbeschluss Nummer 40.10 7172/102.14 vom 12. Juli 2013 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

¹⁴ Vgl. Vergabeunterlagen für den Ausbau der B 102



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum entlang der Pferdestraße, der Großen Straße, der Straße Hinter der Mauer und der Schulstraße vorhanden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt jedoch zum Großteil auf den Stellplätzen innerhalb der Baugrundstücke. Neben Anwohnerstellplätzen befinden sich auch gewerbliche Mitarbeiter- und Kundenstellplätze im Plangebiet. Auf den Grundstücken Pferdestraße 38, 40, 42, 44 und 46 ist eine große zusammenhängende Stellplatzfläche, auf der die Stellplätze verpachtet werden.

Die in den Hofbereichen angeordneten Stellplatzflächen werden über die Hofzufahrten von der Pferdestraße und der Großen Straße erschlossen. Eine Vielzahl der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke verfügt aufgrund der geschlossenen Bebauungsstruktur und der schmalen Grundstücksparzellen über keine über das eigene Grundstück führenden Zufahrtsmöglichkeiten von der Pferdestraße und der Großen Straße. In einigen Fällen werden Zufahrten der Nachbargrundstücke mit genutzt oder die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Straße Hinter der Mauer.

Insbesondere die Auslastung der öffentlichen Parkplätze entlang der Pferdestraße sowie der Großen Straße ist sehr hoch. Dagegen sind die privaten Stellplätze bis auf wenige Ausnahmen in der Regel nur gering ausgelastet.

2.3.2 Individualverkehr

Die Haupteinschließung der Innenstadt und des Plangebietes für den regionalen und überregionalen Verkehr erfolgt über B 102.

Die Verkehrsmengen in der Innenstadt sind moderat und werden als verträglich angesehen. Sie stagnieren seit vielen Jahren. Auf der B 102 liegt die Verkehrsbelastung zwischen ca. 4.000 Kfz/24h und ca. 8.000 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil liegt zwischen 2 % und 4 %. Der Durchgangsverkehr auf der B 102 ist aufgrund der B 101 nur noch gering. Die nach dem Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt von Jüterbog“ entwickelten Ziele für die B 102 wurden umgesetzt.



Abbildung 15: Straßennetzhierarchie



Quelle: Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt von Jüterbog“, PGT19.3.2018

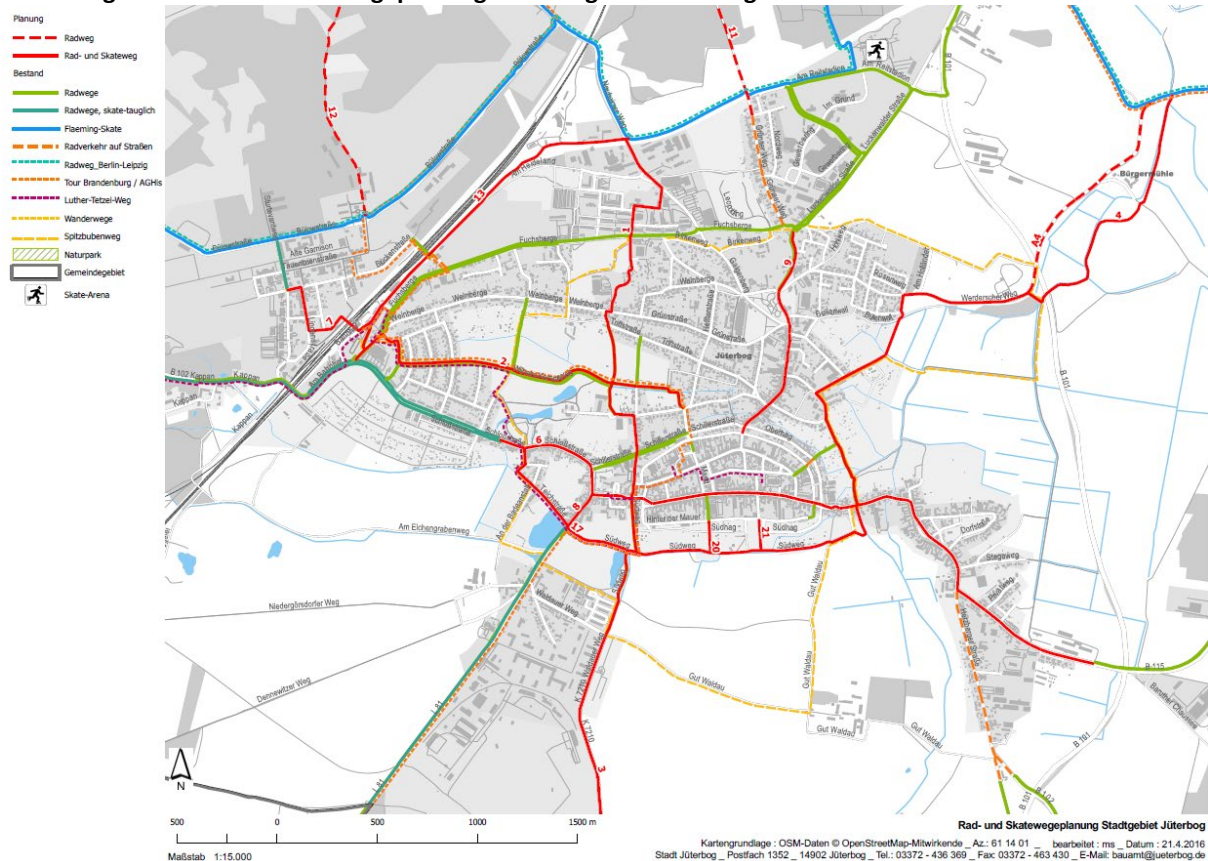
2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Regionalbahnhof der Stadt Jüterbog liegt ca. 2,1 Kilometer vom Geltungsbereich entfernt. Er wird durch je zwei Regionalexpress- und Regionalbahnlinien mit den Zielbahnhöfen Lutherstadt Wittenberg / Falkenberg (Elster) und Berlin / Stralsund / Schwedt (Oder) (RE 3), Ludwigsfelde / Rathenow / Stendal (RE 4), / Potsdam (RB 33) sowie Halle (Saale) (RB 80) bedient.

Jüterbog ist durch mehrere Buslinien der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH angebunden. Diese gewährleisten auch eine Anbindung des Bahnhofs an das Zentrum.

2.3.4 Fahrrad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist in das regionale Radwegenetz eingebunden. Es besteht ein Radweg entlang der Pferdestraße und der Großen Straße.

Abbildung 16: Rad- und Skatewegeplanung im Stadtgebiet Jüterbog


Quelle: Stadt Jüterbog

2.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz sowie Erdgasnetz angeschlossen. In der Pferdestraße und der Großen Straße sind nach derzeitigem Kenntnisstand die für die Versorgung des Plangebiets erforderlichen Medien (Trinkwasser, Stromversorgung, Telekommunikation) vorhanden und stehen im Rahmen ihrer jeweiligen Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Im Rahmen des Straßenbauvorhabens „B 102 Ortsdurchfahrt Jüterbog“ erfolgt in der Pferdestraße und der Großen Straße eine Sanierung beziehungsweise Neuverlegung von Entwässerungs- und Abwasserleitungen. Die Leitungen stehen nach Abschluss des Vorhabens im Rahmen ihrer jeweiligen Leistungskapazität zur Verfügung.

2.5 Geologie

Das Plangebiet liegt innerhalb des Niederen Fläming innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Östliche Fläming-Hochfläche“. Die Geologie des Plangebiets ist durch die pleistozänen Vereisungen Norddeutschlands geprägt. Die Oberflächengestalt kann auf die Vergletscherungen und die Wirkung des Inlandeises und seiner Schmelzwässer sowie der in der letzten Kaltzeit wirksamen periglazialen Prozesse zurückgeführt werden (siehe Stadt Jüterbog, 2. Fortschreibung des Landschaftsplan Jüterbogs¹⁵ für den Teilbereich „Südliche Wallanlage“, 2009).

¹⁵ Landschaftsplan Jüterbog, Stand Februar 1997, aufgestellt mit Datum vom 16. Juni 1997, 6. Fortschreibung als räumlicher Teilplan für die Teilfläche - Bereich des B-Planes Nummer 40 „Neuheim Nummer 84a“, aufgestellt mit Datum vom 30. November 2017



2.6 Boden / Altlasten

Derzeit sind keine Bodenbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Bereich des heutigen Einzelhandelsstandortes sind Bodenbelastungen jedoch nicht ausgeschlossen. Da die gewerblichen Vornutzungen zwischenzeitlich überbaut wurden, sind Bodenbelastungen auszuschließen. Folglich bedarf es keiner entsprechenden Kennzeichnung von Bodenbelastungen.

Der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren beschrieben.

2.7 Wasser

Eine westliche Teilfläche des Plangebiets befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzbereichs Jüterbog (siehe Kapitel I.3.9.2, Seite 42). Die Grenze des Geltungsbereiches des Wasserschutzbereiches verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke Pferdestraße 22 und 24. Der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Wasser werden im Rahmen der Umweltprüfung beschrieben.

2.8 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen den westlichen, mehr atlantisch-maritim, und östlichen, vorrangig kontinental, beeinflussten Binnenklimaten (vgl. Umweltbericht zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020¹⁶).

Die Jahresdurchschnittstemperatur der Lufttemperatur in der Stadt Jüterbog am nächsten gelegenen Wettermessstation Langenlipsdorf beträgt ca. 9,3°C. Der durchschnittlich kälteste Monat in dieser Zeit ist in der Regel der Januar, mit einer Mitteltemperatur von 0,2°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 19,1°C¹⁷.

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt in Jüterbog bei ca. 525 Millimeter¹⁸.

Der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren beschrieben.

2.9 Ökologie / Freiflächen

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde eine Begehung durchgeführt und die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen ermittelt (siehe hierzu Kapitel VIII Anhang Anlage Biotoptypenplan). Geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Das Plangebiet weist trotz innerstädtischer Lage und einem hohen Versiegelungsanteil auch einen hohen Grünanteil auf. Es handelt sich überwiegend um vergleichsweise reich strukturierte und gut eingewachsene ältere Nutz- und Ziergärten, teilweise mit markantem Altbaumbestand. Es handelt sich dabei straßenseitig um Biotoptypen der geschlossenen und halboffenen Blockbebauung, entweder mit überwiegend versiegelten Innenhöfen und (seltener) mit begrünten Innenhöfen. Diese Biotoptypen umfassen die Wohngebäude an der Straße sowie die Nebengebäude einschließlich der zwischenliegenden Freiflächen.

¹⁶ Regionalplan Havelland-Fläming 2020 der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg – Nummer 43 vom 30. Oktober 2015

¹⁷ Climate Data Center des Deutschen Wetterdienstes, ftp://ftp-cdc.dwd.de/pub/CDC/observations_germany/climate/multi_annual/mean_81-10/Temperatur_1981-2010_aktStandort.txt, letzter Zugriff: 01. März 2017

¹⁸ Climate Data Center des Deutschen Wetterdienstes, ftp://ftp-cdc.dwd.de/pub/CDC/observations_germany/climate/multi_annual/mean_81-10/Niederschlag_1981-2010_aktStandort.txt, letzter Zugriff am 04. Juli 2017



Die rückwärtigen Gärten, die an die Straße Hinter der Mauer grenzen, zählen zu den Biotoptypen aus den Gruppen der Scherrasen, der Solitäräume und kleinen Baumgruppen sowie der Nutz- und Ziergärten. Auffällig und positiv zu bewerten ist der hohe Anteil an heimischen Altbäumen wie Buchen, Kastanien, Birken, Eschen und Ahorn sowie einem vergleichsweise hohen Anteil an älteren Obstgehölzen und Walnussbäumen. Hinzu kommen Koniferen wie Fichten, Lärchen und Kiefern.

Die Gärten sind in der Regel sowohl als Zier- als auch als Nutzgärten angelegt: neben Rasenflächen, Staudenbeeten, Ziersträuchern (oftmals als Hecken) und Rosen finden sich auch Gemüsebeete sowie kleinere Gewächshäuser. In den meisten Fällen überwiegt jedoch der Ziergartencharakter.

Biotoptyp Nummer	Biotoptyp	Wertigkeit
03260	Einjährige, ruderaler Trittgesellschaften	gering
051422	Staudenfluren, frischer, ruderalisierter Standorte	gering-mittel
05160/05162	Scherrasen	gering
0715111	Markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum	sehr hoch
0715112	Markanter Solitärbaum, heimische Baumart, mittleres Alter	hoch
0715121	Markanter Solitärbaum, nicht heimische Baumart, Altbaum	hoch
0715211	Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum	hoch
0715212	Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart, mittleres Alter	mittel - hoch
0715212	Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart, Jungbaum	mittel
0715221	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumart, Altbaum	mittel bis hoch
0715222	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumart, mittleres Alter	mittel
0715312	Einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumart, mittleres Alter	hoch
10111	Garten (Nutz- und Ziergärten)	hoch
122211	Geschlossene Blockbebauung, Innenhöfe überwiegend versiegelt	vernachlässigbar
122221	Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Innenhöfe begrünt	gering bis mittel
122222	Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Innenhöfe überwiegend versiegelt	vernachlässigbar
122223	Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Innenhöfe mit Spontanvegetation	gering bis mittel



12312	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünanteil	vernachlässigbar
12332	Gemeinbedarfsfläche, Schule, mit geringem Grünflächenanteil	vernachlässigbar
12611	Pflasterstraße ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	gering
126412	Parkplätze, nicht versiegelt, ohne Baumbestand	gering
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand	vernachlässigbar

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, deren Ziel es ist, die straßenseitige Bebauung an der Großen Straße beziehungsweise Pferdestraße festzuschreiben und eine weitergehende Bebauung an der Straße „Hinter der Mauer“ auszuschließen (Variante 1), kann davon ausgegangen werden, dass die Planungen des Bebauungsplanes zu keinen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft führen wird. Eine Variante 2 hat ergänzend eine Bebauung an der Straße „Hinter der Mauer“ entwickelt, die aber nicht weiter verfolgt wird.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

Für das Plangebiet in erschlossener, innerstädtischer Lage bildet § 34 Baugesetzbuch die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung. Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist lediglich das über die zulässige Ausnutzung einer Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch hinausgehende Nutzungsmaß als ausgleichspflichtiger Eingriff zu bewerten und auszugleichen.

Nach Variante 1 der vorliegenden Planung geht das zulässige Nutzungsmaß nicht über das nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Maß hinaus. Auch die im Plangebiet lebende Fauna (vor allem Brutvögel, evtl. Fledermäuse) wird durch die Variante 1, welche der Wahrung des Status Quo dient, nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird ihr Lebensraum durch den angestrebten Erhalt von Gartenflächen an der Straße Hinter der Mauer dauerhaft gesichert. Ein Abbruch von Gebäuden oder das Fällen von Altbäumen wird durch die Planung in Variante 1 nicht vorbereitet, so dass keine Konflikte mit den Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans vorbereitet werden. Die Variante 1 ohne zusätzliche Bebauung wird weiterverfolgt.

Nach Variante 2, die eine zusätzliche Bebauung an der Straße „Hinter der Mauer“ vorsieht, wird aufgrund der Überplanung der südlichen Gartenflächen der dort vorhandene Lebensraum aufgegeben. Aufgrund der nach dieser Variante geplanten städtebaulichen Neuordnung der südlichen Grundstücksfläche wäre sowohl der Abbruch von Gebäuden als auch das Fällen von Altbäumen erforderlich. Deshalb wird die Variante 2 nicht weiter verfolgt.



2.10 Lärm

2.10.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 102 (Pferdestraße, Große Straße). Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen der B 102 ist für die angrenzenden Nutzungen mit erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen.

Im Zuge der Erarbeitung des Planfeststellungsbeschlusses¹⁹ zum Ausbau der Ortsdurchfahrt Jüterbog der B 102 wurde im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass im Bereich der Großen Straße an verschiedenen Immissionspunkten durch das Straßenbauvorhaben eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV verbunden ist. Hier sind die Anspruchsvoraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach erfüllt. Die hierbei betroffenen Immissionspunkte betreffen jedoch nicht das Plangebiet selbst, sondern die gegenüberliegende Straßenbebauung der Großen Straße. Die Neubewertung der Werte der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens durchgeführt wurde, kommt unter Hinzuziehung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zu dem Ergebnis, dass sowohl im Nullfall als auch im Planfall der Prognose insbesondere an den nach Norden, Osten und Westen orientierten Fassadenteilen der Gebäude Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für besondere Wohngebiete nach § 4a Baunutzungsverordnung auftreten. Die genauen Werte können dem Schallschutzgutachten zum Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der B 102 im Anhang 2 entnommen werden. Die Verkehrslärmbelastung und der Ausbau der B 102 begründen keine Lärmschutzmaßnahmen des Straßenbaulastträgers im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt²⁰. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben.

Die nachfolgenden Abbildungen – Nr. 17 und Nr. 18 - zeigen anhand der Isophonenkarte die Verkehrslärmbelastung an der straßenorientierten Bebauung zur Bundesstraße am Tag und in der Nacht.

¹⁹ Planfeststellungsbeschluss Nummer 40.10 7172/102.14 vom 12. Juli 2013 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

²⁰ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 36 „Südliches Altstadtquartier“ in der Stadt Jüterbog, von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER, Stand 5. Dezember 2024

Abbildung 17: Isophonenkarte in 5 m über Gelände - tags

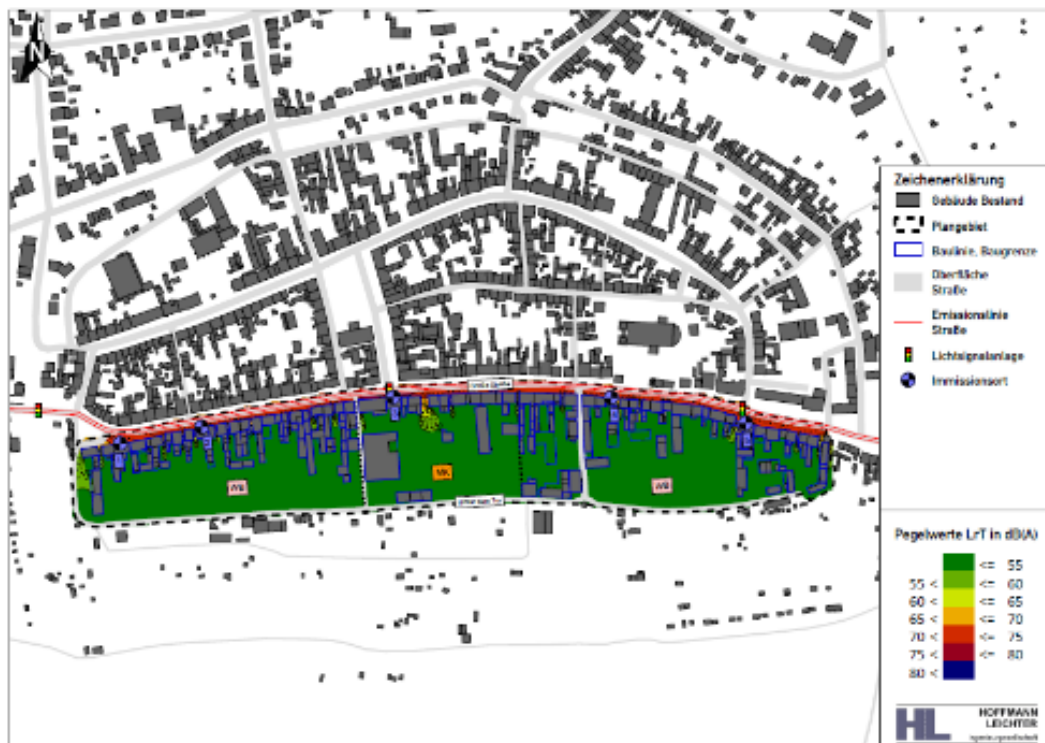
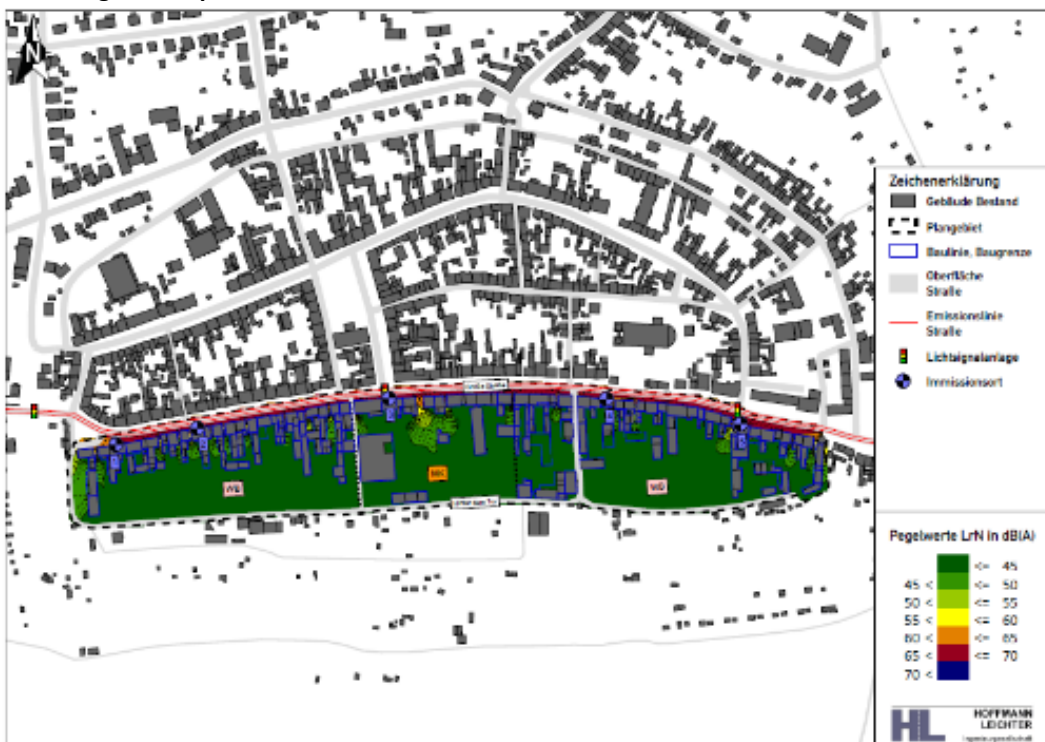


Abbildung 18: Isophonenkarte 5 m über Gelände -nachts



Quelle: Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER, Stand 5.12.2024

Diese hohen Lärmwerte überschreiten die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung. Aufgrund der Abschirmwirkung des Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße ergeben sich im rückwärtigen B-Plangebiet deutlich geringere Beurteilungspegel. Erhöhte Pegelwerte sind lediglich in Bereichen zu erwarten, wo die straßenbegleitende Bebauung nicht vollständig geschlossen ist.



Aufgrund der hohen Lärmeinwirkung an der straßenbegleitenden Bestandsbebauung wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit empfohlen. Zudem werden die im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgezeigt.

2.10.2 Luftverkehr

Schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Luftverkehr können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Lärmschutzbereichen von Flughäfen.

2.10.3 Schienenverkehr

Für die Stadt Jüterbog liegt kein Lärmaktionsplan vor. Gemäß strategischer Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes gehen von dem Schienenverkehrslärm (Umgebungslärmkartierung) keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet aus.

2.10.4 Gewerbelärm

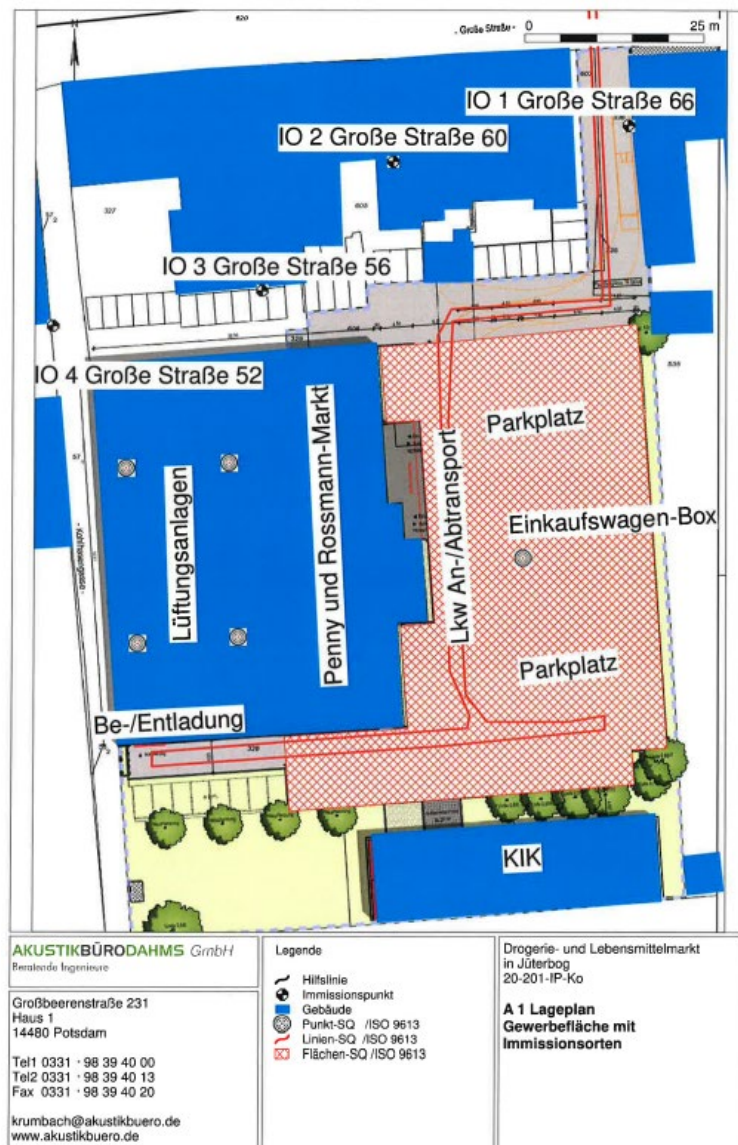
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“²¹ zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes wurde zudem ein Verkehrsgutachten für das „Einzelhandelszentrum Große Straße 56-78“ in Jüterbog²² erarbeitet, um die Immissionsbelastungen durch die baulichen Anlagen und die verkehrlichen Mehrbelastungen gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu prognostizieren. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind, wurden entsprechend die Immissionsgrenzwerte für diese Gebietskategorie überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anlagengeräusche die zulässigen Grenzwerte in den meisten Fällen unterschreiten. Überschreitungen sind lediglich an den Gebäuden der Grundstücke Große Straße 62 (Vorderhaus und Nebengebäude 1) zu beobachten. Überschreitungen des zulässigen Pegels einzelner Geräuschspitzen (>90 dB(A) tags) sind in der Großen Straße 62 (Vorderhaus, Nebengebäude 1), der Großen Straße 66 (Vorderhaus) und durch Rangiervorgänge in der Großen Straße 68 zu beobachten. Die Flächen im Übrigen des Plangebietes sind entsprechend nicht betroffen. Die Geräuschbelastungen an den Fassaden der Gebäude in der Großen Straße 54 liegen hier bei höchstens 51,7 dB(A) und damit unterhalb von den in der TA-Lärm beziehungsweise der DIN 18005-1 angegebenen zulässigen Grenzwerte für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) nachts beziehungsweise besondere Wohngebiete von 60 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts. Da der Einzelhandelsstandort nicht weiterentwickelt und als neues Planungsziel eine an Bestand orientierte Sicherung verfolgt wird, sind keine schädlichen Lärmbelastung von den als Kerngebiet festzusetzenden Einzelhandelsstandort weder im Kerngebiet selbst noch in den angrenzenden besonderen Wohngebieten zu erwarten.

Der Gewerbelärm im bisherigen Plangebiet des B-Plans Nr. 37 wird von den vorhandenen Einzelhandelsstandort erzeugt. Diese wurde im Jahr 2020 durch ein schalltechnisches Gutachten „Schallimmissionsprognose für den Neubau eines Drogerie- und Lebensmittelmarktes in Jüterbog“ vom Akustikbüro Dahms GmbH untersucht.

²¹ Bebauungsplan Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ (Aufstellungsbeschluss-Nummer. 2015/0162 vom 16. Dezember 2015)

²² Verkehrsgutachten für das „Einzelhandelszentrum Große Straße 56-78“ in Jüterbog vom 23. Juni 2016, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

Abbildung 19: Immissionsschutzgutachten zum Gewerbelärm 2020



Schallimmissionsprognose für den Neubau eines Drogerie- und Lebensmittelmarktes in Jüterbog“ vom Akustikbüro Dahms GmbH

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Wie die Beurteilungspegel L, im Vergleich zu den Immissionsrichtwerten IRW zeigen, ergeben sich an allen Immissionsorten Beurteilungspegel, die unter den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) liegen. Unzulässigen Belästigungen der Anwohner durch den Betrieb der Gewerbeanlagen sind somit nicht zu erwarten.
- Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden und Belästigungen im Sinne der Regel- und Gesetzeswerke nicht zu erwarten sind.

Für den Baugebietslärm im Plangebiet sind aufgrund der Vorbelastung keine Schutzvorkehrungen erforderlich.



2.11 Denkmalschutz

2.11.1 Denkmal mit Gebietscharakter Altstadt Jüterbog

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde der Stadtkern als Denkmal in das Denkmalverzeichnis des Landkreises eingetragen und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen. Bei dem Denkmal Altstadt Jüterbog handelt es sich um ein Denkmal mit Gebietscharakter nach dem Gesetz zur Erhaltung der Denkmale in der Deutschen Demokratischen Republik (Denkmalpflegegesetz), das gemäß § 34 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 22. Juli 1991 in das Denkmalverzeichnis des Landkreises Jüterbog (ab 1993 Landkreis Teltow-Fläming) übernommen wurde und gemäß § 28 Absatz 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz als nach § 3 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen gilt. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg wird es nun unter Landkreis: Teltow-Fläming, Ort: Jüterbog, Gemeinde: Jüterbog unter der ID-Nummer 09105085 (MIDAS-Objekt-Nummer) mit der Bezeichnung:

„Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“

(bisheriger Listeneintrag: Stadtgrundriss innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden) geführt²³.

Geschützt wird insbesondere der Ortsgrundriss und die Ortsstruktur von Jüterbog, die seit der Gründung des Ortes kaum verändert worden sind, die das historische Erscheinungsbild des Ortes kennzeichnende, umfänglich erhaltene historische Substanz, charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion und Material der baulichen Anlagen, die Baufluchtlinien und die durch Anordnung und Proportionen der historischen baulichen Anlagen entstehenden stadträumlichen Beziehungen, insbesondere die Wirkung der Großbauten im Stadtraum, die Gestaltung, Befestigung und Bepflanzung der Straßen, Wege und Freiflächen des Ortes und die Silhouette der Altstadt, die durch unverbautes Wall- und Wiesengelände insbesondere von Süden wirksam ist.

Das Denkmal umfasst die sogenannte Altstadt innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings und erstreckt sich vom Dammtor im Westen bis zum Neumarkter Tor im Osten sowie vom Zinnaer Tor im Norden bis zum Straßenzug Hinter der Mauer einschließlich des Wallbereichs im Süden.

2.11.2 Einzeldenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit Stand vom 31. Dezember 2018 folgende in der Denkmalliste des Landes Brandenburg im Landkreis Teltow-Fläming aufgelisteten Einzeldenkmale.

- Pferdestraße 8: Wohnhaus und Kelleranlage
- Pferdestraße 22: Wohnhaus; Fassade
- Pferdestraße 26: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 28: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 30: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 32: Kelleranlage des Wohnhauses und Oberlaubenstall
- Pferdestraße 34: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 36: Wohnhaus; Grundstruktur

²³ Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, letzter Stand vom 31. Dezember 2018



- Pferdestraße 38: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 46: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 48: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 52: Wohnhaus; Grundstruktur
- Pferdestraße 54: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 56: Wohnhaus; Grundstruktur, Fassade und Dachform
- Große Straße 58: Wohn- und Geschäftshaus (Hotel Weintraube)
- Große Straße 60: Wohn- und Geschäftshaus; Fassade
- Große Straße 66: Wohnhaus
- Große Straße 68: Wohnhaus mit rechtem Seiten- und Quergebäude
- Große Straße 70: Wohnhaus; Fassade und Dachform
- Große Straße 72, 74: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 76: Wohnhaus; Grundstruktur und Dachform
- Große Straße 78: Wohnhaus mit Kelleranlage und Quergebäude
- Große Straße 80: Wohnhaus mit Hofgebäuden
- Große Straße 82: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 84: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 86: Katholische Pfarrkirche St. Hedwig mit sogenannter Tetzelskapelle
- Große Straße 88: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 90: Wohnhaus mit Hofgebäuden
- Große Straße 92: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 96: Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden (Seifensiederei)
- Große Straße 98: Mietwohnhaus; Fassade
- Große Straße 104: Wohnhaus mit Gewölberaum und Kelleranlage
- Große Straße 106: Wohnhaus; Grundstruktur
- Große Straße 118: Kelleranlage
- Große Straße 120: Wohnhaus

2.11.3 Bodendenkmal Altstadt

Die Altstadt von Jüterbog liegt in einer Talmulde an der nördlichen Abdachung des Fläming, westlich der oberen Nuthe und nördlich von einem Fließ auf einer westöstlichen Bodenschwelle, die früher nur auf Dämmen zugänglich war. Östlich von der im Mittelalter nach der Eroberung des Landes durch den Erzbischof von Magdeburg errichteten Burg entsteht eine Siedlung mit der Kirche „Unser Lieben



Frauen“ (1227). Weiter östlich davon bildet sich eine Kaufmannsiedlung durch Zuzug flämischer Neu-siedler (Magdeburger Stadtrecht 1174), die nach Zerstörung 1179 wieder auf- und nach Osten ausgebaut wird (Nikolaikirche). Vor 1218 entsteht östlich von Jüterbog der selbständige Markort Neumarkt mit der Jakobikirche. 1335 wird die Stadtmauer mit vielen Türmen, Weichhäusern und Wehrgang erwähnt. Ende des 15. / Anfang 16. Jahrhunderts entstehen Damm- oder Frauentor im Westen, Neumarkter Tor im Osten und das Zinnaer Tor im Norden. Die Stadt wird durch drei Gräben und zwei Wälle umgrenzt, die ab 1809 abgetragen wurden. Bereits von 1390 an entwickelten sich Vorstädte vor den drei Toren. Das Bodendenkmal wurde durch etliche facharchäologisch dokumentierte partielle Bodeneingriffe und dabei nachgewiesenen Funden und Baubefunden des deutschen Mittelalters sowie der Neuzeit bestätigt. Insbesondere zahlreiche Keramikfunde belegen eine Siedlung der späten Bronzebeziehungsweise frühen Eisenzeit am nördlichen Heiligeistplatz sowie eine slawische Siedlung „Am Dammtor“ beziehungsweise nahe der Liebfrauen-Kirche. Das ortsfeste Bodendenkmal

„Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Münzfund Neuzeit, Kloster deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Kloster Neuzeit, Münzfund deutsches Mittelalter, Gräberfeld Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Befestigung deutsches Mittelalter, Gräberfeld deutsches Mittelalter“

wird in der Denkmalliste unter der Bodendenkmalnummer 131073 geführt.

Der Schutz erstreckt sich auf die im Boden befindliche Denkmalsubstanz der sich im Kartenbild noch sehr gut ablesbaren mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsanlage sowie auf die Ansichtigkeit der im Stadtbereich noch gut erkennbaren mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtanlage von Jüterbog. Schutzgut sind die unter und auf der Erdoberfläche erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten wie im Boden erhaltene gegenständliche Funde, Befunde und der zwischen ihnen bestehende Kontext. Die durch Veränderungen der Bodenstruktur entstandenen Befunde dokumentieren Veränderungen der Siedlungs- und Landschaftsstruktur bis zum gegenwärtigen Ist-Zustand.

2.12 Artenschutzgutachten

Für den B-Plan Nr. 36 wurde im Jahr 2021 ein faunistisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. ES wurden 5 Fledermausarten und 6 Vogelarten erfasst. Für den B-Plan Nr. 37 wurde im Jahr 2018 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Plangebiet wurden zum Zeitpunkt der Erstellung des Fachbeitrages 13 Vogelarten erfasst.

Durch die bestandsorientierte Sicherung wird in vorhandene Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen nicht eingegriffen. Sofern Abrissmaßnahmen vorgenommen werden, greifen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

2.13 Biotoptypenkartierung

Für den Bebauungsplan Nr. 37 liegt eine Biotoptypenkartierung mit Stand April 2016 vor. Der nördliche Bereich des Plangebiets entlang der Großen Straße ist nahezu vollständig versiegelt, wobei die geschlossene Bebauung nur durch gepflasterte Zufahrten unterbrochen wird. Rückwärtig weist auch der westliche Teil einen hohen Versiegelungsanteil auf, auch wenn sich in diesem Bereich eine Parkplatzanlage (Penny, Rossmann, Kik) mit gärtnerisch gestalteten Freiflächen befindet, auf der sich ein Großteil der vorhandenen sonstigen Solitärbäume vorzufinden sind. Zum Zeitpunkt der Kartierung wies der südliche rückwärtige Bereich einen geringfügig höheren Versiegelungsgrad auf. Durch die nunmehr geplante Reduzierung der rückwärtigen Bebauung werden Belange des Arten- und Biotopschutzes nicht berührt.



Abbildung 20: Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 37 (Stand April 2016)



Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH

Belange des Biotopschutzes werden durch die nunmehr verfolgte Planung für diesen Planbereich nicht berührt, sind jedoch bei Abrissmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu berücksichtigen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) wurde in Berlin am 15. Dezember 2007²⁴ und in Brandenburg am 18. Dezember 2007²⁵ bekannt gemacht und ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Daneben bleibt aus dem Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 1. November 2003 der § 19 Absatz 11 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg (GVBl. II/15, [Nummer 24]) jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Die Neuausrichtung der Gemeinsamen Landesplanung zielt auf eine Konzentration und Stärkung der Zentralen Orte und der Innenstädte.

²⁴ (GVBl. I Seite 629)

²⁵ (GVBl. I Seite 235)



Jüterbog ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg als Mittelzentrum ausgewiesen (Ziel 2.9 Satz 1 LEP B-B) und befindet sich am Rand eines Freiraumverbundes (Ziel 5.2, LEP B-B). Jüterbog ist durch Bundes-Landes- und Kreisstraßen sowie Bahnlinien erschlossen.

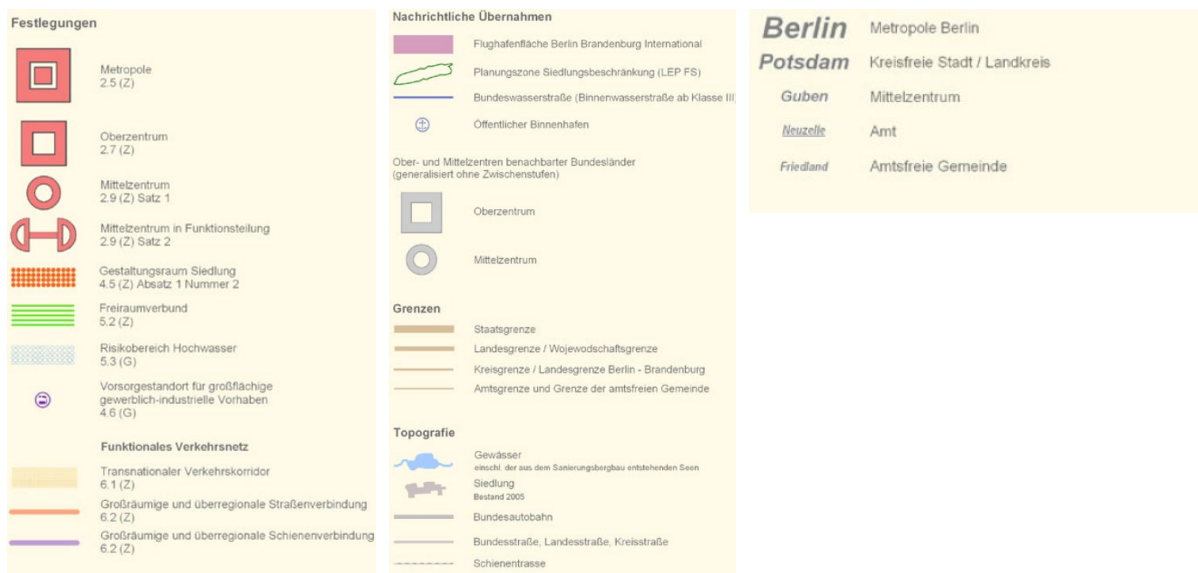
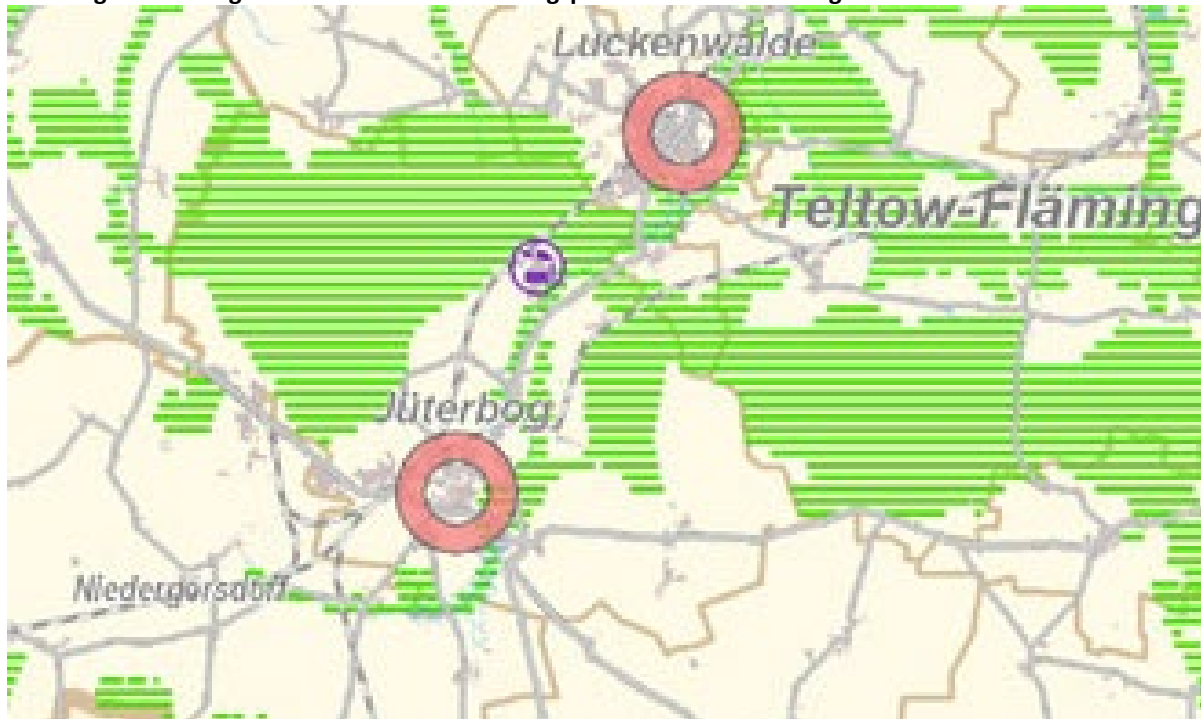
Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm 2007 und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg:

- Grundsätze § 3 Absatz 1 und 2 LEPro 2007: Festlegung zentraler Orte zur Erfüllung ihrer Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen sowie zur langfristigen und flächendeckenden Erfüllung der übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge.
- Grundsätze aus § 4 Absatz 1 LEPro 2007: Erhaltung von Städten als bedeutsame Elemente der historischen und identitätsstiftenden Kulturlandschaft
- Grundsätze aus § 5 Absatz 1 - 4 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in „Zentralen Orten“ und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel; Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs;
- Grundsätze aus § 6 Absatz 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 2.10 LEP B-B: Konzentration der gehobenen Funktionen mit gehobener Bedeutung für den Mittelbereich (u.a. Siedlungs- und Wirtschaftsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen) sowie Sicherung und teilweise Qualifizierung vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes entsprechen dem Nachfragepotenzial;
- Grundsatz 3.1 LEP B-B: Entwicklung der Kulturlandschaften als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 4.4, Satz 1 LEP B-B: Zuführung militärischer und ziviler Konversionsflächen in neue Nutzungen und Entwicklung im räumlichen Zusammenhang für Siedlungszwecke;
- Ziel 4.5 Satz 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung.
- Ziel 4.8 Satz 2 LEP B-B: Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte und sind durch eine enge räumliche Nachbarschaft mit weiteren Zentren bildenden Funktionen (darunter Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) gekennzeichnet
- Grundsatz 5.1 Absatz 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Die Ziele der Planung (siehe Kapitel II.1.2) stimmen mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung überein. Durch die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der südlichen Altstadt von Jüterbog wird die Entwicklung von Flächen im Innenbereich gestärkt und die Entwicklung von Flächen in Außenbereichen und damit eine Zersiedelung und Zerschneidung von Freiraumflächen verhindert. Die bestehende Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbenutzungen, sowie Einrichtungen der öffentlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Infrastruktur soll in diesem Zusammenhang gesichert und weiterentwickelt werden. Hierdurch erfolgt die Entwicklung der südlichen Altstadt als Wohnstandort sowie als Standort für die grundhafte Versorgung der Bevölkerung

Jüterbogs und des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen sowie des gehobenen Bedarfes. Das Mittelzentrum Jüterbog wird hierdurch insgesamt gestärkt. Zugleich wird durch den Bebauungsplan mit der Sicherung der Sanierungsziele zum Erhalt der historischen Altstadt von Jüterbog ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der brandenburgischen Kulturlandschaft geleistet.

Abbildung 21: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

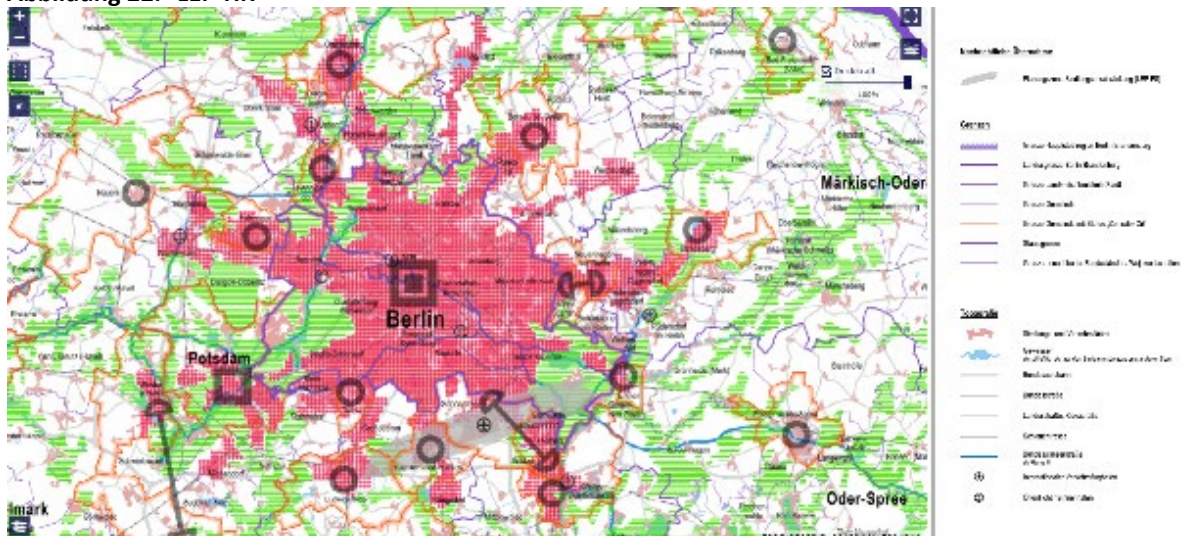


Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35) ist ein Raumordnungsplan für den Gesamttraum der beiden Länder Berlin und Brandenburg. Er enthält Festlegungen als raumordnerische Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur gesamträumlichen Entwicklung der Hauptstadtregion. Die Festlegungskarte (Haupt- und Nebenkarte) enthält die zeichnerischen Festlegungen zu raumordnerischen

Zielen (Z) des LEP HR, nachrichtliche Übernahmen sowie Darstellungen der Grenzen und Topografie der Hauptstadtregion.

Abbildung 22: LEP-HR



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Die Stadt Jüterbog liegt außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR und wurde als Mittelzentrum mit entsprechenden zentralörtlichen Funktionen festgelegt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 sind an die Ziele und Grundsätze des LEP HR sowie des LEPro 2007 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16. Dezember 2014 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 20. Juli 2015 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung im Amtsblatt für Brandenburg – Nummer 43 am 30. Oktober 2015, Seite 969, bekannt gemacht. Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin Brandenburg (OVG 2 A 2 16 unter anderem) vom 5. Juli 2018 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam.

Durch die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der südlichen Altstadt von Jüterbog wird die Innentwicklung in den Vorzugsräumen Siedlung gestärkt und die Entwicklung von Flächen in Außenbereichen und damit eine Zersiedelung und Zerschneidung der Vorzugsgebiete Freiraum verhindert. Die bestehende Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbenutzungen, sowie Einrichtungen der öffentlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Infrastruktur soll in diesem Zusammenhang gesichert und weiterentwickelt werden. Hierdurch erfolgt die Entwicklung der südlichen Altstadt als Wohnstandort sowie als Standort für die grundhafte Versorgung der Bevölkerung Jüterbogs und das Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen sowie des gehobenen Bedarfes. Somit wird die Funktion Jüterbogs als Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsort gesichert.

3.2 Überörtliche Fachplanungen: Planfeststellungsbeschluss Ausbau B 102

Für den Ausbau der Bundesstraße B 102 wurde am 12. Juli 2013 der Planfeststellungsbeschluss 40.10 7172/102.14 gefasst, der auch die Ortsdurchfahrt der B 102 innerhalb der Ortslage von Jüterbog im Bereich der Großen Straße und Pferdestraße umfasst. Die Umbaumaßnahmen zum Ausbau der B 102 ist abgeschlossen (siehe Kapitel I.2.3.1).



3.3 Landschaftsplan

Die Ziele des aktuellen Landschaftsplans der Stadt Jüterbog wurden, soweit darstellbar, in den Flächennutzungsplan übernommen. Ergänzend wird das Plangebiet als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50 % - 80 %) abgebildet.

Abbildung 23: Auszug aus dem Landschaftsplan



Quelle Stadt Jüterbog

3.4 Flächennutzungsplan

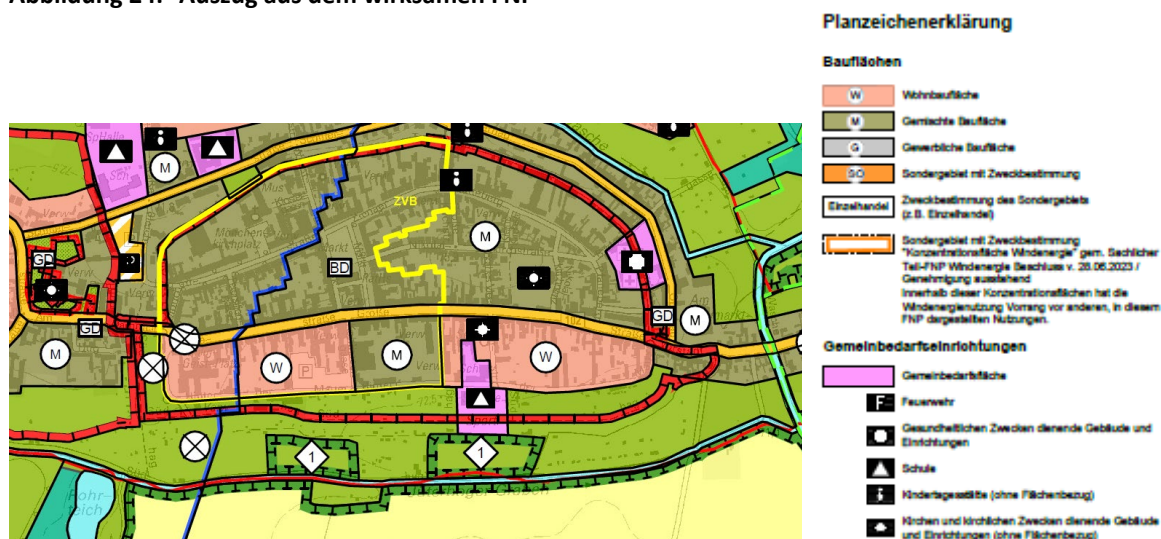
Der Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog²⁶ stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Wohnbauflächen und eine gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bereiches, für den der Ensembleschutz Denkmal gilt. Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße und im Süden durch Grünflächen begrenzt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

²⁶ Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog in der Fassung der Bekanntmachung vom Januar 2024



Abbildung 24: Auszug aus dem wirksamen FNP



Quelle Stadt Jüterbog

3.5 Lärminderungsplanung

Für die Stadt Jüterbog liegt ein Lärmaktionsplan nur für die Bundesstraße B 101 vor, der keinen Einfluss auf das Plangebiet hat. Gemäß strategischer Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes gehen von dem Schienenverkehrslärm (Umgebungslärmkartierung) keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet aus.

3.6 Städtebauliche Konzepte und Planungen

3.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2008 wurden der Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Alte Werte - Neue Wege" für die Stadt Jüterbog²⁷ und 2018 die Fortschreibung beschlossen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden die angestrebten strategischen Ziele für die Stadtentwicklung des Gebietes der Stadt Jüterbog dargestellt, um auf demographische, wirtschaftliche und finanzielle Herausforderungen zu reagieren. Aufbauend auf einer detaillierten räumlichen Analyse des Ist-Zustandes wurden eine Reihe von Entwicklungsgrundsätzen, strategischen Entwicklungszielen und daraus abgeleiteten Schlüsselmaßnahmen entwickelt.

Während in der Analyse der Ausgangsbedingungen für die Altstadt Jüterbog 2008 noch eine langfristig abnehmende Bevölkerungszahl für Jüterbog prognostiziert wurde, hat sich die Bevölkerungszahl seit 2011, als lediglich 12.342 Einwohner registriert waren, stabilisiert. In der Fortschreibung hat sich bestätigt, dass die Altstadt Bevölkerungszuwächse durch Zuwanderungen zu verzeichnen hatte. Dennoch wird in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von einer weiterhin abnehmenden Bevölkerungszahl auf gesamtstädtischer Ebene ausgegangen. Zwischenzeitlich ist jedoch ein leichtes Anwachsen der Bevölkerung in der Stadt zu verzeichnen. Als Qualitäten der Altstadt werden die Nähe zum umgebenden Naturraum sowie die vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen sowie der hohe Anteil an historischen, oftmals denkmalgeschützten baulichen Strukturen hervorgehoben. Es wird festgestellt, dass infolge der Durchführung des Sanierungsverfahrens zahlreiche Gebäude saniert, das städtebauliche Erscheinungsbild der Alt-

²⁷ Stadtentwicklungskonzept "Alte Werte - Neue Wege" der Stadt Jüterbog (Entwurf, Beschluss-Nummer. 0080/2008 vom 14. Juli 2008; Fortschreibung, Beschluss Nummer 2018/0058 vom 30. Mai 2018)



stadt von Jüterbog erheblich aufgewertet und der Gebäudeleerstand gesenkt werden konnte. Die Sicherung des erreichten Sanierungsstandes – auch mittels planungsrechtlicher Instrumente der Bauleitplanung – werden im INSEK empfohlen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden neben verschiedenen Entwicklungsgrundsätzen sechs strategische Entwicklungsziele festgelegt:

- „Starkes Zentrum Altstadt
- Lebensqualität – Wohnort(-e) mit umfänglichen Angeboten der Daseinsvorsorge (Bildung, Freizeit, Gefahrenabwehr)
- Stärkung der Stadtökonomie
- Auf allen Wegen – gut verbunden und nachhaltig mobil
- Touristische Profilierung mit Stadtkultur und Natur
- Die aktive Stadt“.

Die Fokussierung auf die weitere Stabilisierung der Altstadt als funktionalem und städtebaulichen Zentrum Jüterbogs wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als strategisches Ziel explizit aufgegriffen. Trotz der im Rahmen des Sanierungsverfahrens erzielten Erfolge sind die Erhaltung, die Inwertsetzung und die Erhöhung der Erlebbarkeit des kulturellen und historischen Erbes die wichtigsten Ziele bei der Entwicklung der Altstadt von Jüterbog. Teilziele, die wiederum durch eine Reihe von Schlüsselmaßnahmen konkretisiert wurden, sind hierbei:

- „die innerstädtischen Grundstücke weiterhin für Wohnen und Gewerbe mobilisieren, um an bereits sinkende Leerstandsquoten anzuknüpfen und noch bestehende stadtstrukturelle und städtebauliche Defizite zu beseitigen sowie eine soziale Ausgewogenheit zu gewährleisten,
- vorzugsweise die Innenstadt hinsichtlich Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ausbauen und somit die Altstadt als Mittelpunkt des urbanen Lebens (Verwaltung, Handel und Dienstleistung) auf hohem Niveau weiterentwickeln,
- die Verkehrssituation der Innenstadt und die Anbindung der Altstadt an Stadt- und Ortsteile, den Bahnhof und die Fläming-Skate maßgeblich vorantreiben,
- die historische Bausubstanz erhalten und ferner durch die Qualifizierung des Umfeldes die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild verbessern,
- eine stabile Entwicklung des kulturellen Lebens in der Innenstadt auch durch Weiterentwicklung der Angebote fördern,
- weiterhin relevante Beiträge zur nachhaltig ausgerichteten Stadtentwicklung leisten, indem wir die Bedürfnisse künftiger Generationen im Blick haben, Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen und auf Ressourcenschonung achten.“

Diese Teilziele wurden durch eine Reihe von Schlüsselmaßnahmen konkretisiert. Diese können im Rahmen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ der Stadt Jüterbog wie folgt berücksichtigt werden:

- die planungsrechtliche Absicherung der erreichten Ziele des Sanierungsverfahrens und die Sicherung des historischen baulichen Bestandes und Qualifizierung des Umfeldes,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung der südlichen Altstadt als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes²⁸, sowie

²⁸ Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept der Stadt Jüterbog (Beschluss-Nummer 2017/0010 vom 29. März 2017)



- die Sicherung der im Gebiet vorhandenen Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

3.6.2 Sanierungsgebiet „Altstadt“ und städtebaulicher Rahmenplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt“²⁹ (siehe Kapitel I.3.7.1). Bislang konnten die Ziele der Sanierung weitgehend umgesetzt werden.

Als wesentliche Ziele der Sanierung wurden benannt:

1. Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung der historischen Altstadt,
2. Erhaltung der wertvollen Bausubstanz,
3. Sicherung der Altstadt als Wohnstandort,
4. Verbesserung der Wohnausstattung nach heutigem Standard,
5. Aufwertung des Wohnumfeldes,
6. Sicherung der ortstypischen Mischung von Wohnen und Arbeiten,
7. Weiterentwicklung und Erhaltung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort,
8. Verlagerung des Durchgangsverkehrs,
9. Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums,
10. Wiederherstellung der Zentrenfunktion.

Im Jahr 2011 wurde der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“³⁰ fortgeschrieben (siehe Abbildung 25). Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die nachfolgend skizzierten Ziele relevant.

Die fortgeschriebene Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet sieht die Sicherung der Stadtstruktur und Stadtgestalt durch die Sicherung des historischen Stadtgrundrisses, die Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz, die Neugestaltung der öffentlichen Räume und Eingangsbereiche, Erhalt der historischen Parzellenstruktur und den Erhalt der Stadtmauer vor. Die Altstadt soll zu einem belebten Innenstadtbereich mit überwiegender Wohnnutzung und untergeordneter kleinteiliger Mischung durch Läden, kleinere Büros, Handwerksbetriebe entwickelt werden. Produktionseinrichtungen sind in der Altstadt nur soweit zulässig, als sie das Wohnen, Tourismus und Handel sowie Dienstleistungsfunktionen nicht stören. Die Umsetzung der Nutzungsanteile von Wohnen bezieht sich ausschließlich auf das Vorderhaus. Angeschlossene Wohneinheiten in Seitenflügeln oder Quergebäuden werden auf dieses Maß nicht angerechnet. Abweichungen von diesen Größenordnungen bedürfen der Zustimmung des Bau- und Sanierungsausschusses. Neben Wohnnutzungen sind insbesondere der Versorgung der Gebiete dienende kleine Läden, Wirtschaften, Handwerksbetriebe sowie einzelfallbezogen Genehmigungen von Beherbergungsgewerben, Verwaltungseinrichtungen, nicht störenden Gewerbebetriebe und in Ausnahmefällen auch Fachgeschäfte, die weder publikumsintensiv sind noch Verkehr in Menge und Größe anziehen, der über wohnbezogene Dimensionen hinausgeht, zulässig.

Das in der Fortschreibung der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ festgelegte Ziel „Räumliche Organisation der Parzellen“ sieht vor, dass die Parzellen nach der Abfolge

²⁹ Sanierungssatzung „Altstadt Jüterbog“ (Beschluss vom 27. August 1992, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 06. Mai 1993)

³⁰ Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“, (Beschluss-Nummer 0034/2011 vom 27. April 2011)



- an der Straße gelegenes Vorderhaus als Hauptgebäude,
- Wirtschafts- beziehungsweise Wohnhof mit Seitenflügel beziehungsweise Quergebäude,
- grüner Hofbereich und Hausgärten als Teil eines grünen Blocks,
- unbebaute Zonen entlang der Stadtmauer, unter anderem Bleichhag

bebaut werden sollen. Die Dichte, Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung der Bebauung im Hofbereich soll sich dabei der Bebauung der Vorderhäuser unterordnen. Bei Neubauten sollen vorrangig Baulücken genutzt werden und Nutzungsänderungen sind nur in den rückwärtigen Gebäuden nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Im zentralen Versorgungsbereich sind jedoch auch eingeschossige Nachverdichtungen mit Dachbegrünung möglich.

Zur Durchgrünung der Blockinnenbereiche sollen laut städtebaulichem Rahmenplan grüne Blockinnenbereiche geschaffen werden. Nebenanlagen sollen nicht über den Bestandsschutz hinaus gesichert und im Regelfall beseitigt werden.

Im Bereich des Verkehrs soll die Straße Hinter der Mauer verkehrsberuhigt werden. Stellplätze auf den Grundstücken sind für Anwohner und Geschäftsinhaber zulässig. In Ausnahmefällen können auch Gemeinschaftsstellplätze zugelassen werden. Des Weiteren ist in Teilbereichen der südlichen Altstadt innerhalb des Plangebietes eine Grünzone zwischen der Bebauung der nördlichen Grundstücksbereiche sowie der Straße Hinter der Mauer vorgesehen. Abschließend wird festgelegt, dass Einrichtungen des notwendigen Gemeinbedarfs, Kindertagesstätten und Kinderspielplätze gesichert und gegebenenfalls neu geschaffen werden sollen.

Gemäß § 154 Absatz 1 Baugesetzbuch sind Grundstückseigentümer innerhalb eines Sanierungsgebietes verpflichtet einen geldwerten Ausgleichsbetrag zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens zu leisten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht gemäß § 154 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

In einem Bodenwertgutachten³¹ wurden zum Stichtag 31. Dezember 2012 die zu diesem Zeitpunkt gültigen Bodenwerte für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ ermittelt. Hierfür wurde das Sanierungsgebiet in bestimmte Bereiche – sog. Wertzonen – aufgeteilt, in denen jeweils das Bodenwertniveau und die allgemeinen, den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände, im Wesentlichen übereinstimmen. Für die Wertzonen wurden jeweils die Bodenwerte für den Anfangszustand sowie für den Endzustand nach der Sanierung ermittelt. Der Geltungsbereich wird durch die Zonen XI, XII, XIV, XV und XVI überlagert. Am höchsten fiel die Bodenwertsteigerung in den Zonen XI und XIV mit 5 €/m² aus. Hierauf folgten die Zonen XII und XIII mit 4 €/m² sowie die Zone XV mit 3 €/m². Am geringsten fiel die Wertsteigerung in der XVI mit 2 €/m² aus. In dem Bodenwertgutachten wird diese geringe Wertsteigerung insbesondere auf die Grundstücksstruktur, die Nutzung und die vorhandenen Erschließungsmängel erklärt. Durch die geringe Nachfrage nach unbebautem Bauland in Zentrumsnähe, Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund gültiger Satzungen und einem weiten Beurteilungszusammenhang des gültigen Planungsrechts nach § 34 Baugesetzbuch sind nach Aussage des Gutachtens hier lediglich Gartenlandnutzungen und Garagen vorzufinden, weshalb der sanierungsbedingte Vorteil niedrig einzuschätzen ist.

³¹ Gutachten über die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Altstadt“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming, Beschluss vom 16. Januar 2013



Abbildung 25: Sanierungsgebiet der Altstadt von Jüterbog: Fortschreibung des Rahmenplanes mit Maßnahmen (Quelle: Stadt Jüterbog, 2011)



Stadt Jüterbog

Sanierungsgebiet Altstadt

Bund-Land-Programm "Stadtbaulicher Denkmalschutz"

Rahmenplan

Maßnahmen

Maßnahmen

- Vorhaben nach Handlungsziel 6.3 der Satzung
- Vorhaben nach Handlungsziel 6.4 der Satzung
- Vorhaben nach Handlungsziel 6.2 und 6.4 der Satzung
- B 6.1.1 Einzelmaßnahmen
- B 6.1.2 Pflanzflächen

Entwicklungsbereiche

- Schwerpunkt Grünraum
- Schwerpunkt Stadtraum
- Sonstige Einzelmaßnahmen
- Eisenbahndehnung
- altersgerechte Neuentwicklung

- Restrukturierung Verkehrsgegend
- geänderte Nutzung
- Erneuerung Aufkantung
- Aufwertung Fassade
- Qualifizierung Rundweg
- Pflanzflächen / Straßen / Gärten
- Entwicklung Wegestruktur
- Erneuerung Grün-Flächen

- G H Schwerpunkt: Grünraum, Handel
- Verkehrsplanung
- Integration Kinderspielplatz
- Blick in den Freiraum
- Gesundheitsplan
- Dienstreifengestaltung
- Sanierungsgebietsgrenze

Im Auftrag der

Stadtverwaltung Jüterbog
Bauamt Frau Rita Wempe
Mönchestr. 1
14915 Jüterbog
Tel.: 0347 3572 46 35 01
Fax: 0347 3572 46 34 30
bauamt@juerbog.de
www.juerbog.de

Kalender im Original (A3)
1:2.500

beauftragt durch

DSK

Sanierungsstelle der
Stadt Jüterbog
DSK GmbH & Co. KG
Herr Bock
Acker-Straße 54B
10117 Berlin
Tel.: 030 211 8914 44
Fax: 030 211 8914 57
kontakt@dskgmbh.de
Stand: 01.04.2011



3.6.3 Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept³² (EZEK) für die Stadt Jüterbog weist in seinem Standortkonzept insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch aus.

Hierzu zählen das Hauptzentrum Altstadt und das Nahversorgungszentrum Schloßstraße. Darüber hinaus werden insgesamt 3 Nahversorgungsstandorte (Zinnaer Vorstadt, Promenade, Oberhag) und ein potenzieller Nahversorgungsstandort (Fuchsberge) ausgewiesen. Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Einzelhandels und des Zentrums von Jüterbog sind:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Jüterbog
- Schutz und Stärkung der Altstadt als dominierende Einkaufslage
- Sicherung und gegebenenfalls Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

Zur Erreichung dieser Ziele sind zwei Bausteine vorgesehen. Erstens werden in einer Sortimentsliste die Zentren relevanten, nahversorgungsrelevanten sowie die nicht-Zentren relevanten Sortimente definiert. Diese Sortimentsliste dient als Grundlage für bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzepts.

Als Zentren relevante Sortimente werden Warengruppen verstanden, die typischerweise in gewachsenen Zentren vorhanden sind. Bei einer Ansiedlung Zentren relevanter Sortimente außerhalb der Zentren kann es zu einer Gefährdung der integrierten Lagen kommen. Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen vorwiegend der Nahversorgung und des kurzfristigen Bedarfs, weisen jedoch gleichzeitig eine hohe Zentren Relevanz auf (vor allem Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Da sie häufig nachgefragt werden, sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten beziehungsweise verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden.

Nicht-Zentren relevante Sortimente stellen auch an nicht integrierten Standorten keine Gefährdung für gewachsene Lagen dar. Aufgrund ihres hohen Platzbedarfs und ihrer hervorgerufenen Verkehrsfrequenz sind sie aus planerischer Sicht an Standorten außerhalb der Zentren erwünscht. Für das Gemeindegebiet von Jüterbog wurde folgende Sortimentsliste erarbeitet:

³² Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept der Stadt Jüterbog (Beschluss Nummer 2017/0010 vom 29. März 2017)



Zentren relevante Sortimente	Nicht-Zentren relevante Sortimente
Nahversorgungsrelevant • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) • Reformwaren • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika • Arzneimittel und apothekenübliche Waren • Schnittblumen / Pflanzen • Zeitungen, Zeitschriften Zentren relevant • kleinvolumige Tiernahrung / Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf • Bekleidung, Wäsche • Schuhe, Lederwaren • Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf • Spielwaren und Bastelartikel • Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren • Baby-, Kinderartikel • Sportartikel, Sportkleingeräte • Arbeitsbekleidung • Sportbekleidung (inklusive Sportschuhe) • Heimtextilien, Wolle, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken, sonstige Textilien • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel • Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, Rahmen • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Foto- und Videoartikel • Optik / Akustik • Optische Erzeugnisse • Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen • Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper • Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger, Multimedia • Elektrokleingeräte • Computer • Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) ** • Geräte der Telekommunikation	• Tiere, großvolumige Tiernahrung, Zooartikel, Futterhandel • Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel Gartenartikel (inklusive Gartenmöbel), Gartengeräte (zum Beispiel Rasenmäher) • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge • Sanitärartikel, Fliesen • Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) • Matratzen, Bettwaren (zum Beispiel Steppbettdecken) • Elektroinstallationsbedarf • Antennen / Satellitenanlagen • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten • Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) • Büromaschinen, Büroorganisationsmittel • Holz, Bauelemente wie zum Beispiel Fenster, Türen • Campinggroßartikel (zum Beispiel Zelte, Campingmöbel) • Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) • Sportgroßgeräte • Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Kraftfahrzeug-Zubehör, Motorradzubehör • Kraftfahrzeug und Fahrzeuge

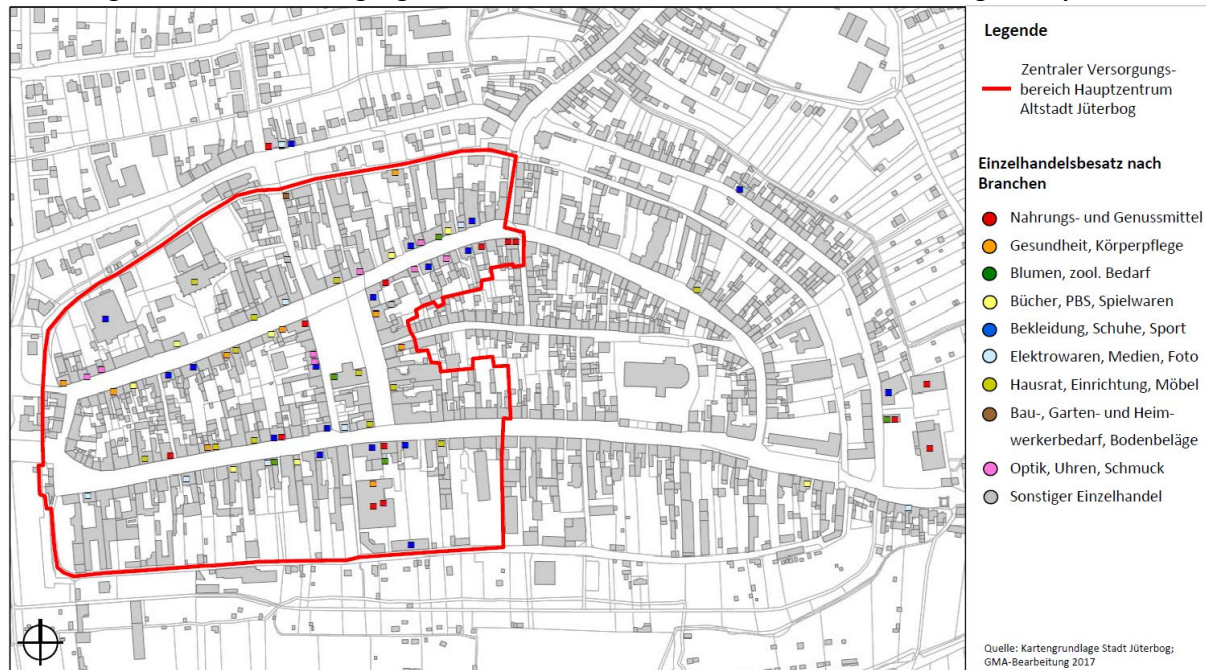


Im Standortkonzept werden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, die der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach standort- sowie branchenspezifischen Grundsätzen dienen.

Das westliche Teilgebiet des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Hauptzentrums Altstadt. Für diese Lage werden keine Sortimentsbeschränkungen und keine Flächenbeschränkungen von Ansiedlungen oder Erweiterungen des Einzelhandels vorgegeben. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Jüterbog ist die Festigung der bestehenden Handelsstrukturen und die Förderung von Entwicklungen im Bestand. Obgleich keine Beschränkungen hinsichtlich der Fläche vorgenommen werden, werden großflächige Einzelhandelseinrichtungen aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen. Flächenpotenziale sollen Zentren relevanten Sortimenten vorbehalten werden.

Das östliche Teilgebiet des Geltungsbereichs liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt Jüterbog in siedlungsräumlich integrierter Lage. In dieser Lage soll Einzelhandel mit Zentren relevantem Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zugelassen werden. Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment soll dort auf unter 400 m² Verkaufsfläche beschränkt werden. Für nicht Zentren relevante Kernsortimente werden keine Beschränkungen auferlegt.

Abbildung 26: Zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzeptes



Quelle: GMA 2017



3.6.4 Klimaschutz- und Energiekonzept

Für die Gemeinden Jüterbog, Trebbin und Luckenwalde wurde 2013 ein Klimaschutz- und Energiekonzept³³ als Grundlage für die jeweiligen Klimaschutzaktivitäten erarbeitet. Das Ziel war es, für jede der 3 Kommunen die Defizite und Potenziale hinsichtlich des Klimaschutzes zu identifizieren. Auf der Basis einer Energie- und Emissionsbilanz sowie einer Potenzialanalyse wurden verschiedene Szenarien und Maßnahmen entwickelt. Durch mehr Energieeffizienz soll die langfristige Wettbewerbsfähigkeit gefördert, Projekte im Bereich der Energiewirtschaft angestoßen und Aktivitäten zur Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt werden. Besonderer Schwerpunkt wird hierbei auf die Förderung alternativer Energieressourcen und auf Techniken der Energieeinsparung gelegt. Ziel des Landkreises Teltow-Fläming ist es, bis 2030 den Ausstoß von CO₂ alle 5 Jahre um 5 % zu senken und bis 2030 ein CO₂-neutraler Landkreis zu werden. Für die Stadt Jüterbog wurden folgende Ziele festgelegt:

- Energieeffizienzsteigerung kommunaler Objekte inkl. Straßenbeleuchtung,
- Ausbau von Erneuerbare-Energie-Anlagen in den Grenzen der genehmigten Eignungsgebiete umsetzen und lebenswerte Räume für die Bevölkerung sowie für die Landwirtschaft bewahren,
- Umsetzung des Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsangebote (lokal und regional),
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

Zur Erreichung dieser Ziele werden übergeordnete Maßnahmen sowie Maßnahmen in den Bereichen Stadtentwicklung/ Energieversorgung, Kommunale Liegenschaften, private Haushalte/ Wirtschaft sowie Verkehr vorgeschlagen. Im Bereich Stadtentwicklung/ Energieversorgung werden die stetige Prüfung sowie der weitere Ausbau und Verdichtung von Wärmenetzen und Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, die Erarbeitung eines Flächenpools für (Bürger)Solaranlagen, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans unter Klimagesichtspunkten, eine energiebewusste Bauleitplanung und die Gründung einer Energiegenossenschaft vorgeschlagen.

Im Bereich Stadtplanung und Stadtentwicklung können die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung und Freiraumplanung wichtige Beiträge zum Klimaschutz leisten. Das Ziel sollte es sein, zum einen hohe Kompaktheit der Gebäude und zum anderen eine geringe Flächenversiegelung zu erzeugen. Die Erhaltung von Freiflächen dient zum einen der Regulierung des Klimas und zum anderen zur Nutzung von regenerativen Energien. Zur Reduzierung des Heizenergieverbrauches wird vorgeschlagen, Gebäude möglichst kompakt zu planen und nach Süden auszurichten. Die Sicherung von Standorten für Leitungen und umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen sowie von Vorranggebieten zum Beispiel für Nahwärmanlagen gilt es zu sichern.

3.6.5 Energetisches Quartierskonzept

2015 wurde das energetische Quartierskonzept³⁴ für die Altstadt von Jüterbog fertig gestellt. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem für die Altstadt festgesetzten Sanierungsgebiet, wobei noch Teile der östlichen mittelalterlichen Vorstadt Neumarkt sowie der östlichen Vorstadt Damm in die Untersuchung einbezogen wurden. Unter Berücksichtigung der baulichen und funktionalen Zielstellung der städtebaulichen Entwicklung der Altstadt von Jüterbog sowie der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen ist es das Ziel des Konzeptes Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauches und der CO₂-Emissionen und zur Steigerung des Einsatzes von regenerativen Energien zu erarbeiten. Auf der Grundlage einer Analyse zur Bilanzierung des Energieverbrauches sowie des Ausstoßes von

³³ Klimaschutz- und Energiekonzept für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin (Beschluss-Nummer 0128/2013 vom 18. Dezember 2013)

³⁴ Energetische Quartierskonzept "Altstadt Jüterbog" (Beschluss-Nummer 2015/0075 vom 24. Juni 2015)



CO₂ im Untersuchungsgebiet sowie der Ermittlung der Potenziale zur Energieeinsparung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wurden in den Bereichen Energieversorgung, Gebäude, Straßenbeleuchtung und Verkehrs wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog erarbeitet. Hierbei geht es insbesondere um Maßnahmen zur

- Beförderung der energetischen Sanierung des privaten Gebäudebestandes,
- Beförderung der Nutzung solarer Energie,
- Energetische Sanierung des kommunalen Gebäudebestandes sowie zur
- Effizienzsteigerung der Straßenbeleuchtung.

Für die Altstadt von Jüterbog besteht bis 2030 insgesamt ein CO₂-Einsparpotential sowie ein Energieeinsparpotential von 4 % von im Vergleich zu 2013. Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Eigentümer, begrenzter Haushaltsmittel sowie aufgrund der Vorgaben zum Erhalt des historischen Ortsbildes ist die tatsächliche Umsetzung von Maßnahmen Einschränkungen unterworfen.

Zur Erreichung der CO₂- und Energieeinsparpotenziale werden Maßnahmen vorgestellt. Im Bereich übergreifende Maßnahmen werden Empfehlungen mit einem Querschnittscharakter, wie die Einrichtung eines energetischen Sanierungsmanagers oder die Durchführung von Beratungen für Gebäudeeigentümer ausgesprochen. Die Maßnahmen im privaten und kommunalen Gebäudebestand – energetische Sanierung, Modernisierung der Gebäudetechnik, individuelles Nutzerverhalten – zielen einerseits auf die Einsparung von Energie durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen. Die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik soll ebenfalls zur Energieeinsparung beitragen. Im Bereich Energie werden Maßnahmen zur verstärkten Nutzung alternativer Energieressourcen, beispielsweise durch die Installation von Solarkollektoren auf Dächern, genannt. Der Einsatz von Bussen mit Hybridantrieb oder die Installation von Ladestationen für Elektroautos sind Maßnahmen im Bereich Verkehr. Im Bereich Stadtentwicklung wird auf die verstärkte Berücksichtigung der Belang des Klimaschutzes durch die verstärkte Innenentwicklung, Reduktion des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung abgestellt.

3.6.6 Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt“

Ziel des Verkehrsentwicklungsplans „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt“³⁵ für die Stadt Jüterbog ist die Aktualisierung der Zielstellung für die Entwicklung des Verkehrs der Stadt Jüterbog. Nach Aussage des Verkehrsentwicklungsplanes fahren in die südliche Altstadt täglich 1.153 Kraftfahrzeuge ein und 1.154 Kraftfahrzeuge heraus. Hiervon entfallen 501 Fahrzeuge auf den zentralen Einzelhandelsstandort in der Großen Straße³⁶, der selbst nicht Bestandteil des Plangebiets ist.

Ausgehend von der Analyse der Bestandssituation (zu südliches Altstadtquartier siehe Kapitel I.2.3) werden in sieben Handlungsfeldern Ansatzpunkte für die weitere Verbesserung der Verkehrssituation in Jüterbog vorgeschlagen:

1. Fußverkehr fördern, Barrierefreiheit und Gender-Aspekte umsetzen!
2. Radverkehr und Inliner fördern!
3. ÖPNV bürgernah verbessern!
4. Straßennetz optimieren!
5. Stadtverträglichen Straßenumbau fördern!

³⁵ Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt“ Stadt Jüterbog, vom 19. Februar 2018, Beschluss-Nummer 2017/0136 vom 28. Februar 2018, Seite 20f.

³⁶ Verkehrsentwicklungsplan „Zukunftsfähige Mobilität Innenstadt“ Stadt Jüterbog, Seite 22.



6. Orientierung im Verkehr verbessern!
7. Öffentlichkeitsarbeit herstellen!

Als Schlüsselmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- die Veränderung der Beschilderung und Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches / einer Tempo-20-Zone,
- die Parkraumbewirtschaftung durch die Einrichtung einer Parkverbotszone/ Parkraumbewirtschaftung, Bewohnerparkzone und Wegweisern sowie
- der Stadtstraßenumbau durch die Verbesserung der Ortsdurchfahrt der B 102 mit Anpassungen für Fahrradfahrer und Fußgänger und Optimierung verschiedener Knotenpunkte (darunter auch der Knotenpunkt an der Einfahrt zum Einzelhandelsstandort in der Großen Straße). Insbesondere die Verbesserung der Parkraumsituation ist ein zentraler Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans und für den vorliegenden Bebauungsplan von besonderer Bedeutung, um eine ausreichende Kapazität und gute Erreichbarkeit der Parkplätze für die verschiedenen Nutzergruppen sicherzustellen. Für Bewohner sollten Stellplätze in der Nähe des Wohnortes, aber möglichst außerhalb des öffentlichen Straßenraumes vorhanden sein. Berufstätige und Auszubildende sollen verbesserte Angebote des ÖPNV zur Verfügung gestellt werden. Für Besucher der Innenstadt sollen je nach Besuchszweck (kurzer oder langer Einkauf, touristischer Besuch) angepasste Stellplatzangebote (Kurzzeitparkplätze vor Geschäftslagen und Parkplätze mit längerer Verweildauer) eingerichtet werden. Zur Umsetzung dieser Zielstellung wurde ein Parkraumkonzept entwickelt.

Das Ziel des Parkraumkonzeptes ist es, das Dauerparken aus der Innenstadt zugunsten des Kurzzeitparkens zum Einkaufen oder touristische Besuche zu verlagern. Voraussetzung hierfür ist, dass geeignete Flächen gefunden werden, die für alle Nutzergruppen in zumutbarer Entfernung liegen beziehungsweise eine gute Erreichbarkeit aufweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einrichtung einer Parkverbotszone vorgesehen, in der Parken nur auf gekennzeichneten Stellplätzen erlaubt ist. Hierzu gehören Parkmöglichkeiten entlang der Pferdestraße und teilweise der Großen Straße mit einer Parkdauer von einer bis maximal zwei Stunden im öffentlichen Straßenraum. Der Bereich entlang der Großen Straße wird als Bewohnerparkzone ausgewiesen. Der unbebaute Blockinnenbereich der Grundstücke der Pferdestraße 38-46 wird als Suchraum für öffentliche Dauerparkplätze vorgeschlagen, um Ersatz für die Stellplätze mit Parkzeitbeschränkung (siehe oben) zu schaffen. Hier befindet sich schon eine Fläche, die zum Parken genutzt wird. (siehe Kapitel II.3.5). Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend wird im Verkehrsentwicklungsplan eine weitere Potenzialfläche identifiziert. Im Bereich der inneren Erschließung des Bebauungsplans – Hinter der Mauer, Kohlhasengasse, Schulstraße – sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

3.7 Örtliche Satzungen

3.7.1 Sanierungssatzung

Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“³⁷ trat am 06. Mai 1993 in Kraft (siehe Kapitel I.3.7.1). Im Jahr 2011 wurde der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“³⁸ fortgeschrieben (siehe Abbildung 25). Bislang konnten die Ziele der Sanierung weitgehend umgesetzt werden (siehe Kapitel I.3.6.2)

³⁷ Sanierungssatzung „Altstadt Jüterbog“ (Beschluss vom 27. August 1992, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 06. Mai 1993)

³⁸ städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“, (Beschluss Nummer 0034/2011 vom 27. April 2011)



3.7.2 Gestaltungssatzung

Am 28. März 2001 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung eine Gestaltungssatzung³⁹ beschlossen, die derzeit aktualisiert wird. Sie enthält Hinweise zur Gestaltung der gebauten und natürlichen Umwelt, um die Erreichung der Sanierungsziele zu unterstützen und so das Stadtbild von Jüterbog zu qualifizieren. Die Gestaltungssatzung wurde zuletzt mit Beschluss vom 26. April 2006 geändert.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den Altstadtkern sowie die Zinnaer-, Damm- und Neumarkt-Vorstadt. Neben dem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich trifft die Gestaltungssatzung unter anderem Aussagen zur Gestaltung des Straßenraums und zur Gebäudestellung, zu Gebäudetypen, Dachformen, Fassadengestaltung, Vordächer, Windfänge, Fenstern und Türen. Des Weiteren enthält sie Aussagen zu Garagen und Stellplätzen, zu Antennen und Satellitenempfängern, Einfriedungen und Werbeanlagen.

3.7.3 Erhaltungssatzung

Für das Gebiet der Altstadt, der mittelalterlichen Vorstädte und die südlich angrenzenden Wallanlagen wurde am 30. Januar 2008 eine Erhaltungssatzung⁴⁰ beschlossen. Demnach bedürfen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Jüterbog.

3.7.4 Stellplatzsatzung

Mit Beschluss vom 24. November 2004 hat die Stadt Jüterbog für das Gebiet der Stadt eine Stellplatzsatzung⁴¹ beschlossen. Das Ziel der Stellplatzsatzung ist die Versorgung des Stadtgebietes mit ausreichend Stellplätzen. Entsprechend enthält sie Bestimmungen zur Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze, Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Abweichung von Richtzahlen sowie zur Ablösung der Stellplatzpflicht und Sicherheitsleistungen der Bauherren.

3.8 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ schließt im Osten der Bebauungsplan Nummer 033 „Vorstadtbereich am Neumarkttor“ an.

3.8.1 Bebauungsplan Nummer 033 „Vorstadtbereich am Neumarkttor“

Der Bebauungsplan Nummer 033 „Vorstadtbereich am Neumarkttor“⁴² wurde im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – ohne Umweltprüfung durchgeführt. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde der Bebauungsplan Nummer 033 am 27. März 2013 beschlossen.

³⁹ Satzung der Stadt Jüterbog zur Gestaltung des historischen Stadtkerns und der Vorstädte (Beschluss-Nr. 06/08/01 vom 28. März 2001, zuletzt geändert durch Beschluss-Nummer 0045/2006 vom 26. April 2006, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 22. Juni 2006)

⁴⁰ Erhaltungssatzung für das Gebiet der Altstadt, der mittelalterlichen Vorstädte und der südlich angrenzenden Wallanlagen (Beschluss-Nummer 0001/2008 vom 30. Januar 2008, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 20. März 2008)

⁴¹ Satzung der Stadt Jüterbog über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Beschluss vom 24. November 2004, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog am 13. Januar 2005)

⁴² Bebauungsplan Nr. 033 „Vorstadtbereich am Neumarkttor“ (Beschluss-Nummer 0020/2013 vom 27. März 2013, rechtsverbindlich seit 20. November 2013)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Straßenzug entlang der Großen Straße zwischen der Straße Am Abtshof in östlicher Richtung über das Neumarkttor hinaus sowie in Nördlicher Richtung entlang der Straße Oberhag.

Zur Beseitigung verschiedener baulicher Missstände im öffentlichen Raum sowie an privaten Gebäuden wurden zwischen der Großen Straße und der Straße Oberhag drei Mischgebiete festgelegt und der vorhandene bauliche Bestand (darunter ein Einzelhandelsstandort) mittels Baukörperfestsetzungen so überplant, dass hier künftig eine Blockrandbebauung entlang der beiden genannten Straßen vorgesehen ist. Weitere Festsetzungen betreffen die Straßenverkehrsflächen (Große Straße), Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und private sowie öffentliche Grünflächen. Im unmittelbaren Grenzbereich zum hier vorliegenden Bebauungsplan Nummer 036 entlang der Außenfassade der ehemaligen Mühle sind ein Fuß- und Radweg sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

3.8.2 Einfacher Bebauungsplan Nr. 20 „Einkaufszentrum Große Straße 56 – 64

Im Plangebiet liegt der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplans Nr. 20 „Einkaufszentrum Große Straße 56 – 64“⁴³. Im Wesentlichen setzt der einfache Bebauungsplan ein Mischgebiet und das Maß der baulichen Nutzung fest. Der einfache Bebauungsplan wurde weitgehend durch den Nr. 37 überplant. Mit der Integration des Bebauungsplans Nr. 37 in das laufende Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 036 übernimmt dieser die Inhalte des einfachen Bebauungsplans. Mit Ablauf der Plangewährleistungspflicht und weitergehender Entwicklung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 ist ein Planungsschaden ausgeschlossen.

3.8.3 Bebauungsplanvorentwurf Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“⁴⁴ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16. Dezember 2015 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Standardverfahren nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde vom Juni bis Juli 2019 durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch.

Im mittleren Bereich von BP Nr. 036 befinden sich Flächen mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen“. Auch hier befindet sich entlang der Pferdestraße eine Blockrandbebauung mit angrenzenden Seitenflügeln und Quergebäuden. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Einzelhandelsnutzungen mit den dazugehörigen Stellplatzflächen angesiedelt (siehe Kapitel I.2.1.2).

Ausgehend von der Absicht eines privaten Vorhabenträgers war die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsstandorts geplant. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes im September 2016 wurden erste Varianten für eine mögliche Bebauung entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ war die Konkretisierung und rechtliche Absicherung dieses Vorhabens geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ befindet sich nach deren Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 036 und 037 in der Mitte des Bebauungsplans Nummer 036. Die östliche Grenze des Bebauungsplanes umfasst die östliche Grenze des Grundstücks Große Straße 78, die südliche Grenze bildet die Straße Hinter der Mauer, die westliche Grenze bildet die Kohlhasengasse und die nördliche Grenze bildet die Große Straße. Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 020 „Einkaufszentrum Große Straße 56-

⁴³ Bebauungsplan Nummer. 20 „Einkaufszentrum Große Straße 56 – 64, Satzungsbeschluss vom 18.9.2000

⁴⁴ Bebauungsplan Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ (Aufstellungsbeschluss-Nummer 2015/0162 vom 16. Dezember 2015)



64“⁴⁵. Im Bebauungsplan Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ war im nördlich gelegenen Bereich der Blockrandbebauung entlang der Großen Straße die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,6 vorgesehen. Im südlichen Bereich, in dem sich die eigentlichen großflächigen Einzelhandelsnutzungen und Stellplatzflächen befinden, wurden zwei Sondergebiete geplant, als SO 1 für großflächigen Einzelhandel und als SO 2 für Einzelhandelsbetriebe mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im Rahmen des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 037 wurden in einem Verkehrsgutachten für das „Einzelhandelszentrum Große Straße 56-78“ in Jüterbog⁴⁶ die durch die Verkaufsflächenerweiterung zusätzlich entstehenden Verkehre prognostiziert und in einem Schallschutzgutachten die Folgen für die Immissionsbelastung der angrenzenden Quartiere ermittelt (siehe Kapitel I.2.10.4). Die bisherigen Ziele des Bebauungsplans Nr. 037 werden nicht weiterverfolgt, weil der Vertrag mit dem Investor gekündigt und der BP Nr. 037 anschließend mit dem BP Nr. 036 zusammengeführt wurde. Die neue Zielsetzung für diesen Standort zur weitgehenden Sicherung des Bestandes ist nunmehr Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 036.

3.9 Sonstige Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.9.1 Gewidmete Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit der Großen Straße, der Pferdestraße, der Kohlhasengasse, der Schulstraße sowie der Straße Hinter der Mauer öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

3.9.2 Wasserschutzgebiet Jüterbog

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Jüterbog⁴⁷ überlagert. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in den Bebauungsplan. Nach § 4 Absatz 14 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog ist „die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird“ verboten.

Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog sind in der Schutzzone III A nur solche Nutzungen verboten, von denen eine Gefährdung ausgehen können. Zu diesen Nutzungen zählen Lage für Gülle, Freilandtierhaltung, Gartenbaubetrieben, Baumschulen, Holzlagerplätze, Erdaufschüttungen, Erdwärmegewinnung, Einsatz wassergefährdender Stoffe, Abwassereinleitungen, Schienenwege, Motorsportveranstaltungen, Bestattungen sowie die Ausweisung neuer Baugebiete auf bisher unbebauten Flächen. Da keiner dieser Nutzungen geplant ist und im besonderen Wohngebiet sowie im Kerngebiet nicht zulässig sind, werden die Verbotstatbestände des Wasserschutzgebietes nicht berührt. Auch werden keine neuen Baugebiete geplant. Vielmehr wird ein bestehendes innerstädtisches Quartier gesichert und entwickelt.

Bohrungen sind gemäß § 56 Absatz 1 BbgWG z. B. für Erd-Wärmepumpen mit Sonden oder auch Brunnen zur Bewässerung wasserbehördlich im Stadtgebiet nicht zulässig. Große Teile der Stadt bzw. hier das gesamte B-Plangebiet befinden sich im Bereich mit artesischen Grundwasserverhältnissen. Darunter versteht man, dass das Grundwasser unter Druck steht und nur durch eine grundwasserundurchlässige Schicht zur Erdoberfläche hin abgedichtet ist. Wird diese grundwasserundurchlässige Gesteinsschicht durchbohrt, steigt das Grundwasser im Bohrloch wie bei

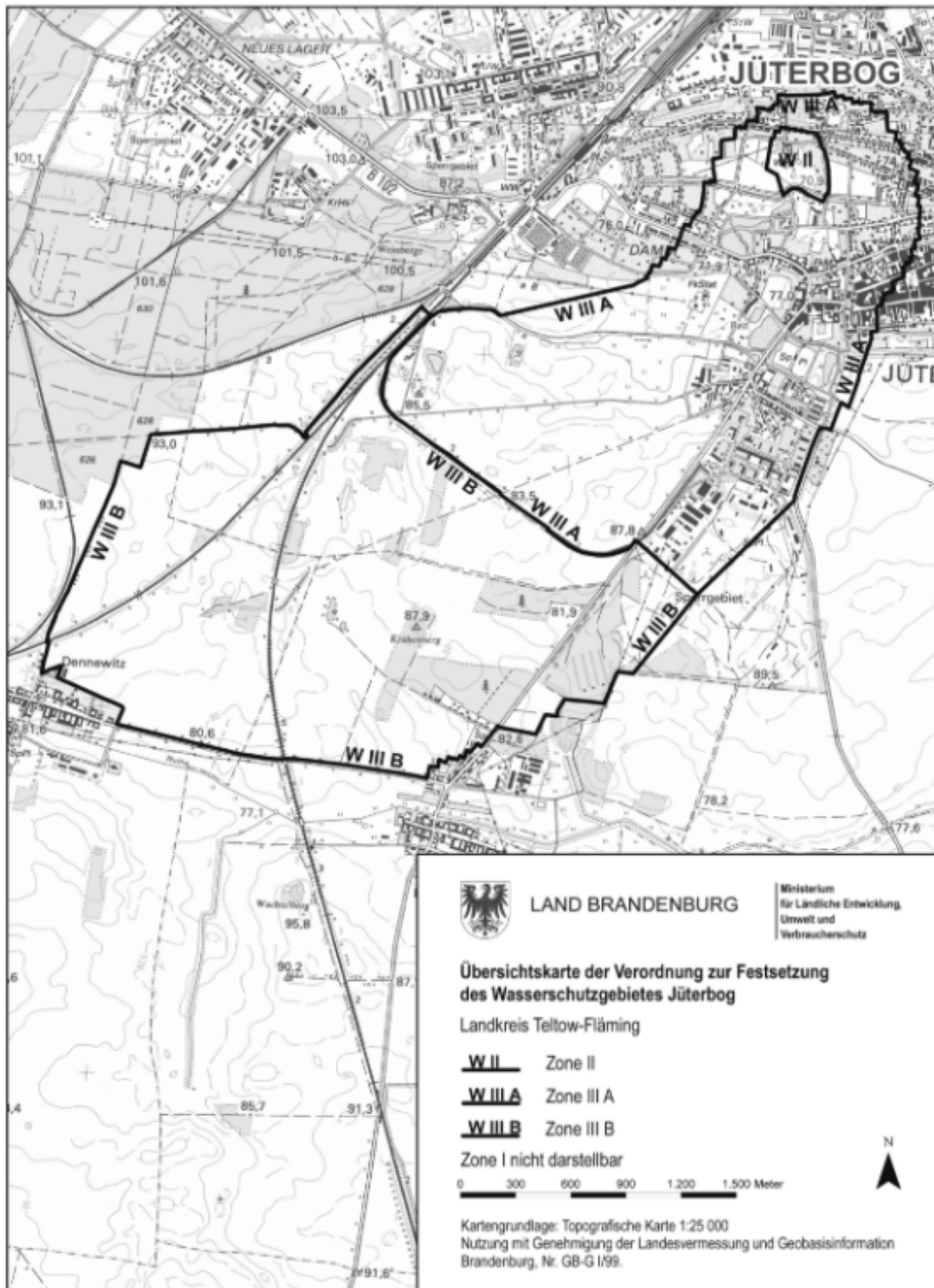
⁴⁵ Bebauungsplan Nr. 020 "Einkaufszentrum Große Straße 58-64", Beschluss-Nr. vom 18.09.2000, rechtsverbindlich seit 08.09.2000

⁴⁶ Verkehrsgutachten für das „Einzelhandelszentrum Große Straße 56-78“ in Jüterbog vom 23.06.2016, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

⁴⁷ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog vom 19.06.2009 (GVBl.II/09, [Nr. 18], S.317)

kommunizierenden Röhren bis zur Höhe des freien Grundwasserspiegels in der wasserführenden Schicht. Ist dieses Niveau höher als der Bohransatzpunkt, „spritzt“ das Grundwasser aus dem Boden und es kann zu regelmäßigen Wasseraustritten bis hin zu Überflutungen kommen. Der artesische Austritt von Grundwasser ist zwar beherrschbar, aber mit hohem Kostenaufwand verbunden. Die Gefahr von regelmäßigem Wasseraustritt und einer einhergehenden möglichen Unterspülung von Fundamenten ist bei der engen Bebauung zu groß. Derartige Anträge wurden in der Vergangenheit, bis auf die Errichtung von Feuerlöschbrunnen versagt.

Abbildung 27: Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog



Quelle: GVBl.II/09, [Nr. 18], S.317



3.9.3 Denkmal mit Gebietscharakter Altstadt Jüterbog

Bei dem Denkmal **Altstadt Jüterbog** handelt es sich um ein Denkmal mit Gebietscharakter nach dem Gesetz zur Erhaltung der Denkmale in der Deutschen Demokratischen Republik (Denkmalpflegegesetz). Es wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg⁴⁸ unter Landkreis: Teltow-Fläming, Ort: Jüterbog, Gemeinde: Jüterbog unter der ID-Nummer 09105085 mit der Bezeichnung

„Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“

(bisheriger Listeneintrag: Stadtgrundriss innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden) geführt (siehe Kapitel I.2.11.1).

3.9.4 Einzeldenkmale

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Einzeldenkmale sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgelistet (siehe Kapitel I.2.11.2).

3.9.5 Bodendenkmal Altstadt

Das Plangebiet ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals

„Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Münzfund Neuzeit, Kloster deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Kloster Neuzeit, Münzfund deutsches Mittelalter, Gräberfeld Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Befestigung deutsches Mittelalter, Gräberfeld deutsches Mittelalter“,

dass in der Denkmalliste unter der Bodendenkmal-Nummer 131073 geführt wird (siehe Kapitel I.2.11.3).

3.10 Geltendes Planungsrecht gemäß § 34 Baugesetzbuch

Für Teilflächen des Plangebietes besteht mit Ausnahme des einfachen Bebauungsplans Nr. 20 kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit Bestandteil der Kulisse des Sanierungsgebiets „Altstadt“. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets erfolgt folglich überwiegend auf Grundlage des § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 144 Baugesetzbuch. Aufgrund der hohen Heterogenität der Nutzungsstruktur ist eine eindeutige Zuordnung zu den in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebietstypen gemäß § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch nicht möglich.

Die Umsetzung der Sanierungsziele wird bisher durch das Instrument der Sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Baugesetzbuch gesichert. Mit der Entlassung des Plangebietes aus dem besonderen Städtebaurecht sind die Sanierungsziele durch die Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, wodurch sich ein Planerfordernis ergibt.

Eine Grundstückerschließung von der Straße Hinter der Mauer ist lediglich in Bezug auf die Bestandsnutzungen gesichert. Für eine weitere bauliche Entwicklung auf den südlichen Grundstücksflächen fehlen die notwendigen erschließungstechnischen Voraussetzungen (siehe hierzu Kapitel I.2.3.1).

3.11 Hinweise

Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer

⁴⁸ Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming, letzter Stand vom 31. Dezember 2018



Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Planerische Vorgeschichte

Die planerische Vorgeschichte des Plangebietes ist seit 1990 im Wesentlichen durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren nach § 152 - § 156 Baugesetzbuch im Zuge der Festsetzung der Altstadt von Jüterbog als Sanierungsgebiet geprägt (siehe Kapitel I.3.6.1). Hierbei wurden eine Reihe von Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele – Sicherung der historischen Altstadt als Standort für Wohnen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen – durchgeführt (siehe Kapitel I.3.6.2).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird durch die städtebauliche Konzeption der nachfolgend beschriebenen Variante 1 das Ziel verfolgt, diese Zielstellung planungsrechtlich abzusichern.

Abweichend von dieser konsequent an den Zielen der Sanierungsplanung angelehnten städtebaulichen Konzeption wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. April zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eine weitere alternative städtebauliche Zielstellung aufgenommen, die für den Bereich entlang der Straße Hinter der Mauer abweichend von Variante 1 eine straßenbegleitende Wohnbebauung als Blockrandbebauung vorsieht (Variante 2). Aufgrund der hohen Kosten, die der Stadt durch die Umsetzung der Variante 2 entstehen würden, wird im Bebauungsplanentwurf nur noch die erste Variante (ohne Bebauung) weiterverfolgt.

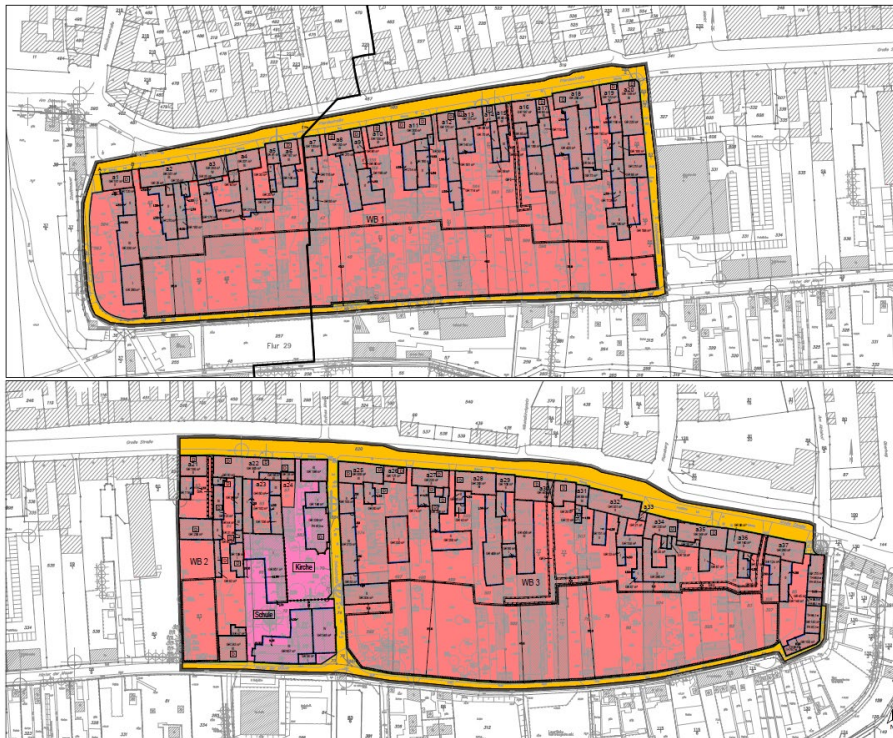
1.2 Ziele der Planung und Bauungsvarianten

1.2.1 Bauungsvariante 1

Ziel der Planung der Variante 1 ist die Bewahrung und Weiterentwicklung der spezifischen Eigenart des südlichen Altstadtquartiers unter Berücksichtigung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans niedergelegten Ziele für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sowie den Vorgaben zum Einzelhandels- und Entwicklungskonzept. Entsprechend ist eine Stärkung des bestehenden baulichen Zusammenhangs im Sinne dieser städtebaulichen Planungen anzustreben. Hieraus lassen sich folgende Ziele für die Planung ableiten:



Abbildung 28: Bebauungsvariante 1



Quelle: Plan und Praxis

1. Sicherung der historischen Bebauungsstruktur und des historischen Gebäudebestandes

Die historische Bebauung im Plangebiet ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss entlang der Großen Straße und der Pferdestraße charakterisiert. Die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken zeichnet sich dabei insbesondere durch die charakteristische Abfolge von Vorderhaus, Wirtschaftshof mit Seitenflügel beziehungsweise- Quergebäude, grüner Hofbereich sowie einer unbebauten Zone entlang der Stadtmauer aus. Zahlreiche Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Die Sicherung der historischen Bebauungsstruktur ist eines der wesentlichen Ziele der Sanierung der Altstadt von Jüterbog. Insbesondere die Sicherung der Blockrandbebauung entlang der Pferdestraße sowie der Großen Straße einschließlich der Seitenflügel und Quergebäude ist anzustreben. Zwischen dieser Bebauung und der Straße Hinter der Mauer beziehungsweise der Stadtmauer soll hingegen ein vorrangig freiräumlich genutzter Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Grünflächen der alten Wallanlagen geschaffen werden.

2. Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort sowie als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Eigenart des Plangebietes ist insbesondere durch den bestehenden Charakter der Wohnbebauung mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der spezifischen Eigenart soll die vorhandene Nutzungsmischung gesichert und weiterentwickelt werden. Hierbei sollen insbesondere die Wohnfunktion des Plangebietes gestärkt und der Bestand an wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Gewerbenutzungen entlang der Pferdestraße und der Großen Straße – insbesondere die gewerblichen Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes der Stadt Jüterbog – erfüllen eine bedeutende Funktion zur Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet beziehungsweise der Stadt Jüterbog und ihrem regionalen



Umfeld mit Waren und Dienstleistungen. Sie sind daher zu schützen. Gewerbliche Nutzungen, die sich aufgrund städtebaulicher Mängel beziehungsweise zu erwartender Lärmemissionen negativ auf die Wohnfunktion auswirken und so die Attraktivität als Wohnstandort einschränken, können dagegen nicht im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Sanierungsziele und Stärkung des historisch geprägten baulichen Zusammenhangs sowie zur Reduzierung von Nutzungskonflikten in den Gemengelagen erfolgt daher keine planungsrechtliche Sicherung bestimmter gewerblich geprägter Bereiche.

3. Sicherung als Standort für öffentliche Nutzungen

Die im Plangebiet liegenden Gemeinbedarfseinrichtungen der katholischen St. Hedwigskirche sowie Schulgebäude, die sich momentan in der Trägerschaft des Landkreises Teltow-Fläming befinden und in die Trägerschaft der Stadt Jüterbog übergehen werden, erfüllen eine bedeutende Funktion zur Versorgung des Plangebietes sowie der Altstadt von Jüterbog mit kulturellen und sozialen Angeboten. Aufgrund dieser hohen Bedeutung sind sie als wichtige Bestandteile der sozialen und kulturellen Infrastruktur zu sichern.

4. Sicherung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Pferdestraße, die Große Straße und teilweise auch über die Straße „Hinter der Mauer“. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt künftig ausschließlich auf den Hof- und Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebiets, wenngleich die sonstigen vorhandenen Stellplätze Bestandsschutz genießen.

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Straße Hinter der Mauer soll die Erschließung künftig ausschließlich über die Große Straße und die Pferdestraße erfolgen. Die Straße Hinter der Mauer soll dagegen künftig keine wesentliche Erschließungsfunktion mehr übernehmen, wenngleich sie für den Pkw-Verkehr auf künftig befahrbar bleibt.

5. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele

Aus diesen Zielen für die Planung ergeben sich für den Bebauungsplan zusammengefasst folgende wesentliche Inhalte:

- Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) gemäß § 4a Baunutzungsverordnung
- Sicherung der historischen baulichen Struktur durch enge und erweiterbare Baukörperfestsetzungen,
- Festsetzung von Pflanzbindungen zur Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Freiraumstrukturen einschließlich des vorhandenen Baumbestandes und deren Qualifizierung als Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen,
- Festsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Sicherung vorhandener Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, Katholische Kirche),
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- Festsetzung von mit Wege- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,
- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

1.2.2 Variante 2 (Nachverdichtung in verschiedenen Konzepten)

Aufgrund der planerischen Vorgaben des Rahmenplans, des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bestehen klare Vorgaben zur städtebaulich-funktionalen Entwicklung des Altstadtquartiers. Diese werden mittels der in Kapitel I.1.2 geschilderten wesentlichen Inhalte des Planes durch das städtebauliche Konzept 1 aufgegriffen.

Neben der am Bestand orientierten Variante 1 wurden für die Nachverdichtung im südlichen Planbereich an der Straße „Hinter der Mauer“ in Variante 2 drei verschiedene Konzepte entwickelt.

Diese Varianten wurden erörtert. Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, des Sanierungskonzeptes sowie der Erschließung der Varianten über die Straße „Hinter der Mauer“ auf eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich verzichtet. Nachfolgend werden die drei Varianten für die angedachte Nachverdichtung mit ihren städtebaulichen Kennwerten, ihren Vor- und Nachteilen vorgestellt. Ausgenommen von den Nachverdichtungsvarianten ist der Standort für den Einzelhandel.

Abbildung 29: Bebauungsvariante 2



Quelle: Plan und Praxis



Abbildung 30: Konzept 1



Diese Varianten wurden erörtert. Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, des Sanierungskonzeptes sowie der Erschließung der Varianten über die Straße „Hinter der Mauer“ auf eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich verzichtet. Nachfolgend werden die drei Varianten für die angedachte Nachverdichtung mit ihren städtebaulichen Kennwerten, ihren Vor- und Nachteilen vorgestellt. Ausgenommen von den Nachverdichtungsvarianten ist der Standort für den Einzelhandel.



Abbildung 31: Konzept 2



Reihenhäuser giebelständig zur Straße
Hinter der Mauer

Wohneinheiten: ca. 60
Ein Vollgeschoss + Dachgeschoss
Durchschnittliche Geschossfläche /
Wohneinheit: ca. 120 m²

Bewertung

- keine ablesbare Raumkante
- + freier Blick durch die Gebäude auf die denkmalgeschützte Bebauung
- Stellplätze zumeist entlang der Straße
- Hinter der Mauer
- + hohe Ausnutzung der Grundstücke
- kleine Wohnungsgrößen
- einige Grundstücksneuordnungen notwendig



Stadt Jüterbog

Bebauungsplan Nr. 036
„Südliches Altstadtquartier“



Städtebauliches Konzept

Variante 2:

„Ausnutzung Grundstückstiefe“

M. 1:2.000 (A3)



Stand: 01/2020

Abbildung 32: Konzept 3



Freistehende großzügige Einfamilien-
häuser entlang der Straße Hinter der
Mauer

Wohneinheiten: ca. 20
Ein Vollgeschoss
Durchschnittliche Geschossfläche /
Wohneinheit: ca. 200 m²

Bewertung

- o lockere Raumkante
- o vereinzelter Einblicke zwischen den Gebäuden auf die denkmalgeschützte Bebauung
- o Stellplätze zwischen den Gebäuden
- + mittlere Ausnutzung der Grundstücke
- + große Wohnungsgrößen
- vielfach Grundstücksneuordnungen notwendig



Stadt Jüterbog

Bebauungsplan Nr. 036
„Südliches Altstadtquartier“



Städtebauliches Konzept

Variante 3:

„Großzügige Einfamilienhäuser“

M. 1:2.000 (A3)



Stand: 01/2020

Quelle: Plan und Praxis



1. Sicherung des historischen Gebäudebestandes, Überplanung der historischen Bebauungsstruktur auf den südlichen Grundstücksflächen

Die Variante 2 sieht im Wesentlichen eine Sicherung des historischen Gebäudebestandes vor, wie dies auch durch Variante 1 verfolgt wird. Sie soll jedoch für den südlichen Bereich eine Überplanung der dortigen Grundstücksflächen durch eine straßenbegleitende blockrandartige Wohnbebauung mit dem Ziel erfolgen, neuen Wohnraum in der historischen Altstadt zu schaffen. Dies führt zwangsläufig zu einer Veränderung der historischen Bebauungsstruktur, da die unbebaute Zone entlang der Stadtmauer neu parzelliert und bisher durch Freiflächen und Nebenanlagen geprägte Strukturen mit Wohngebäuden überplant werden. Mit dieser Zielstellung ist eine entsprechende Anpassung der Sanierungsziele verbunden.

2. Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort sowie als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen

Auch in der Variante 2 soll für den nördlichen Bereich des Plangebietes die vorhandene Nutzungsmischung gesichert und weiterentwickelt werden. Angestrebt wird auch hier, insbesondere die Wohnfunktion des Plangebietes zu stärken und den Bestand an wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Auf den Erhalt der gewerblichen Nutzungen, die sich aufgrund städtebaulicher Mängel beziehungsweise zu erwartender Lärmemissionen negativ auf die Wohnfunktion auswirken und so die Attraktivität als Wohnstandort einschränken, wird auch hier verzichtet. Darüber hinaus wird die Funktion der Altstadt als Wohnstandort in der Variante 2 durch die Neubebauung entlang der Straße Hinter der Mauer zusätzlich forciert und insgesamt ein höherer Wohnanteil erzeugt.

3. Sicherung als Standort für öffentliche Nutzungen

Auch in der Variante 2 ist eine Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen (vgl. hierzu Kapitel II.1.2.1).

4. Ausbau der Leistungsfähigkeit der Straße Hinter der Mauer

Zur Sicherstellung der technischen und verkehrlichen Erschließung der geplanten Wohnbebauung entlang der Straße Hinter der Mauer liegen Berechnungen und Stellungnahmen zu den Kosten von notwendigen Druckerhöhungsanlagen, Straßenausbau- und Erschließungskosten, Grunderwerbs- und Gutachtenkosten von Medienträger vor. Zu erwarten ist, dass der Erschließungsaufwand bei Beibehaltung einer Mischverkehrsfläche deutlich geringer ausfallen wird als bei der Anlage von eigenständigen Geh- und Radwegen. Sollte eine Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich werden, ginge dies mit einer Umwidmung von Grundstücksflächen in Straßenland und dem Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Jüterbog als Straßenbaulastträgerin einher.

5. Ausbau der technischen Infrastruktur zur Versorgung der Wohngrundstücke entlang der Straße hinter der Mauer

Die Straßenentwässerung kann vorbehaltlich der weiteren Prüfung über die bereits in der Straße hinter der Mauer verlegten Entwässerungsleitungen erfolgen, so dass auf die Anlage zusätzlicher straßenbegleitender Mulden verzichtet werden kann.

Für sonstige Medien wie Trinkwasser, Abwasser, Strom- und Telekommunikationsleitungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Neuverlegung von Leitungen in der Straße hinter der Mauer erforderlich ist, oder ob die Versorgung über Anschlussleitungen und Kanäle sichergestellt werden kann, die über die nördlichen Grundstücke bis hin zu den Anschlussstellen an der Pferdestraße und der Großen Straße geführt werden.



6. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele

Aus diesen Zielen für die Planung und der verfolgten städtebaulichen Konzeption ergeben sich für den Bebauungsplan zusammengefasst folgende wesentliche Inhalte:

- Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) gemäß § 4a Baunutzungsverordnung sowie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch,
- Sicherung der historischen baulichen Struktur durch enge und erweiterbare Baukörperfestsetzungen, Vorgabe für eine straßenbegleitende geschlossene Wohnbebauung entlang der Straße Hinter der Mauer durch die Festsetzung eines Baufensters
- auf einem zentral gelegenen Streifen zwischen historischer Bebauung und dem Neubaubestandort: Festsetzung von Pflanzbindungen zur Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Freiraumstrukturen einschließlich des vorhandenen Baumbestandes und deren Qualifizierung als Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen,
- Festsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Sicherung vorhandener Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, Katholische Kirche),
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- Prüfung einer Erweiterung bzw. des Ausbaus der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Straße Hinter der Mauer zur Erschließung der Neubauflächen
- Festsetzung von mit Wege- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,
- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Die Bebauungsvariante 1 ohne zusätzliche Bebauung an der Straße „Hinter der Mauer“ soll Grundlage der Fortführung des Bauleitplanverfahrens, einschließlich des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 037 sein.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans einer Mischbaufläche entwickelt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a Baunutzungsverordnung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen geprägt. Im gesamten Gebiet liegt der Anteil der Wohneinheiten bei ca. 70 %, der Anteil der Gewerbeeinheiten und des Handels bei ca. 30 %. Die im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen können folgenden typisierten Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung zugeordnet werden:

- Läden,
- Großflächiger Einzelhandel,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Lagerhäuser,
- Verwaltungsgebäude.



Wie in Kap I.2.1.3 dargestellt, befinden sich die Gewerbenutzungen in Hauptanlagen entlang der Pferdestraße und der Großen Straße sowie in einem räumlichen Konzentrationsbereich auf den Grundstücken Pferdestraße 8-14 und Große Straße 100-128. Der großflächige Einzelhandel konzentriert sich im rückwärtigen Bereich auf den Grundstücken Pferdestraße 56, 58, 60, 62 und 66.

Eine bestandsorientierte Festsetzung der Nutzungen als allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO würde den vorhandenen Wohnanteil adäquat abbilden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets stünde jedoch – zumindest für den bestandsgeprägten nördlichen Teilbereich des Plangebiets – im Widerspruch zu den im Gebiet vorhandenen Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften, da diese nicht nur der Versorgung des Gebietes, sondern auch der Versorgung der Stadt Jüterbog und ihrem Umland dienen. Eine Typisierung als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO scheidet ebenfalls aus, da der Wohnanteil von 70 % gegenüber dem Gewerbeanteil von 30 % zu hoch ist, um noch als gleichgewichtig zu gelten.

Vor dem Hintergrund des gegebenen Mischungsanteils der beiden Hauptnutzungsarten liegt daher eine Typisierung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO nahe. Eine entsprechende Flexibilität im Mischungsverhältnis von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen wird zwar auch im urbanen Gebiet i. S. v. § 6a BauNVO eingeräumt. Der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets wird der Vorzug gegeben, da es sich bei dem Gebiet um ein historisch gewachsenes Altstadtquartier handelt, das überwiegend bebaut ist und aufgrund seiner ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Handwerksbetriebe, Läden, Kita) eine besondere Eigenart aufweist. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Eigenart soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Eine solche auf die Wohnnutzung hin bezogene Zielstellung ist dagegen im urbanen Gebiet nicht vorgesehen.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind (§ 4 a Absatz 1 BauNVO). Die Zweckbestimmung von besonderen Wohngebieten leitet sich folglich insbesondere aus der historischen Gebietsentwicklung sowie den Tatbestandsmerkmalen ab, dass sie überwiegend bebaut sind, die Wohnnutzung überwiegt und sie eine besondere Eigenart aufweisen, die durch Bindungen, Mängel, Konflikte und Chancen charakterisiert ist.

Die südliche Altstadt ist ein überwiegend bebautes, historisch gewachsenes Gebiet, das im Kontext der Stadtentwicklung von Jüterbog seit dem Mittelalter entstanden ist. Der größte Teil der Gebäude wurde bis zur Gründerzeit errichtet und die charakteristische Bebauungsstruktur der lang gezogenen Grundstücke bildete sich heraus. Diese ist bis heute ablesbar und besteht im Wesentlichen aus der Vorderhausbebauung in Blockrandbauweise, Seitenflügeln, Remisen und Quergebäuden sowie einer unbebauten Gartenfläche in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Nach 1990 konnten die städtebaulichen Missstände, bedingt durch den städtebaulichen Verfall sowie durch Verdichtungsmaßnahmen des Gebäudebestandes während der DDR-Zeit, im Rahmen des Verfahrens zur Sanierung der Altstadt von Jüterbog teilweise beseitigt werden. Trotz der Durchführung einer Reihe von Ordnungs- und Baumaßnahmen bestehen weiterhin bauliche Mängel aufgrund des unsanierten und teilweise schlechten baulichen Zustandes einiger Gebäude. Insbesondere in den mittleren und südlichen Grundstücksbereichen besteht aufgrund des baulichen Zustandes sowie eingestreuter Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Schuppen) der Eindruck einer städtebaulichen Unordnung, die sich insbesondere aus der Blickrichtung von der Straße hinter der Mauer nachteilig auf das Erscheinungsbild des wertvollen historischen Baubestandes auswirkt. Die Altstadt steht als Gesamtensemble unter Denkmalschutz und eine Vielzahl der Gebäude ist als Einzeldenkmale ausgewiesen.



Bis heute hat sich im südlichen Altstadtquartier eine Nutzungsmischung etabliert, die durch einen Anteil der Wohneinheiten von etwa 70 % und einen Anteil der Gewerbeeinheiten von etwa 30 % gekennzeichnet ist. Die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen umfassen ein breites Spektrum von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben die sowohl der Versorgung des Gebietes, der Stadt Jüterbog sowie dem Umland von Jüterbog dienen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetrieben sowie Geschäfts- und Bürogebäuden. Weitere im Gebiet vorhandene Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wozu eine Schule, eine Kirche und eine Kindertagesstätte gehören.

Darüber hinaus bestehen in den westlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes, in denen die gewerblichen Nutzungsschwerpunkte vorhanden sind, eine Reihe von städtebaulichen Konflikten. Zum einen entsprechen diese Gebiete nicht der historischen Bebauungsstruktur der Altstadt, wirken sich nachteilig auf das Ortsbild von Jüterbog aus und verstärken so den vorhandenen Eindruck einer städtebaulichen Unordnung. Zum anderen sind in den hier vorhandenen Gemengelage aufgrund der durch die gewerblichen Nutzungen verursachten Geräuscentwicklungen Immissionskonflikte wahrscheinlich.

Den aus der Entwicklungsgeschichte resultierenden Mängeln stehen jedoch auch Chancen zur Stärkung und Weiterentwicklung des südlichen Altstadtquartiers gegenüber. Die Durchführung von Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsverfahrens konnte dazu beitragen, städtebauliche Mängel zu beseitigen und das historische Erscheinungsbild zu stärken und aufzuwerten.

Durch die Fortführung des durch das Sanierungsverfahren eingeschlagenen Weges und die künftige Durchführung weiterer Maßnahmen zur Erneuerung und Nachnutzung unsanierter baulicher Anlagen sowie den Rückbau der störenden Bausubstanz in den mittleren und südlichen Grundstücksbereichen könnte der historische Charakter des vorhandenen Gebäudebestandes bewahrt und sichtbar gemacht und in diesem Sinne die Altstadt von Jüterbog weiter qualifiziert werden. Die Weiterentwicklung der vorhandenen spezifischen Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen ist hierbei mit zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Nutzer – die alteingesessene Wohnbevölkerung sowie Gewerbetreibende – ist eine hohe Standortverbundenheit aufgrund komplementärer Standortvorteile, die für Nutzungsmischungen wie im südlichen Altstadtquartier charakteristisch ist, sehr wahrscheinlich. Hierzu gehören Absatz- und Beschaffungsbeziehungen sowie Arbeitsmarktverflechtungen kleiner Handwerksbetriebe mit den Bedürfnissen der Anwohner und der sozialen Vernetzung der Anwohner untereinander. Auch das vergleichsweise niedrige Miet- und Pachtniveau von Gebieten wie dem südlichen Altstadtquartier erzeugt eine hohe Standortbindung, sowohl für die Bewohner als auch für Gewerbetreibende, eröffnet Entwicklungsnischen für kleine Betriebe und Bevölkerungsgruppen mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit und erhöht zugleich die Akzeptanz gegenüber den aus der Nutzungsmischung resultierenden Spannungen und Konflikten.

Zusammenfassend wird deutlich, dass als Folge dieser bis heute anhaltende bauliche Entwicklung der südlichen Altstadt das südliche Altstadtquartier eine spezifische Eigenart aufweist. Diese manifestiert sich in:

- einer spezifischen Nutzungsmischung von Wohnnutzungen mit insgesamt untergeordneten jedoch teilträumlich ausgeprägten Gewerbenutzungen,
- einer Bebauungsstruktur, die durch eine für die Altstadt von Jüterbog charakteristische Bauweise auf den länglich gestreckten Grundstücken gekennzeichnet ist,



- vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Mängeln beziehungsweise zu erwartenden Emissionskonflikten in Gemengelagen,
- den schon im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgegriffen Chancen zur städtebaulichen und funktionalen Qualifizierung des historisch wertvollen Baubestandes sowie
- der stark ausgeprägten Standortverbundenheit der Wohnbevölkerung und Gewerbetreibenden.
- Konzentration eines größeren Einkaufsbereich

Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird die Eigenart des südlichen Altstadtquartieres, die sich auch durch die spezifische Nutzungsmischung mit einem Anteil der Wohneinheiten von aktuell 70 % und einem Anteil der Gewerbeeinheiten von 30 % auszeichnet, gewahrt. Es wird die Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnfunktion als gebietsprägender Nutzung angestrebt und gleichzeitig der Erhalt des vorhandenen Bestandes wohngebietsverträglicher, kleinteiliger Gewerbeeinrichtungen – Läden, Geschäfts- und Büronutzungen oder kleine Handwerksbetriebe – gesichert. Entsprechend sind im besonderen Wohngebiet alle in § 4 a Absatz 2 sowie die in § 4 a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO genannten Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Hierbei handelt es sich um

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Mit dieser Festsetzung sollen die Ziele zur Sanierung der Altstadt von Jüterbog – Entwicklung des Innenstadtbereiches als Standort für Wohnen und kleinteiliges Gewerbe – erreicht werden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind Läden, Dienstleistungsbetriebe, medizinische beziehungsweise soziale Einrichtungen, die der Versorgung des Wohngebietes, der Gesamtstadt sowie dem Umland von Jüterbog dienen. Auch vor dem Hintergrund der Überschneidung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, mit dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Jüterbog ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich sind die genannten gewerblichen Nutzungsarten zu sichern. Der Betrieb der privat betriebenen Kindertagesstätte in der Großen Straße 92 ist aufgrund seiner Größe gemäß § 4a Absatz 2 Nummer 5 BauNVO zulässig.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung im südlichen Altstadtquartier wird gemäß § 4 a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Vorderhäusern an der Großen Straße und der Pferdestraße (Flächen a1 bis a37) ab dem dritten Vollgeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 und im Kerngebiet MK sind in den Flächen a1-a40 entlang der Pferdestraße und der Großen Straße oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmsweise können ab dem ersten Vollgeschoss Nutzungen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude) zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 4a Abs. 4 Nr. 1 sowie § 1 Abs. 5 BauNVO)

Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht den vorhandenen Realnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Gebietscharakter der historischen Altstadt. Zudem stehen sie in Widerspruch zur Rahmenplanung für die Altstadt, die eine kleinteilige Mischung verschie-



dener Handels- und Dienstleistungsangebote vorsieht. Die im besonderen Wohngebiet nach § 4a Absatz 3 Nummer 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Anforderungen an die Erschließung, der hier erzeugten Verkehre einschließlich damit verbundener Lärmemissionen und aufgrund ihrer städtebaulich-architektonischen Gestalt unvereinbar mit dem Gebietscharakter der historischen Altstadt.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der besonderen Wohngebiete WB 1 – WB 3 befinden sich Gärten, Nebenanlagen, Stellplätze und vereinzelt genehmigte, teils ungenehmigte und ausgeübte gewerbliche Nutzungen. Mit der geplanten Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die Flächen langfristig zu Gärten entwickelt werden. Die heute dort vorhandenen, genehmigten und ausgeübten Stellplätze und bauliche Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Eine besondere Sicherung erfahren die baulichen Nutzungen am östlichen Rand des WB 3, die hier als genehmigte und ausgeübte gewerbliche und sonstigen Nutzungen angesiedelt sind und als sonstige Gewerbebetriebe im besonderen Wohngebiet langfristig gesichert und zusätzlich durch die erweiterte Baukörperfestsetzung Entwicklungsmöglichkeiten am Standort erhalten.

Im Westen des WB 1 befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei genehmigte und ausgeübte Gewerbebetriebe – Fuhrunternehmen und Logistikbetrieb - die durch die Pflanzfestsetzung überplant werden soll. Diese Betriebe sollen durch eine Fremdkörperfestsetzung über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden. Ausnahmsweise können diese Gewerbebetriebe Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen vornehmen, sofern die Wohnnutzung beeinträchtigende Nutzungen wie Ladefläche und Stellplätze sich nach Süden zur Straße „Hinter der Mauer“ orientieren, um so möglichst weit von schutzwürdigeren Nutzungen entfernt angesiedelt werden. Nutzungsänderungen sind ausgeschlossen, um das langfristige Ziel der Sicherung und Entwicklung von Gärten zum südlichen Stadtrand zumindest langfristig weiter zu verfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind auf den durch die Nebenzeichnung festgesetzten Teilflächen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Fuhrunternehmens und des Logistikbetriebes auf den Flurstücken 42/2, 42/5 und 42/9 ausnahmsweise zulässig, wenn Ladeflächen und Stellplätze ausschließlich auf der zur Straße „Hinter der Mauer“ orientierten Seite untergebracht werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a (2) Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

3.1.2 Kerngebiet

Der zentrale Bereich wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt, mit dem Ziel die vorhandene Art der Nutzung, insbesondere Läden unterschiedlicher Größe am Standort zu sichern. Innerhalb des Kerngebietes sollen die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen wegen der von dieser Nutzung ausgehenden Immissionsbelastungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.



Textliche Festsetzung Nr. 4

In dem Kerngebiet MK sind die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

(§ 7 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 (2) Nr. 5 i. V. m. § 1 (5) BauNVO)

Ebenfalls städtebaulich unverträglich sind bestimmte Arten von Vergnügungsstätten. Deshalb werden die Unterarten von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüro ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen gehen erfahrungsgemäß „trading-down-effekte“ aus, die die bisherigen Sanierungsziele unterlaufen würden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In dem Kerngebiet MK sind von den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhalle und Wettbüro unzulässig.

(§ 7 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 (2) Nr. 2 i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

In Kerngebieten sind Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Lage des Plangebietes innerhalb eines gewachsenen Baublocks, seine Erschließung über die Vordergrundstücke sowie die Schutzwürdigkeit der angrenzenden besonderen Wohngebiete sind mit Tankstellen unvereinbar. Deshalb werden die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen in dem Kerngebiet ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In dem Kerngebiet MK sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 (3) Nr. 1 i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

3.1.3 Gemeinbedarfsflächen

In der Fortschreibung der Sanierungsziele für die Altstadt von Jüterbog ist auch die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Kindertagesstätten vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit der katholischen Kirche St. Hedwig sowie der Förderschule „J.H. Pestalozzi“ Gemeinbedarfsflächen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Gemeinbedarfsfläche Kirche

Das Grundstück Große Straße 86 (Flurstück 583) soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt werden. Kirchliche Anlagen werden explizit planungsrechtlich nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies sichert ihre Nutzung vor Änderungen. Das Grundstück wird von der Gemeinde der katholischen Kirche St. Hedwig genutzt. Im vorderen, zur Großen Straße orientierten Grundstücksteil befindet sich das Pfarr- und Gemeindehaus. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich das Kirchengebäude. Der vordere und der hintere Grundstücksteil werden durch die Tetzelskapelle verbunden. Das Kirchengebäude und die Tetzelskapelle sind geschützte Baudenkmale.

Das Grundstück dient der Allgemeinheit für religiöse Zwecke und ist als eingetragenes Baudenkmal ein wichtiges Zeitzeugnis der Stadtgeschichte von Jüterbog. Die Tetzelskapelle ist darüber hinaus ein wichtiges Zeitzeugnis für die Geschichte der Reformation in Deutschland und aufgrund dieser kulturellen Bedeutung besonders schützenswert.



Gemeinbedarfsfläche Schule

Das Grundstück Schulstraße 1 und 2 (Flurstücke 66, 72), auf dem sich mit der Schule „J.H. Pestalozzi“ eine Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt "Lernen" befindet, soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Die Schule ist wesentlicher Bestandteil der sozialen Infrastruktur in Jüterbog und erfüllt i. d. S. eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Die Schule soll künftig in Trägerschaft der Stadt Jüterbog als Ausweichstandort während des Umbaus der Wiesenschule und anschließend als Grundschule genutzt werden. Aufgrund der von der Stadt Jüterbog beabsichtigten langfristigen Nutzung des Geländes für schulische Zwecke erfolgt die Sicherung im Bebauungsplan.

3.1.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird überörtlich durch die Große Straße und die Pferdestraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Kohlhasengasse, Schulstraße und die Straße Hinter der Mauer. Diese Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf die genauere Einteilung der Verkehrsfläche wird hierbei verzichtet. Hierdurch können künftig notwendige Änderungen an der Verkehrsfläche ohne Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden. Die im Zuge des Umbaus der B 102 planfestgestellten Verkehrsflächen bleiben somit unberührt.

Das Sanierungsziel für die Straße Hinter der Mauer ist die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Für die im Plangebiet genehmigten und ausgeübten Gewerbenutzungen würde dies jedoch dazu führen, dass diese nicht mehr erschlossen sind. Dies käme einem enteignungsgleichen Eingriff gleich. Im Bebauungsplan wird daher auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Zone gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch verzichtet und, wie oben beschrieben, die vorhandene Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Einschränkungen der Nutzung der Straße Hinter der Mauer können zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Widmung vorgenommen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen historischen und stadtbildprägenden Bestand und basiert auf dem Grundsatz, den städtebaulichen Charakter der besonderen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen mit den Nutzungszwecken „Kirche“ und „Schule“ zu erhalten und so die städtebauliche Eigenart des Plangebietes zu bewahren. Gleiches gilt für den als Kerngebiet festgesetzten Einzelhandelsstandort, der ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt wird.

3.2.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Gemäß 16 Absatz 3 Nummer 1 und Nummer 2 Baunutzungsverordnung werden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Größe der Grundfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

In den besonderen Wohngebieten wird zur Bestimmung der Höhe der Gebäude die Anzahl der Geschosse nach § 16 Absatz 3 Nummer 2 Baunutzungsverordnung in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Somit wird statt einer Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen für jedes Hauptgebäude die reale Zahl der Vollgeschosse verwendet. Durch die Festsetzung einer Höhe der Oberkante wäre zu befürchten, dass es zu einer Angleichung der baulichen Höhe kommt, was die Heterogenität des historischen Ortbildes beeinträchtigen würde. Hierbei sind die Vorschriften zur Gestaltung der Übergänge zwischen den Gebäuden gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Jüterbog zu berücksichtigen. Um- und Neubauten haben sich gemäß Gestaltungssatzung mehrheitlich der umgebenden Bebauung einzugliedern.



Um eine dem baulichen Bestand angemessene zulässige Grundfläche zu bestimmen, wird die zulässige Grundfläche für jeden einzelnen Baukörper bezogen festgesetzt. Durch die baukörperbezogene Festsetzung der Grundfläche soll der geschützte historische bauliche Bestand gesichert werden. Eine generalisierte Grundflächenzahl könnte die sehr kleinteiligen und äußerst heterogenen, historisch gewachsenen baulichen Strukturen im Plangebiet nicht abbilden.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächen sind die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen für besondere Wohngebiete zu beachten, die sich aus der bestandsorientierten Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der teilweise stark variierenden Größe der Grundstücksflächen ergibt.

Nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung ist für besondere Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) durch einen Orientierungswert von 0,6 bestimmt.

Der Wert für die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete von 0,6 wird in dem städtebaulichen Entwurf bei einer grundstücksbezogenen Betrachtung teilweise deutlich überschritten. Betroffen sind insbesondere Grundstücke mit einer sehr kleinen Fläche, die aufgrund der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur bis heute sehr dicht bebaut wurden. Es handelt sich um folgende Grundstücke:

- Grundstück Pferdestraße 16 (WB 1): GRZ 1,0
- Grundstück Pferdestraße 28 (WB 1): GRZ 1,0
- Grundstück Große Straße 84 (WB 2): GRZ 0,8
- Grundstück Große Straße 90 (WB 3): GRZ 0,77
- Grundstück Pferdestraße 20 (WB 1): GRZ 0,76
- Grundstück Pferdestraße 12 (WB 1): GRZ 0,72
- Grundstück Pferdestraße 14 (WB 1): GRZ 0,72
- Grundstück Große Straße 82 (WB 2): GRZ 0,69
- Grundstück Große Straße 116 (WB 3): GRZ 0,65
- Grundstück Pferdestraße 44 (WB 1): GRZ 0,62
- Grundstück Große Straße 128 (WB 3): GRZ 0,61

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Überschreitung für besondere Wohngebiete auf den oben genannten Grundstücken aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden. Der historisch gewachsene, ortsbildprägende und vielfach unter Einzeldenkmalschutz stehenden Gebäudebestand soll erhalten bleiben. Dies ist auch wesentliches Sanierungsziel für die Altstadt von Jüterbog.

Die Orientierungswerte für die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 wird zwar auf den genannten einzelnen Grundstücken überschritten, allerdings zeigt sich bei einer Gesamtbetrachtung des besonderen Wohngebietes in der städtebaulichen Variante 1, dass die rechnerisch ermittelte durchschnittliche Grundflächenzahl über alle Grundstücke hinweg mit einem Wert von 0,34 deutlich unterhalb der Obergrenze liegt.

Außerhalb der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der südlichen Wohnanlagen weitere private und öffentliche Grünanlagen und Freiflächen. Dieser hohe Anteil an privaten und öffentlichen Grünflächen dient aufgrund des hohen Erholungswertes für die Bevölkerung der südlichen Altstadt als Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO.

Als Maßnahme zum Ausgleich wird eine grundstücksübergreifende Fläche zum Anpflanzen auf den südlichen Teilflächen des besonderen Wohngebiets WB 1, WB 2 und WB 3 festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundstücksfreiflächen in diesen Bereichen nicht durch Nebenanlagen über-



baut werden, die der Nutzung einer Garten-, Spiel- und Bewegungsfläche entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, etwa durch neue Versiegelungen, können hierdurch vermieden werden.

3.2.2 Gemeinbedarfsfläche Kirche

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der Kirche St. Hedwig erfolgt bestandsorientiert. Ausgehend von der baulichen Höhe des Kirchengebäudes wird die Firsthöhe in der Planzeichnung mit 87,0 m über NHN festgesetzt. Auch für das Vorderhaus an der Großen Straße sowie den Zwischenbau wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestandsorientiert festgesetzt.

Um eine dem baulichen Bestand angemessene bauliche Dichte zu bestimmen, wird diese in Verbindung mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung als maximal zulässige Grundfläche geregelt. Hierdurch soll der geschützte historische bauliche Bestand gesichert werden. Auf der von der Schulstraße abgewandten Seite der Kirche St. Hedwig sollen in einem geringfügigen Maß mit dem Denkmalschutz vereinbare bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl beträgt 0,35.

3.2.3 Gemeinbedarfsfläche Schule

Die Festsetzung der Höhe der Schule „J.H. Pestalozzi“ erfolgt bestandsorientiert. Ausgehend von der im Bestand vorhandenen Zahl der Geschosse erfolgt die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in der Planzeichnung.

Um eine dem baulichen Bestand angemessene Grundfläche zu bestimmen, wird diese auch hier in Verbindung mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung als maximal zulässige Grundfläche abschließend geregelt. Diese Regelung wird gewählt, um den vorhandenen baulichen Bestand zu sichern. Die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl beträgt 0,62.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baukörperfestsetzungen und ist eng am Bestand orientiert. Hierbei wird das Ziel verfolgt, durch Baulinien und Baugrenzen die historisch gewachsenen baulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den besonderen Wohngebieten so festgesetzt, dass sie den in der Fortschreibung der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ festgelegten Ziel zur räumlichen Organisation der Parzellen (siehe Kapitel I.3.6.2) entsprechen. Hierbei wird eine räumliche Organisation der Parzellen angestrebt, die sich an folgender Abfolge orientiert:

- an der Straße gelegenes Vorderhaus als Hauptgebäude
- Wirtschafts- beziehungsweise Wohnhof mit Seitenflügel beziehungsweise Quergebäude
- grüne Hausgärten als Teil eines grünen Blocks

Die Vorderhäuser entlang der Pferdestraße beziehungsweise der Großen Straße bilden in ihrer Gesamtheit eine das Ortsbild der historischen Altstadt wesentlich prägende Bebauung. Diese zeichnet sich einerseits durch eine lineare straßenseitige Bauflucht mit geringfügigen Fassadenvorsprüngen aus. Von der Südseite her betrachtet, ergibt sich aufgrund der stark variierenden Gebäudetiefen zugleich ein Gesamtbild von gegeneinander deutlich vor- und zurückspringende Gebäudekanten. Um diesen baulichen Gesamtzusammenhang zu erhalten, soll die gesamte Vorderhausbebauung mit Baulinien umfahren werden. Die Baulinien sind am vorhandenen baulichen Bestand orientiert. Ein Voroder Zurückspringen der Gebäudekante ist in diesem Bereich somit nicht möglich, da sich der Verlauf



der Gebäudekante dem Verlauf der Baulinie anpassen muss. Hiermit wird das Ziel verfolgt, das historische Ortsbild, dessen geschlossene Blockrandbebauung auf einem mittelalterlichen Stadtgrundriss beruht, dauerhaft zu sichern.

Auch die Seitenflügel und Quergebäude werden durch die Anwendung von am Bestand orientierten Baulinien und Baugrenzen gesichert. In der Regel handelt es sich hierbei um die Hauptnutzungen auf den Grundstücken, d. h. Wohn- und Gewerbenutzungen. In Einzelfällen werden vorhandene Nebenanlagen durch Baugrenzen beziehungsweise Baulinien umfahren, wenn hierdurch ein städtebaulich motivierter Lückenschluss von jeweils angrenzenden Hauptanlagen erfolgen soll.

Die geplante Festsetzung von Baugrenzen gestattet eine gewisse Flexibilität bei der baulichen Anordnung der Gebäude beziehungsweise dem Verlauf der Gebäudekante. Um flexible Erweiterungen der Gebäudekante – etwa für Balkone, Erker oder Aufzüge – zu schaffen, wird der Verlauf der Baugrenzen grundsätzlich so angelegt, dass ein Erweiterungsspielraum von 1,5 m zur bestehenden Gebäudekante verbleibt. In diesem können die baulichen Erweiterungen der genannten Art stattfinden. Solche Entwicklungsspielräume sollen insbesondere dort eröffnet werden, wo bereits Gebäudevorsprünge oder Auskragungen vorhanden sind.

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt dort, wo eine Sicherung von Grenzbebauungen erfolgen soll. Hierdurch wird gewährleistet, dass im Zuge von baulichen Erweiterungen, der Neuerrichtung oder erstmaligen Errichtung baulicher Anlagen zwingend an die Grenze gebaut wird. Auf diese Weise wird planungsrechtlich bestimmt, ob an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden darf beziehungsweise muss. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

Die in den hinteren Grundstücksbereichen zahlreich vorhandenen gewerblich genutzten Anlagen und Nebengebäude erwecken einen häufig ungeordneten Eindruck. Entsprechend den Zielen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans sollen diese baulichen Anlagen möglichst beseitigt werden, da eine Entwicklung über den Bestandsschutz hinaus nicht vorgesehen ist. Vielmehr ist hier die Entwicklung grüner Blockinnenbereiche beziehungsweise die Entwicklung einer Grünzone zwischen der Bebauung entlang der Großen Straße und der Pferdestraße und der Straße Hinter der Mauer beabsichtigt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele werden die zahlreich vorhandenen Nebengebäude nicht der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet und es ist vorgesehen, weite Teile dieser Flächen als Hofbereich beziehungsweise (siehe Kapitel II.3.5.1) als Pflanzflächen zu entwickeln.

Ausnahmen von der oben genannten Zielstellung der Rahmenplanung – insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung der Bebauungstiefe – ergeben sich insbesondere dann, wenn bauliche Hauptanlagen die Grundstückstiefe sehr stark ausnutzen und zugleich der Erhalt tieferer Gebäudestrukturen städtebaulich geboten ist.

Eine abweichende Bebauungstiefe soll in den seitlichen Randbereichen erfolgen. Größere Bebauungstiefen sollen dort zugelassen werden, da diese sowohl im Bestand angelegt sind und hierdurch zugleich die weitläufigen Hof- und Gartenbereiche räumlich stärker gefasst werden. Hierzu zählen

- das Grundstück Pferdestraße 8 entlang der Straße Hinter der Mauer,
- die Grundstücke Pferdestraße 52 und 54 entlang der,
- die Grundstücke Große Straße 88 und Schulstraße 2 entlang der Schulstraße
- sowie das Grundstück Große Straße 128 entlang der Straße Hinter der Mauer. Eine Besonderheit stellt der Schulstandort auf dem Grundstück Schulstraße 1/2 dar. Die bauliche Struktur, die bis an die Straße Hinter der Mauer reicht, soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.



Textliche Festsetzung Nr. 7

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- ***0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten B1-B2, B3-B4-B5, B6-B7, B8-B9, B10-B11, B12-B13, B14-B15, B19-B20-B21-B22, B23-B24, B25-B26, B27-B28, B29-B30, B31-B32, B33-B34, B35-B36,***
- ***0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2, C3-C4, C7-C8, C9-C10, C11-C12, C13-C14, C15-C16, C17-C18, C19-C20, C21-C22, C23-C24, C25-C26, C27-C28,***
- ***0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten D1-D2, D3-D4, D5-D6, D7-D8, D9-D10,***
- ***0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E1-E2, E3-E4, E5-E6, E7-E8, E9-E10, E11-E12, E23-E24, E25-E26, E27-E28, E29-E30-E31-E32, E33-E34, E35-E36, E37-E38, E39-E40,***
- ***0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F1-F2, F3-F4, F5-F6, F7-F8, F9-F10, F11-F12, F21-F22, F27-F28, F29-F30, F31-F32, F33-F34, F35-F36, F37-F38-F39-F40-F41-F42 sowie***
- ***0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G1-G2, G3-G4, G5-G6, G7-G8, G9-G10, G11-G12, G13-G14, G15-G16, G17-G18, G19-G20, G21-G22, G23-G24, G31-G32, G33-G34, G39-G40, G41-G42, G43-G44, G45-G46, G47-G48, G49-G50, G51-G52.***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3.2 Gemeinbedarfsfläche Kirche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche der Kirche St. Hedwig erfolgt analog zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im besonderen Wohngebiet bestandsorientiert. Ausgehend vom aktuellen baulichen Bestand erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Anwendung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung. Hierbei wird die zur Schulstraße orientierte Fassade des denkmalgeschützten Kirchengebäudes aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild durch eine Baulinie gesichert. Ein Vor- oder Zurückspringen der Gebäudekante ist hier somit nicht möglich. Beim zum Hof orientierten Teil der Kirche wird dagegen mittels einer Baugrenze eine höhere Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäudekante ermöglicht. Spätere Um- oder Ausbauten zur Anpassung des baulichen Bestandes an geänderte Anforderungen der Nutzung der Kirchengebäude können sich dann an dieser Grenze orientieren.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- ***0,3 H entlang der Linie zwischen den Punkten C5-C6,***
- ***0,25 H entlang der Linie zwischen den Punkten D11-D12 sowie***
- ***0,1 H entlang der Linie zwischen den Punkten G35-G36.***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3.3 Gemeinbedarfsfläche Schule

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche der Schulgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule erfolgt analog zur Festsetzung im besonderen Wohngebiet bestandsorientiert. Ausgehend vom aktuellen baulichen Bestand erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücks-



fläche durch Baugrenzen in der Planzeichnung. Mittels der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche soll es ermöglicht werden, flexibel auf notwendig werdende Um- oder Ausbauten zur Anpassung des baulichen Bestandes an geänderte Anforderungen der Nutzung der Schulgebäude zu reagieren. Entsprechend werden die Baugrenzen so gezogen, dass bauliche Erweiterungen möglich sind und größere Flächen für die Schulgebäude in Anspruch genommen werden können. Hierbei ist jedoch lediglich das Zurücktreten hinter die Baugrenze, nicht jedoch die Überschreitung der Baugrenze zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- ***0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E17-E18, E19-E20, E21-E22,***
- ***0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F23-F24, F25-F26 sowie***
- ***0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G37-G38.***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3.4 Kerngebiet

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Kerngebiet MK beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- ***0,4 H entlang der Linie zwischen den Punkten B16-B17-B18,***
- ***0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E13-E14, E15-E16,***
- ***0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F13-F14, F15-F16, F17-F18, F19-F20, F21-F22 sowie***
- ***0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G25-G26, G27-G28, G29-G30.***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.4 Weitere Arten der baulichen Nutzung

3.4.1 Private Stellplätze

Aufbauend auf den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes ist in den südlichen Grundstücksbereichen langfristig die Anlage von Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen vorgesehen (siehe hierzu Kapitel II.3.6.1). Zulässig sind nur solche Nebenanlagen, die zu diesem Zwecke genutzt beziehungsweise errichtet werden. Stellplätze, Carports und Garagen sowie ihre Zufahrten sind unzulässig. Für solche Anlagen besteht lediglich der allgemeine Bestandsschutz.

Für die nördlichen Grundstücksbereiche erfolgt dagegen keine Einschränkung. In diesen Bereichen können auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen private Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten langfristig weitergenutzt beziehungsweise errichtet werden.

Auf einigen Grundstücken erfolgte die Erschließung der Stellplätze und Garagen ausschließlich über die Straße Hinter der Mauer, da aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung keine Durchfahrtsmöglichkeit von der Pferdestraße beziehungsweise der Großen Straße gegeben war. Da eine Erschließung der privaten Stellplätze über die südlichen Grundstücksflächen mit dem Nutzungscharakter der Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen unvereinbar ist, kann – vorbehaltlich des o. g. Bestandsschutzes von vorhandenen Anlagen – die Erschließung der privaten Stellplätze nunmehr ausschließlich von



der Großen Straße beziehungsweise der Pferdestraße über die angrenzenden Grundstücke erfolgen. In Bereichen, in denen aufgrund der vorhandenen geschlossenen straßenseitigen Bebauung eine Befahrbarkeit des Grundstücks ohne wesentliche Eingriffe in die bauliche Substanz nicht gegeben ist, soll durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, die rechtlichen Voraussetzungen für die Überfahung von Nachbargrundstücken durch die betroffenen Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke Pferdestraße 52-54 erfolgt über die Straße Hinter der Mauer beziehungsweise die Kohlhasengasse.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

3.5.1 Fläche zum Anpflanzen

Zur Sicherung des Ziels der Fortschreibung der Sanierungsziele für die Altstadt von Jüterbog, mit dem die Schaffung einer Grünzone zwischen der Pferdestraße und der Großen Straße sowie der Straße „Hinter der Mauer“ beabsichtigt ist, wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Fläche wird im Süden, in den meisten Bereichen durch die Straße Hinter der Mauer begrenzt. Im Norden orientiert sich der Verlauf der Grenze der Fläche zum Anpflanzen an der bestehenden Bebauung. Je nach der Tiefe der vorhandenen Bebauung kann der Verlauf hier variieren.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.5.2 Begrünung von Stellplätzen

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung größerer Stellplatzanlagen wird festgesetzt, dass je angefangene 4 Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 und in dem Kerngebiet MK sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf den Teilflächen mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Kleingewerbe sind gegenseitige Störungen grundsätzlich möglich. Allerdings liegen keine Beschwerden vor. Unabhängig hiervon wird durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet – WB - und als Kerngebiet – MK - das zulässige Schutzniveau festgesetzt. Dieses Schutzniveau ist von den jeweiligen Nutzungen einzuhalten und garantiert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nach § 22 BImSchG unterliegen Gewerbe- und Industriebetriebe dynamischen Betreiberpflichten, die immer den höchsten Stand des Umweltschutzes garantieren sollen. Um dieses Ziel zu erreichen können auch genehmigte und ausgeübte Gewerbe- und Industriebetriebe mit nachträglichen Auflagen belegt werden, sofern die Vorgaben des technischen Regelwerkes nicht eingehalten werden.



Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzung des besonderen Wohngebietes gemäß § 4a Baunutzungsverordnung und unter Hinzuziehung der DIN 18005-1 schon ein weitreichender Schutz der Wohnnutzungen vor eventuell vorhandenen und gegebenenfalls noch zu ermittelnden Geräuschentwicklungen geschaffen wird. Während der Tagwert wie in einem Mischgebiet bei 60 dB(A) liegt, orientiert sich der Nachtwert an dem Wert für ein allgemeines Wohngebiet (45 dB(A)) und ist damit um 5 dB(A) niedriger als der Nachtwert für ein Mischgebiet (50 dB(A)). Hierdurch kann die für das besondere Wohngebiet charakteristische Eigenart gesichert werden, da so einerseits Gewerbebetriebe durch den höheren Tagwert nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden und andererseits Wohnnutzungen durch einen niedrigeren Nachtwert vor zu hohen Geräuschentwicklungen geschützt sind.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B 102 wurde an allen im Geltungsbereich liegenden, zur B 102 orientierten Gebäudeteilen Überschreitungen der genannten Grenzwerte ermittelt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind entlang der B 102 entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt⁴⁹. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben. Diese hohen Lärmwerte überschreiten die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung. Aufgrund der Abschirmwirkung des Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße ergeben sich im rückwärtigen B-Plangebiet deutlich geringere Beurteilungspegel. Erhöhte Pegelwerte sind lediglich in Bereichen zu erwarten, wo die straßenbegleitende Bebauung nicht vollständig geschlossen ist.

Aufgrund der hohen Lärmeinwirkung an der straßenbegleitenden Bestandsbebauung wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit empfohlen.

In Bebauung ist die nachfolgende textliche Festsetzung zur Bewältigung des Lärmkonfliktes aufzunehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der Pferdestraße und der Große Straße (B 102) müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-1.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallschutzgutachten von HOFFMANN-LEICHTER vom Dezember 2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutzgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

⁴⁹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 36 „Südliches Altstadtquartier“ in der Stadt Jüterbog, von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER, Stand 5. Dezember 2024



3.7 Gestaltungsregelungen

3.7.1 Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums insbesondere entlang des Straßenzuges der Pferdestraße sowie der Großen Straße, der Schulstraße sowie den zur Straße Hinter der Mauer orientierten, der Erholung dienenden Grün- und Freiflächen soll durch großflächige Werbeanlagen und Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind in der Regel Fremdwerbungen mit wechselnden Inhalten in Form großflächiger Werbetafeln beziehungsweise Werbesymbolen, die unabhängig vom Vorhandensein eines Betriebes errichtet werden. Sie werden bevorzugt an Fassadenflächen oder in Form von Werbepostern an Brandwänden in den Obergeschossen angebracht oder auf Freiflächen, von denen sie möglichst weiträumig wahrgenommen werden können aufgestellt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild treten Werbeanlagen unabhängig von der Stätte ihrer Leistung dominant im Stadtraum in Erscheinung. Die Auswirkungen solcher Werbeanlagen sind mit der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Zielstellung der stadträumlichen Neufassung des Bereichs nicht vereinbar. Da diese Werbeanlagen im besonderen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig wären, werden sie über textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht an der Stätte der Leistung sollen ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnnutzung sowie der Wohnnutzung im Plangebiet auszuschließen.

Unabhängig von der textlichen Festsetzung gelten die Vorschriften der Satzung der Stadt Jüterbog zur Gestaltung des historischen Stadtkerns und der Vorstädte, zuletzt geändert durch Beschluss vom 26. April 2006. Die textliche Festsetzung stellt eine Konkretisierung der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Textliche Festsetzung Nr. 14

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

3.8 Sonstige Festsetzungen

3.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Nutzung der Straße „Hinter der Mauer“ soll künftig deutlich eingeschränkt werden. Zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung des Flurstücks 63/1 an der Straße „Hinter der Mauer“, das keinen direkten Zugang zur Großen Straße aufweist, soll festgesetzt werden, dass zwischen Großer Straße und dem Flurstück 63/1 eine Fläche GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 63/1 und der Unternehmensträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Fläche GFLr ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 63/1 und der Unternehmensträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E35 und F38 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



3.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Besondere Wohngebiete	ca. 62.907 m ²	ca. 61,9 %
<i>Davon WB 1</i>	<i>ca. 32.334 m²</i>	<i>ca. 31,8 %</i>
<i>Davon WB 2</i>	<i>ca. 3.171 m²</i>	<i>ca. 3,1 %</i>
<i>Davon WB 3</i>	<i>ca. 27.402 m²</i>	<i>ca. 26,9 %</i>
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 4.639 m ²	ca. 4,6 %
<i>Davon mit der Zweckbestimmung Schule</i>	<i>ca. 2.753 m²</i>	<i>ca. 2,7 %</i>
<i>Davon mit der Zweckbestimmung Kirche</i>	<i>ca. 1.886 m²</i>	<i>ca. 1,9 %</i>
Kerngebiet	ca. 21.116 m ²	ca. 20,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 39 m ²	ca. 0,04 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 13.022 m ²	ca. 12,8 %
Geltungsbereich	ca. 101.683 m²	100,0%



III. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstellt. Zuerst sollen die eingehenden Hinweise zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet werden.

In der Fassung des Vorentwurfs der Begründung des Bebauungsplans Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ können umweltbezogene Informationen im Wesentlichen den Kapiteln I.2. und I.3 entnommen werden.

Den Anlagen der Begründung kann eine zeichnerische Darstellung der Biotoptypen im Plangebiet entnommen werden (siehe S. 119 - 121).

Der Umweltbericht wird für den Bebauungsplan nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

Der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 hat folgende Bestandteile:

1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:

- a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
- b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a. eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basissszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
- b. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
 - a. des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
 - b. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
 - c. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
 - d. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
 - e. der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),



- f. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
 - g. der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
 - h. der eingesetzten Techniken und Stoffe;
- die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;
- c. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
- d. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
- e. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. Zusätzliche Angaben:

- a. Eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- c. eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
- d. eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.



1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Siehe Kapitel I.1 „Gegenstand der Planung“ sowie Kapitel II.1 „Ziele und Zwecke der Planung“.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Besondere Wohngebiete	ca. 62.907 m ²	ca. 61,9 %
<i>Davon WB 1</i>	<i>ca. 32.334 m²</i>	<i>ca. 31,8 %</i>
<i>Davon WB 2</i>	<i>ca. 3.171 m²</i>	<i>ca. 3,1 %</i>
<i>Davon WB 3</i>	<i>ca. 27.402 m²</i>	<i>ca. 26,9 %</i>
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 4.639 m ²	ca. 4,6 %
<i>Davon mit der Zweckbestimmung Schule</i>	<i>ca. 2.753 m²</i>	<i>ca. 2,7 %</i>
<i>Davon mit der Zweckbestimmung Kirche</i>	<i>ca. 1.886 m²</i>	<i>ca. 1,9 %</i>
Kerngebiet	ca. 21.116 m ²	ca. 20,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 39 m ²	ca. 0,04 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 13.022 m ²	ca. 12,8 %
Geltungsbereich	ca. 101.683 m²	100,0%

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.3.1 Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts



(Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a des BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungszusammenhang zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und außerhalb europäischer oder nationaler Schutzgebiete.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche die bereits erschlossen ist berücksichtigt, da die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bereits vorhanden sind. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt werden, dass grünordnerische Festsetzungen zur dauerhaften und nachhaltigen Begrünung von Teilflächen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets (Innenbereich nach § 34 BauGB).

Naturschutzrecht

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 25.09.2020 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.



Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter und vorbelasteter Siedlungsflächen.

In den Bebauungsplan wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Grünfestsetzungen aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden verbal-argumentativ schutzgut bezogen dargestellt.

Für das gesamte Plangebiet liegen zwei Artenschutzfachbeiträge aus den Jahren 2018 (ehemaliges Plangebiet BP Nr. 37) und 2021 (Plangebiet BP Nr. 36 ohne BP Nr. 37) vor. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden.

Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzu-



wehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Südliches Altstadtquartier“ werden die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt, als im Rahmen der Planung in einer innerstädtischen Bestandssituation ein sparsamer Umgang mit dem Boden sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts) ist und das Baurecht auf die rückwärtigen Gärten nicht erweitert wird.

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 4. Dezember 2017 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung innerhalb der Grundstücke der besonderen Wohngebiete zur Verfügung. Für das Kerngebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen, welche eine höhere Dichte und damit eine geringere Flächenverfügbarkeit für das Versickern von Niederschlagswasser besteht, wird die aktuelle Situation zugrunde gelegt, welche die Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum



Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird die Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes berücksichtigen.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

1.3.2 Übergeordnete Fachpläne und relevante Gesetze

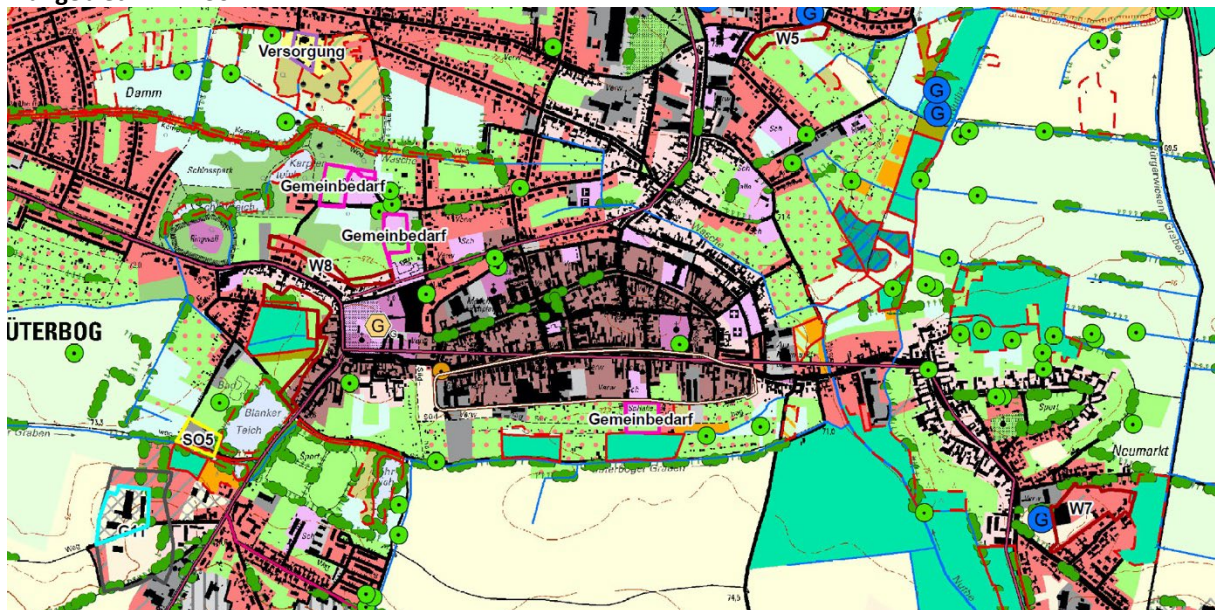
Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde, der fachplanerischen Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft trifft, wurde im September 2024 bekannt gemacht.

In der Karte 9 „Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept“ werden die Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des BP Nr. 36 wie folgt dargestellt:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist als Siedlungsfläche (Blockbebauung, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche) dargestellt. Eine Fläche östlich der Schule (Gemeinbedarf) ist als Grünfläche dargestellt.

Abbildung 33: Ausschnitt aus der Karte Nr. 09 „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplans mit Umring Plangebiet BP Nr. 36



Quelle: Stadt Jüterbog



1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens

1.4.1 Untersuchungsgegenstand und -umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

1.4.2 Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann im weiteren Verfahren den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Aus diesen werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wurde eine Begehung im Sommer 2018 auf der Grundlage von verfügbaren Luftbildkarten sowie der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Land Brandenburg eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Diese wurde 2024 auf Grundlage der aktualisierten Luftbilder (BrandenburgViewer) evaluiert und angepasst.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung

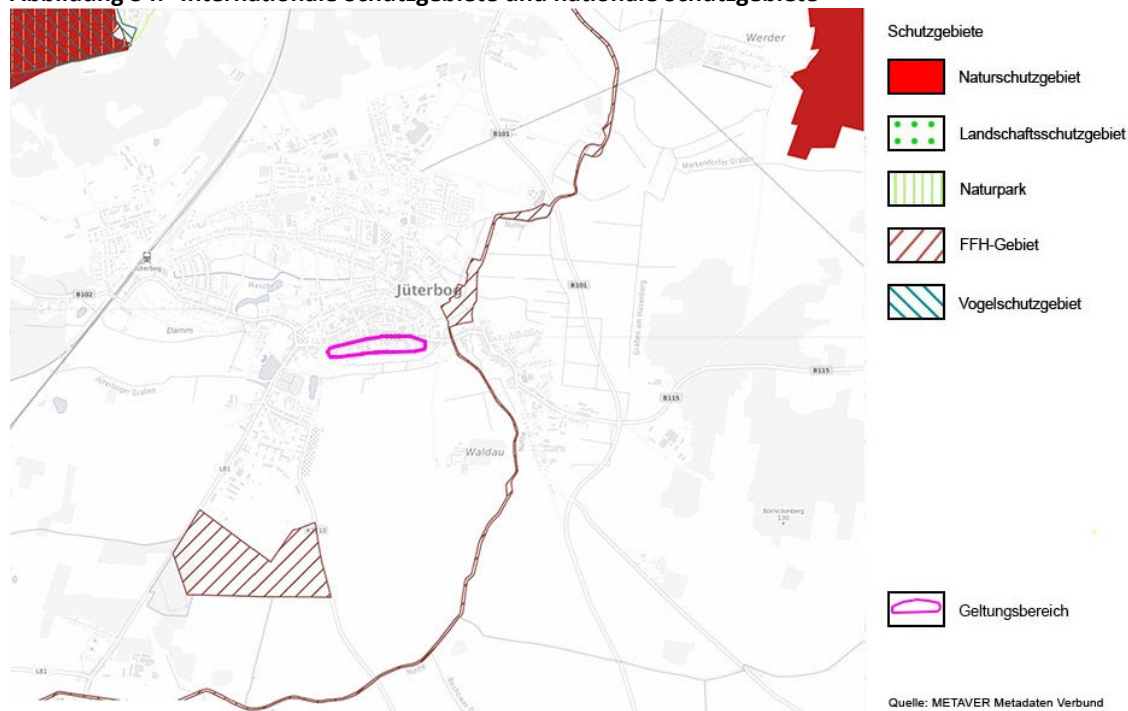
Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustands erforderlich. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter im Ausgangszustand beschrieben und bewertet.

2.1.1 Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope

Das Vorhaben befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete vorhanden. Geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.



Abbildung 34: Internationale Schutzgebiete und nationale Schutzgebiete



Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterentwicklung der bebauten und versiegelten Flächen im Sinne einer Innenentwicklung auszugehen. Sonderstandorte für geschützte Biotope oder streng geschützte Arten sind aufgrund der Standorteigenschaften nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Fläche

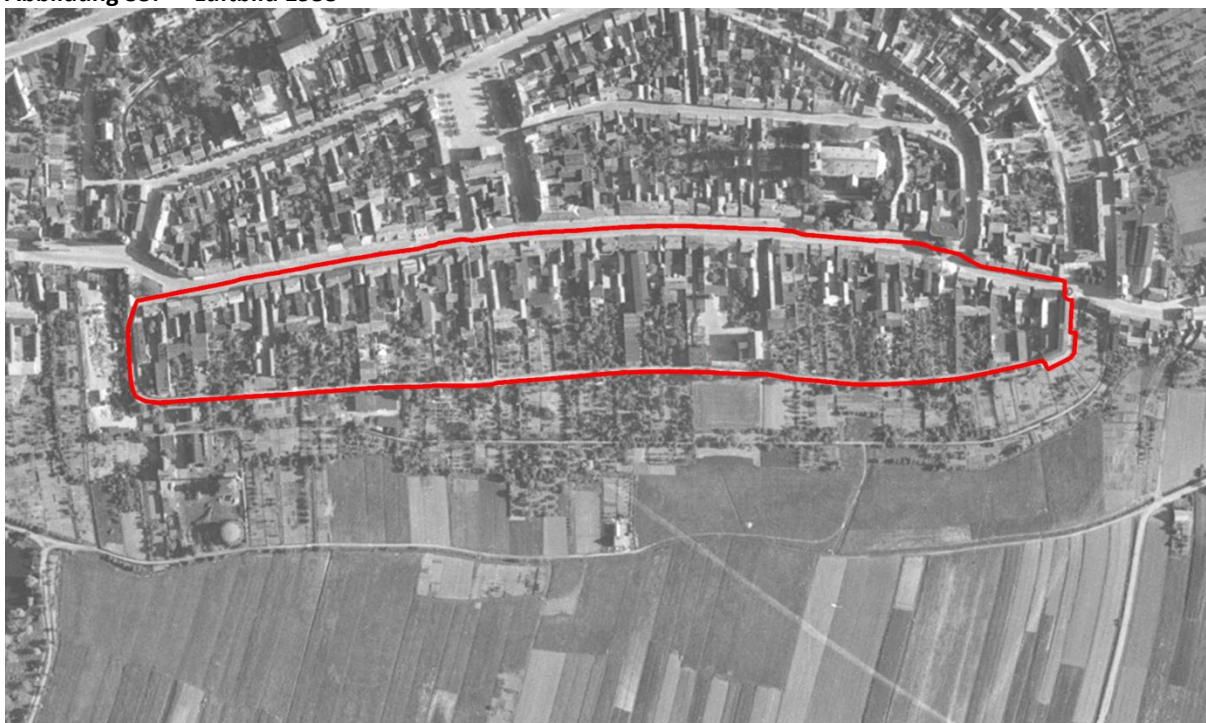
Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 101.863 m² ein und ist Teil der historischen Innenstadt von Jüterbog. Charakteristisch sind die noch immer häufig anzutreffenden rückwärtigen Nutzgärten (Grabeland) entlang der Straße Hinter der Mauer.

Historische Luftbilder zeigen den Zusammenhang der Gärten mit dem sich anschließenden Außenbereich südlich der Straße Hinter der Mauer. Diese Strukturen haben sich zwischenzeitlich immer stärker aufgelöst. Anstelle von Grabeland und Nutzgärten sind siedlungsgeprägte Nutzungen wie Ziergärten, Stellplätze, Nebenanlagen oder gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Insgesamt ist das Plangebiet vollständig als anthropogen geprägter Siedlungsbereich der Stadt Jüterbog einzustufen.

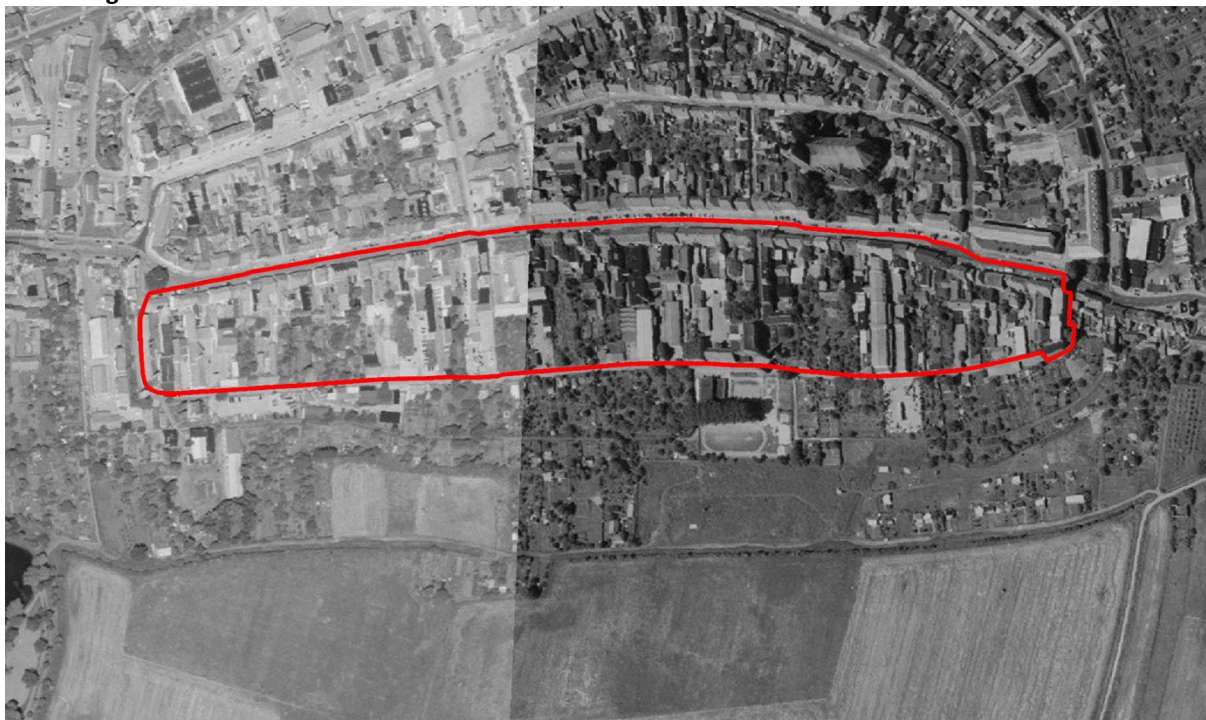


Abbildung 35: Luftbild 1953



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg; bearbeitet

Abbildung 36: Luftbild 1992-1997



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg; bearbeitet



Abbildung 37: Luftbild 2001-2005



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg; bearbeitet

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren ungesteuerten Entwicklung der bebauten und versiegelten Flächen (meist Nebenanlagen) auszugehen. Eine Rückentwicklung der zwischenzeitlich siedlungsgeprägten Gartenbereiche durch KfZ-Stellplätze und Nebenanlagen entlang der Straße Hinter der Mauer als reines Grabeland/Nutzgärten/ Ziergärten ist nicht zu erwarten.

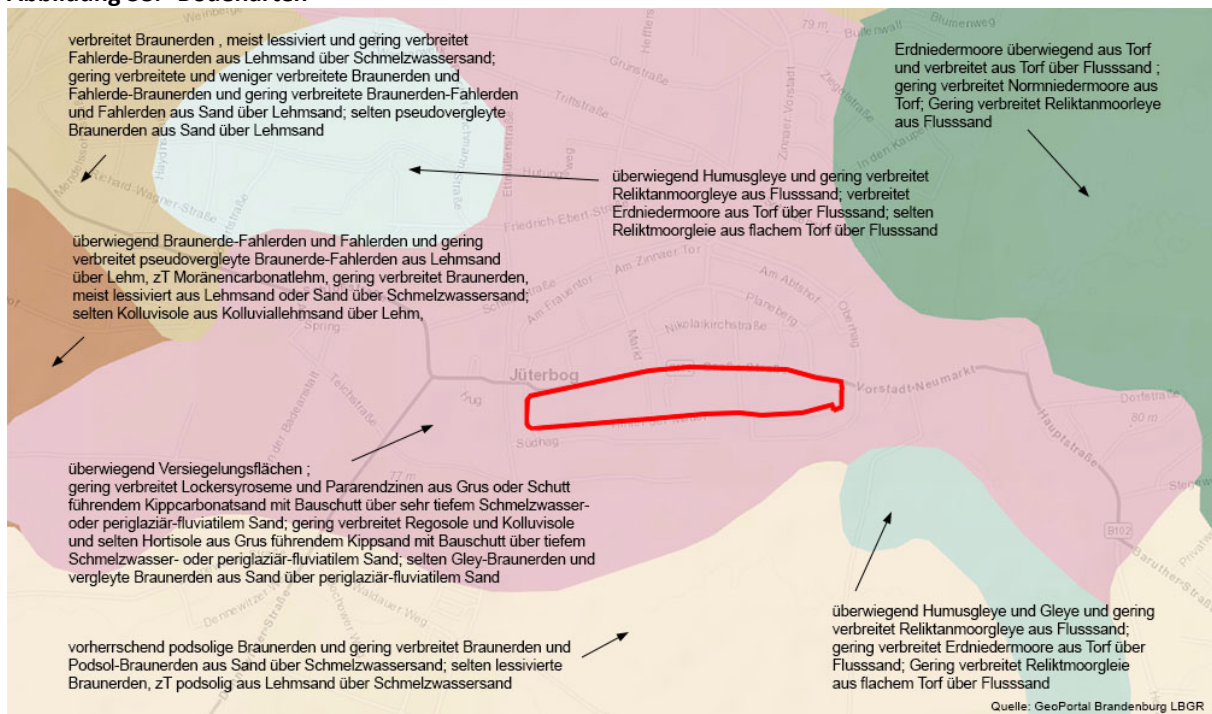
2.1.3 Schutzgut Boden

Das Stadtgebiet von Jüterbog befindet sich im Übergangsbereich zweier naturräumlicher Großeinheiten (SCHOLZ 1962): der südliche Teil des Stadtgebietes gehört zu der naturräumlichen Großeinheit des Fläming (Haupteinheiten „Nördliches Fläming-Waldhügelland“ und „Östliche Fläminghochfläche“). Der nördliche Teil ist der Großeinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen zuzuordnen (Haupteinheit „Baruther Tal“).

Als Bodenarten kommen innerhalb des Plangebietes überwiegend Versiegelungsflächen sowie Lockersyroeme und Pararendzinen über sehr tief liegenden Sanden vor. Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und vollständig anthropogen überprägt. An die Stelle der ursprünglichen Bodenarten sind Aufschüttungs- und Schuttböden sowie Hortisole getreten.



Abbildung 38: Bodenarten



Quelle: Geoportal LBGR Brandenburg; bearbeitet

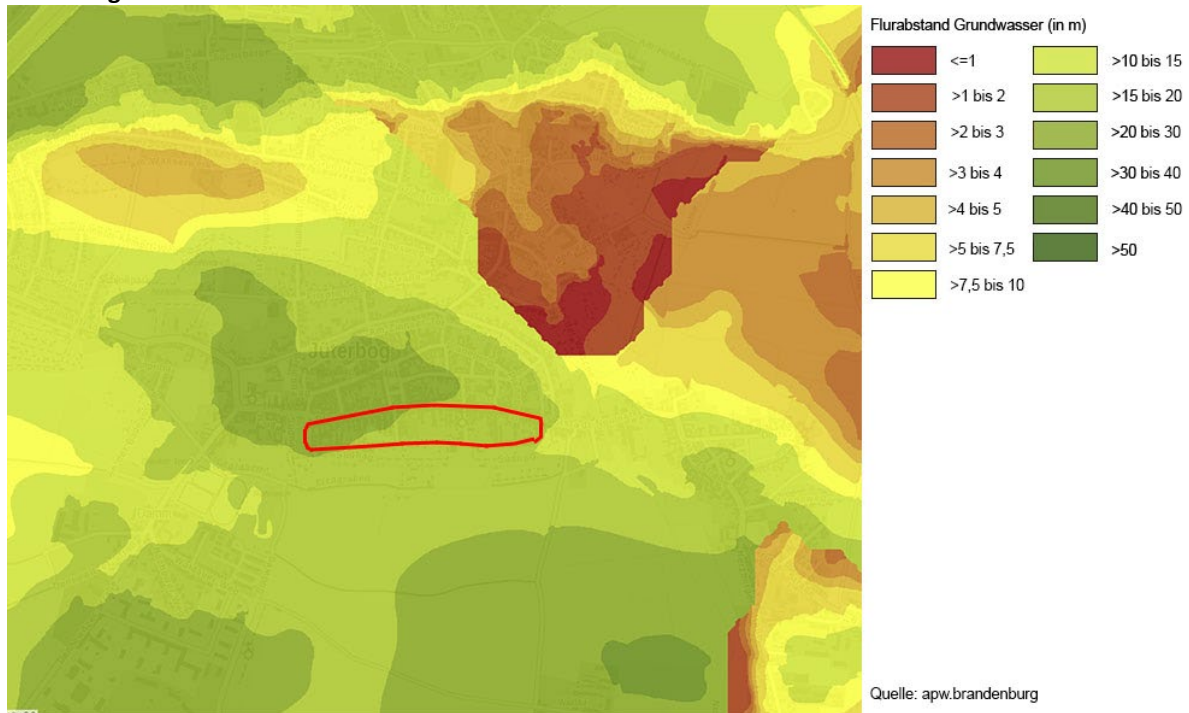
Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Reduzierung von offenen, gärtnerisch bearbeiteten Bodenflächen auszugehen. Eine zusätzliche Bebauung ist gemäß § 34 BauGB nicht möglich, jedoch erscheint eine Zunahme an versiegelten Flächen und Nebenanlagen wahrscheinlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Der natürliche Grundwasserabstand liegt mit > 15 Meter bis 20 Meter unter Gelände vergleichsweise tief. Aufgrund des hohen Flurabstands gilt das Grundwasser im Plangebiet auch bei vorwiegend sandigen Substraten als geschützt und weist keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf.

Im Mittel liegen Niederschläge mit 525 mm/Jahr für die Stadt Jüterbog sehr niedrig, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu weiter sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet. Aufgrund der vorherrschenden Substrate liegt für das Plangebiet eine mittlere Versickerungsleistung (kf-Wert) für das anfallende Niederschlagswasser vor. Die Grundwasserneubildungsrate bewegt sich, auch aufgrund eines hohen Grundwasserabstands, einer hohen Abfluss- bzw. Verdunstungsleistung im Sommer durch die bestehende Versiegelung sowie die vorherrschende Vegetation, auf einem niedrigen Niveau.

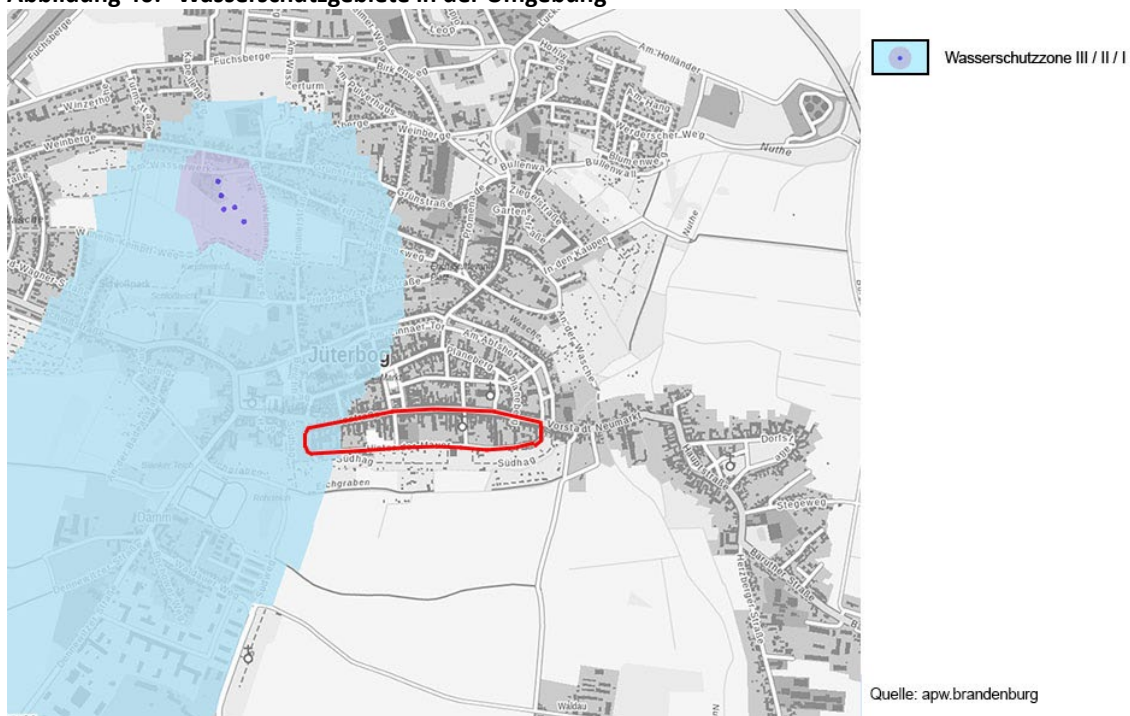
Abbildung 39: Grundwasserflurabstand



Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Hochwasserrisikoschutzbereichen. Die westlichste Teilfläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebietes Jüterbog⁵⁰.

Abbildung 40: Wasserschutzgebiete in der Umgebung



Quelle: Geoportal Brandenburg; bearbeitet

⁵⁰ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog vom 19.06.2009 (GVBl.II/09, [Nr. 18], S.317)



Innerhalb der TWZ IIIA sind Nutzungen verboten, von denen eine Gefährdung ausgehen kann. Darüber hinaus liegen große Teile der Stadt bzw. hier das gesamte Plangebiet in einem Bereich mit artesischen Grundwasserverhältnissen. D.h., dass das Grundwasser unter Druck steht und nur durch eine grundwasserundurchlässige Schicht zur Erdoberfläche abgedichtet ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortentwicklung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken auszugehen, bei der das Niederschlagswasser dennoch auf den unversiegelten Flächen im rückwärtigen Gartenbereich weitestgehend versickern kann.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das B-Plangebiet wirkt mit seiner weitestgehend geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Großen Straße bzw. Pferdestraße und einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken als bioklimatischer Belastungsraum für die unmittelbare Umgebung. Kalt- oder Frischluft aus den südlich angrenzenden Entlastungsräumen der freien Landschaft kann durch die historisch begründete geschlossene Bauweise nicht bis in den benachbarten Innenstadtkern dringen.

Abbildung 41: geschlossener Blockrand an der Großen Straße/Pferdestraße



Quelle: eigene Aufnahme von Juli 2018

Die bioklimatische Belastung (Staub) wird entsprechend der Umgebung, die durch einen hohen Fahrverkehr geprägt ist, vergleichsweise hoch sein. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung im Plangebiet vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer fortschreitenden Siedlungsverdichtung der Innenentwicklung auszugehen, die mit einer weiteren Zunahme an versiegelten Flächen verbunden sein kann. Strukturen der Frischluftentstehung innerhalb der Gärten wie z.B. großkronige Laubgehölze und deren Fähigkeit zur Staubbindung durch die Blattmasse entfallen bei fehlenden Ersatzpflanzungen. Gleiches gilt für den Entfall von Laubgehölzhecken und ruderalisierte Grundstücksteilen.

2.1.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Auf Grundlage der Begehung wurden folgende übergeordnete Biotoptypen erfasst:

- Geschlossene und halboffene Blockrandbebauung, Innenhöfe überwiegend versiegelt oder Innenhöfe begrünt (Biotoptyp Nr. 122222 bzw. 122221)



- Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünanteil
- Gemeinbedarfsfläche, Schule, mit geringem Grünanteil
- Straßen mit Asphaltdecke, ohne begrünten Mittelstreifen, ohne Baumbestand (1261222)
- Pflasterstraße, ohne begrünten Mittelstreifen, ohne Baumbestand (1261122)
- Zier- und Nutzgärten, die mosaikartige Strukturen aufweisen und daher über den Biotoptyp Nr. 10111 verschlüsselt wurden

Innerhalb der übergeordneten Biotoptypen wurden die wertprägenden Gehölzbestände auskartiert. Es handelt sich sowohl um markante, meist alte Solitäräume (z.B. Walnussbäume) als auch um sonstige Solitäräume und kleinere Baumgruppen in den Innenhöfen sowie den rückwärtigen Gartenbereichen. Teilweise sind Bäume auch in Heckenstrukturen integriert.

- markanter Solitärbaum, heimische Baumart (Biotoptyp Nr. 071511 ..)
- Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart (Biotoptyp Nr. 071521 ..)
- Kleine Baumgruppe, heimische Baumarten (Biotoptyp Nr. 071531 ..)

Die Baumbestände der Handels- und Dienstleistungsfläche wurden als Baumreihen erfasst, da es sich um keine regelmäßige Bepflanzung zur Stellplatzgliederung handelt.

Die Biotoptypenkarte in zwei Teilbereichen (Ost und West) befindet sich im Anhang. Geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans liegen zwei artenschutzfachliche Berichte vor: der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum B-Plan „Einkaufszentrum nördlich „südliche Wallanlagen““ aus dem Jahr 2018 sowie die Fledermaus- und Brutvogelkartierung zum südlichen Altstadtquartier B-Plan Nr. 36 aus dem Jahr 2021.

Im Untersuchungsgebiet des Einzelhandels konnten insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind 10 Arten als Brutvögel einzustufen und weitere 3 wurden als Nahrungsgäste, die überwiegend in angrenzenden Lebensräumen brüten dürften, festgestellt. Die Brutvogelreviere konzentrieren sich auf die durch Grünflächen und Gehölze stärker strukturierten Bereiche im Osten des Gebietes. Die Gebäudebrüter konzentrieren sich auf den Altbaubestand.

Unter den nachgewiesenen Brutvögeln befinden sich keine Arten, die nach den Roten Listen Brandenburgs oder Deutschlands als gefährdet gelten. Der mit einem Revier nachgewiesene Girlitz steht in Brandenburg auf der Vorwarnliste. Bundesweit wird der Haussperling auf der Vorwarnliste geführt. Es handelt sich hierbei um Arten mit zurückgehenden Beständen, die aktuell aber noch nicht als gefährdet einzustufen sind.

Von den Gastvogelarten gilt die Rauchschwalbe in Brandenburg und bundesweit als gefährdet. Bundesweit ist auch die Mehlschwalbe als gefährdet eingestuft.

Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten und gelten als besonders geschützt. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wurden nicht festgestellt.

Für das Quartier des BP Nr. 36 (alt) wurden 2021 das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen erfasst. Bei den Detektorerfassungen wurden 2021 mindestens 5 Fledermausarten mit 112 Rufnachweisen festgestellt. Es handelt sich um den Großen und Kleinen Abendsegler, die Zwergfledermaus, die Zweifarbfledermaus sowie die Breitflügelfledermaus. Alle 5 Arten sind streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 a BNatSchG und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Brutvogelerfassung 2021 zählt sechs Arten mit 11 Revieren. Die festgestellten Arten lassen sich folgenden Gilden zuordnen:



Gebäudebrüter: Hausrotschwanz, Haussperling

Gebüschbrüter: Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Grünfink

Baumkronenbrüter: Elster

Alle sechs nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten und gelten als besonders geschützt. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wurden nicht festgestellt.

Die biologische Vielfalt ist gemessen an der Innenstadtrandlage durchschnittlich, wobei das zahlreiche Vorkommen an Fledermäusen hervorzuheben ist, die nicht nur von den rückwärtigen Gartenräumen, sondern auch von den südlich angrenzenden Nahrungsräumen profitieren. Hervorzuheben sind auch die zahlreichen alten Walnuss-Bäume, die als Vertreter der typischen rückwärtigen Gärten stehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Artenvielfalt infolge einer zunehmenden Versiegelung und einem abnehmenden Nahrungsangebot zumindest für die Brutvögel abnimmt. Insbesondere bei Gebäudeabriss ist darüber hinaus mit Quartiersverlusten für Gebäude gebundene Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen, die jedoch durch Ersatzquartiere kompensiert werden können. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Biotoptypen und der faunistischen Artenzusammensetzung ist auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die unterschiedlichen Gebäude und Freiraumstrukturen.

Nach den Kriterien der Vielfalt, der Eigenart und Natürlichkeit weisen die Gartenflächen entlang der Straße Hinter der Mauer in unterschiedlichen Ausprägungen sowie deren wertprägende Baumbestände eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild auf. Insbesondere die rückwärtige Gartennutzung mit einem geringen Anteil (oder fehlenden) an Nebengebäuden ist eine typische Struktur des Übergangs vom Siedlungskern zur offenen Landschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Strukturvielfalt infolge der fortschreitenden siedlungsbezogenen Nutzung und Verdichtung zurückgehen. Es ist von einem stetigen Verlust an wertprägenden Gehölzstrukturen zu rechnen. Von einer Wiederaufnahme der rein gärtnerischen Nutzung im Sinne von Nutzgärten und Grabeland entlang der Straße Hinter der Mauer ist nicht auszugehen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes liegen entlang der Pferdestraße und der Großen Straße zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet sind. Im rückwärtigen Bereich entlang der Straße Hinter der Mauer sind keine Baudenkmale verzeichnet. Insgesamt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des denkmalgeschützten Stadtkerns „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Altbaustruktur einschließlich der denkmalgeschützten Gebäude entlang der Pferdestraße und Großen Straße erhalten. Von einer Betroffenheit von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen, da die überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend belegt sind und bei Tiefbauarbeiten die zuständi-



gen Denkmalbehörden einzubeziehen sind. Jedoch kann es bei einer weiteren Verdichtung durch Nebengebäude im rückwärtigen Gartenbereich zu einer Beeinträchtigung des Blicks auf die Stadtsilhouette von Jüterbog kommen.

2.1.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / Erholung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit werden die Lärmemissionen aus der unmittelbaren Umgebung (Verkehr auf der Pferdestraße sowie der Großen Straße) sein. Gleichzeitig ist der Aspekt der Erholungseignung ein zu betrachtender Belang.

Für die öffentliche Erholungsnutzung steht das Plangebiet derzeit nicht zur Verfügung, da es sich fast ausschließlich um private Grundstücke und private Gärten handelt. Lediglich die Freiflächen der handels- und Dienstleistungsfläche sowie der Schule sind halböffentlich, können jedoch aufgrund ihrer Nutzung nicht der Erholungsvorsorge dienen.

Für die private Erholungsnutzung sind die rückwärtigen Freiraumbereiche von hoher Bedeutung und werden unterschiedlich genutzt.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt⁵¹. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße (Große Straße und Pferdestraße) sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben.

Diese hohen Lärmwerte überschreiten die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung. Aufgrund der Abschirmwirkung des Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße ergeben sich im rückwärtigen B-Plangebiet deutlich geringere Beurteilungspegel. Erhöhte Pegelwerte sind lediglich in Bereichen zu erwarten, wo die straßenbegleitende Bebauung nicht vollständig geschlossen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem sukzessiven Verlust an privaten Erholungsflächen durch Umnutzung z.B. als Stellplatzanlagen auszugehen. Verbunden damit ist eine erhöhte Frequenzierung der Straße „Hinter der Mauer“, welche zu zusätzlichen Lärmemissionen führen kann.

2.2 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen

⁵¹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 36 „Südliches Altstadtquartier“ in der Stadt Jüterbog, von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER, Stand 5. Dezember 2024



Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z.B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Aufgrund der Festsetzungen werden alle Schutzgüter gleichermaßen wenig betroffen sein. Wechselwirkungen, die aus den Beeinträchtigungen kumulativ hervor gehen, sind nicht zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die bereits bestehenden besonderen Wohngebiete, ein Kerngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit bereits bestehenden Nutzungen sowie der erforderlichen Anbindung an die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

In Anspruch genommen wird eine zu Siedlungszwecken genutzte Fläche, die Teil der historischen Altstadt von Jüterbog ist. Das Plangebiet zählt zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Es kommt damit zu keinem Neuverbrauch von Landschaft für Siedlungszwecke. Mit der Ausweisung der überwiegend als Freiflächen genutzten rückwärtigen Grundstücksteile an der Straße „Hinter der Mauer“ als Flächen zum Anpflanzen wird die für den südlichen Siedlungsrand typische Nutzungsstruktur dauerhaft gesichert.



2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Vorhaben geht keine zusätzliche Versiegelung von Boden auf den Grundstücken im Geltungsbereich des BP Nr. 036 einher. Zulässig sind Baukörper nur innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baukörperausweisungen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind die vorhandenen Nebengebäude künftig bei Nutzungsaufgabe oder Verfall rückzubauen. Die Flächen sind anschließend zu begrünen. Damit wird die bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Schutzguts Boden anlagebedingt dauerhaft gesichert und für die Zukunft durch Rückbau und Wiederbegrünung wiederhergestellt.

Baubedingt sind lediglich temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Baustelleneinrichtung sowie die zu erwartenden Lager- und Bewegungsflächen vollständig rückzubauen sind. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär (maximal 2 Jahre) und werden mit der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der Freianlagen kompensiert.

Die geplante Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließung führt anlagebedingt zu keiner erheblichen Neuversiegelung. Mit der Ausweisung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die Flächen langfristig als Gärten entwickelt werden. Die heutigen dort vorhandenen, genehmigten Stellplätze und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz, können jedoch nicht erweitert werden.

Damit wird der Versiegelungsgrad auf ein für die besonderen Wohngebiete, das Kerngebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen angepasstes bzw. übliches Maß beschränkt, so dass die Siedlungsnutzung ressourcenschonend genutzt wird.

Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken sollen. So wird innerhalb der Flächen zum Anpflanzen eine vollständige Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von offenen Bodenflächen wird im bestehenden Umfang erhalten und ggf. durch Rückbau baufälliger Nebengebäude erweitert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich die dauerhafte Begrünung des Bodens positiv auswirken, da der Verlust an Oberboden durch Wind- und Wassererosion verringert wird.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen, keine zusätzlichen Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Baubedingte Verunreinigungen z.B. durch Baufahrzeuge könnten mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Abstellen der Baufahrzeuge auf ausgewiesenen Flächen) vermieden werden.

Das Niederschlagswasser kann bei der bestehenden anlagebedingten Flächenversiegelung aufgrund der Bodenverhältnisse (wasserdurchlässiger Aufschüttungsböden oder Hortisole auf Sandboden) und dem mittleren Grundwasserflurabstand weiterhin innerhalb des Plangebietes versickert werden. Dies trifft auch zu, wenn entsprechende Anlagen wie z.B. Mulde-Rigolen-Systeme zur Anwendung kommen (siehe bestehender Einzelhandelsstandort im Kerngebiet).

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten, da aufgrund der festgesetzten Nutzungen keine Verwendung von Wasser gefähr-



denden Stoffen vorgehalten werden sollten. Im Allgemeinen müssen Anlagen zum Umgang mit was-sergefährdenden Stoffen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, ther-mischen und chemischen Einflüssen beständig sein.

Weiterhin sind für den westlichen Teilbereich des Plangebiets die Regelungen zur Trinkwasserschutz-gebietszone A III zu beachten.

2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen von innerstädtischen Siedlungsflächen mit deren typi-schen Nutzungen (Wohnen, Kerngebiet mit Versorgungsfunktionen, Gemeinbedarfsflächen) lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen anlage- oder betriebsbedingter Art erwarten. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage außerhalb relevanter Luftleitsysteme.

Während der Bauphase von Neubauten oder vorangegangenen Abriss kann es temporär zu Staubbe-lastungen kommen. Diese können durch z.B. Beregnung der Bauflächen vermieden werden. Aufgrund der Baukörperfestsetzungen sowie der eingetragenen Baudenkmale wird der Umfang an Neubau je-doch als gering eingeschätzt.

Baum- und Strauchpflanzungen sowie die innerhalb des Bebauungsplans integrierten Großbäume ha-ben pauschal positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sie einen gewissen Filter für Stäube darstellen.

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt aufgrund der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen eine Begrünung, einschließlich Baum- und Strauchneupflanzungen und der damit verbundenen Ent-wicklung an Biovolumen, auf den Wohnbaugrundstücken mit positiven Effekten auf das Standort-klima zu rechnen, da bei Verlusten durch Rodungen und Fällungen erforderliche Neupflanzungen die Auswirkungen dauerhaft kompensieren können.

2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Baubedingt kommt es zu keinen erheblichen Verlusten der vorhandenen Vegetation, da die vorhan-denen Baukörper durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind. Auch der Grad der Versiegelung ist bereits in der Bestandssituation ausgeschöpft. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grund-stücksflächen sind zu begrünen (vgl. Brandenburgische Bauordnung). Für die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen gilt das Gebot zur Begrünung im Zusammenhang der rückwärtigen Grundstücksflä-chen.

Baubedingt betroffen sein können (durch das Freimachen der Baufelder von Vegetation und das Ab-schieben von Oberboden; Flächen zu temporären Lagerzwecken) vor allem ruderale Biotoptypen wie Gras- und Staudenfluren nährstoffreicher Standorte teils mit spontanem Gehölzaufwuchs, soweit es sich um (vereinzelte) Brachgrundstücke handelt. Hier werden die unversiegelten Grundstücksflächen nur temporär in Anspruch genommen und nach Abschluss der Bautätigkeit wieder begrünt.

Anlagebedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Nach Rückbau von baufälligen Nebengebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen werden die Freianlagen bzw. Gartenflächen zu Erholungszwecken neu angelegt. Für die Neuanlage von zuläs-sigen flächigen PKW-Stellplatzanlagen ist eine Gliederung für Bäumen festgesetzt. Für Bäume, die un-ter Baumschutz stehen (Baumschutzsatzung der Stadt Jüterbog) sind bei Fällung Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen lassen sich aus den vorgesehenen Nut-zungen nicht ableiten.



Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die vorliegende Planung (überwiegend Bestandsfestsetzung) können durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Baubedingt ist aufgrund der Festsetzung der Gebäudekörper in der bestehenden Kubatur sowie der Festsetzung der Freiflächen als Flächen zum Anpflanzen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Fauna zu rechnen. Für das Fällen von Bäumen und das Roden von Gebüschenflächen und Hecken gelten die Gebote des Artenschutzes, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu befolgen sind.

Tötungen von Individuen der Artengruppen Europäische Brutvögel (v.a. Nestlinge) oder deren Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Baufeldfreimachung inkl. der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) oder durch einen ununterbrochenen Bauablauf in die Brutzeit hinein und einer ökologischen Baubegleitung grundsätzlich vermieden werden. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. §67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. Gleiches gilt für die Artengruppe der Fledermäuse, für die gleichfalls zu berücksichtigende Schutzzeiten gelten und deren Einhalten im Rahmen der Baufeldfreimachung einschließlich einer ökologischen Baubegleitung grundsätzlich vermieden werden können.

Für die mit einem Brutvorkommen innerhalb des B-Plangebietes festgestellten Vogelarten ist auch bei Erhalt von Bestandsgebäuden von einem möglichen Verlust an Fortpflanzungsstätten und damit von möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 z.B. durch Umbau oder Ausbau von Gebäuden auszugehen.

Nach § 44 Abs. 5 liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Brutvogelarten, die

- in Brandenburg häufig vorkommen und ungefährdet sind,
- ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitate in Siedlungsbereich, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und
- die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind,

kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des B-Plangebietes die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist.

Dies trifft im B-Plangebiet für folgende, häufig und verbreitete Brutvogelarten zu: Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke und Ringeltaube. Auch der Grünfink kommen in Brandenburg nach wie vor häufig vor.

Ist für das Brutvorkommen des Girlitz, der aufgrund von rückläufigen Bestände auf der Vorwarnliste steht, ein Verlust des derzeit besiedelten Lebensraumes absehbar, sind innerhalb des B-Plangebietes oder im näheren Umfeld Ausgleichsmaßnahmen, z. B. über die Anlage von Gehölzpflanzungen mit angrenzenden kurzrasigen Freiflächen, vorzusehen.

Für Höhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufig verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Fak-



tor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Niststätten innerhalb des B-Plangebietes kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen.

Zu den betroffenen Höhlenbrütern zählen Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler.

Weitere grundstücksbezogene Einzeluntersuchungen werden aufgrund des „Bestandsbebauungsplans“ auf die Baugenehmigungsebene abgeschichtet, da derzeit keine ersichtlichen Abrissarbeiten oder Fällungen auf Grundlage des Bebauungsplans prognostiziert werden können. Vielmehr wird zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. der Baugenehmigung eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

2.3.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Erhalts des bestehenden Gebäudebestands sowie aufgrund des zu erwartenden Erhalts an Einzelbäumen, Baumgruppen sowie Strauch- und Rasenflächen mit einem temporären und geringfügigen Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet zu rechnen. Dieser besteht in der weiterhin absehbaren Nutzungsänderung von einer vielfältigen Gartennutzung inklusive Nutzgärten zu einer reinen Ziergartennutzung mit einem hohen Anteil an Bewegungsflächen (Rasenansaat).

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein geringfügiger Verlust an Lebens- und Nahrungsraum (durch Nutzungsänderung und wenig strukturierte Ziergartenflächen) verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlusten an Strauch- und Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie zu fällende Bäume aufgrund der flächenhaften Ausweisung von Anpflanzflächen entlang der Straße „Hinter der Mauer“ ausgleicht, so dass es keinen erheblichen Verlust an biologischer Vielfalt geben wird.

2.3.8 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur für die Erholungsnutzung sind bei Beibehalten der Bestandssituation nicht absehbar. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der historischen Altstadt von Jüterbog. Auf jedem Grundstück der besonderen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsstandorte stehen private Grün- und Freiflächen zur Verfügung.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 102 (Pferdestraße, Große Straße). Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen der B 102 ist für die angrenzenden Nutzungen mit erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben (vgl. Teil I, Kapitel 2.10 Lärm).

Diese hohen Lärmwerte überschreiten die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung. Aufgrund der Abschirmwirkung des Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße ergeben sich im rückwärtigen B-Plangebiet deutlich geringere Beurteilungspegel. Erhöhte Pegelwerte sind lediglich in Bereichen zu erwarten, wo die straßenbegleitende Bebauung nicht vollständig geschlossen ist.

Aufgrund der hohen Lärmeinwirkung an der straßenbegleitenden Bestandsbebauung wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit empfohlen. Zudem werden die im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung durch das Gutachten aufgezeigt.



Entsprechend werden im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der Pferdestraße und der Großen Straße bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen Gesamt-Bauschalldämm-Maße festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13).

Mit der Umsetzung der Festsetzung Nr.13 werden entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entlang der B 102 gewährleisten.

Der Gewerbelärm im Plangebiet wird von den vorhandenen Einzelhandelsstandort erzeugt. Diese wurde im Jahr 2020 durch ein schalltechnisches Gutachten „Schallimmissionsprognose für den Neubau eines Drogerie- und Lebensmittelmarktes in Jüterbog“ vom Akustikbüro Dahms GmbH untersucht.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Wie die Beurteilungspegel L, im Vergleich zu den Immissionsrichtwerten IRW zeigen, ergeben sich an allen Immissionsorten Beurteilungspegel, die unter den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) liegen. Unzulässige Belästigungen der Anwohner durch den Betrieb der Gewerbeanlagen sind somit nicht zu erwarten.
- Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden und Belästigungen im Sinne der Regel- und Gesetzeswerke nicht zu erwarten sind.

Für den Baugebietslärm im Plangebiet sind aufgrund der Vorbelastung keine Schutzvorkehrungen erforderlich.

2.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Alle Baudenkmale (Einzeldenkmale) wurden durch den Bebauungsplan erfasst und festgesetzt. Weiterhin erfolgt im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme des ortsfesten Bodendenkmals Nr. 131073 „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Münzfund Neuzeit, Kloster deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Kloster Neuzeit, Münzfund deutsches Mittelalter, Gräberfeld Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Befestigung deutsches Mittelalter, Gräberfeld deutsches Mittelalter“.

Gleichfalls übernommen wird, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Flächendenkmals „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“ befindet. Für den Schutz der Altstadtsilhouette werden entlang der Straße „Hinter der Mauer“ großflächige zusammenhängende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Der Blick auf die Altstadt über begrünte Gartenflächen, welcher für den südlichen Altstadt kern von Jüterbog typisch ist, wird somit dauerhaft erhalten und ggf. durch Abriss von störenden Gebäuden wiederhergestellt.

Zusätzlich erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis: Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen hierzu können somit ausgeschlossen werden.



2.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z.B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes ist Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Als Maßnahme zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage, was durch die Gestaltungssatzung geregelt wurde.

Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sind die bestehenden rechtlichen Regelungen ausreichend. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgen hierzu keine weiteren Festsetzungen im B-Plan Nr. 36.

2.7 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese, erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.



2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Für die bestehende Erschließung ergibt sich auf Grundlage der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in den Besonderen Wohngebieten kein Hinweis auf die Notwendigkeit von organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen, so dass analog von keiner zu prüfenden Erhöhung an zusätzlichen anlage- oder betriebsbedingten Emissionen von Schadstoffen ausgegangen werden kann.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von verkehrsbedingten Emissionen während der Bauzeit muss in der Ausführungsplanung sichergestellt werden.

2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus den planungsrechtlich gesicherten Nutzungen abzuleiten.

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich sowohl Wohnnutzung im Bestand als auch gewerbliche Nutzungen. Da es sich bei der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Festsetzung der bereits ausgeübten Nutzungen handelt, ergeben sich keine Summationseffekte mit angrenzenden geplanten Vorhaben oder Nutzungen.

2.13 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungen und deren Dichte sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

2.14 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden bei sachgerechter Lagerung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.



2.15 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

2.15.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt: Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten innerstädtischen Siedlungsfläche in zentraler städtischer Lage, im Sinne der Innenbereichsentwicklung. Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens wird mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (Baukörperausweisung, Flächen zum Anpflanzen) weitestgehend vermieden.

Mit dem Erhalt von Gebäuden und Erschließungsflächen im vorhandenen Umfang wird eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie eine anteilige Verdunstung auf unversiegelten begrünten Grundstücksteilen erhalten. Damit werden zusätzliche Beeinträchtigungen die mit einer Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt des Bodens sowie die Erwärmung von Oberflächen durch Versiegelung vermieden. Mit der Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bäume und deren Schattenwurf wird die Erwärmung von flächenhaften Versiegelungen gemindert.

Weiterhin können wertvolle Vegetationsstrukturen in den Randbereichen (z.B. Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der Flächen zum Anpflanzen) erhalten werden. Hierzu werden keine zeichnerischen Bindungen zum Erhalt einzelner Bäume im Bebauungsplan vorgesehen, da Einzelbaumfestsetzungen in gleicher Art und am gleichen Standort nur für herausragende, für das Landschaftsbild besonders prägende Bäume zu rechtfertigen sind. Die historisch begründeten Gartenzonen entlang der Erschließung „Hinter der Mauer“ werden über die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen, verbunden mit einer textlichen Festsetzung zur Begrünung, dauerhaft erhalten.

Mit den Ergebnissen der vorliegenden Artenschutzfachgutachten werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. das Freimachen der Baufelder von Vegetation außerhalb der Brutzeiten, das Fällen von Bäumen und Roden von Gehölzflächen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten fachgutachterlich festgelegt.

Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten in Form von Nistkästen, im Rahmen von vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), kann eine Kompensation von Niststättenverlusten erfolgen.



Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verletzung und Tötung von Tieren sowie eine Beschädigung oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden bzw. ausgeglichen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht berührt werden.

2.15.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung (grundstücksübergreifende Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen) werden positive, kompensierende Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz erzielt. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung von zusammenhängenden nicht überbaubaren, zu begrünenden Flächen positive klimatische Aspekte entstehen u.a. durch Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die Begrünung der rückwärtigen Grundstücke entlang der Straße „Hinter der Mauer“ ebenfalls ausgeglichen werden. Der bestehende freiräumlich genutzte Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Grünflächen der alten Wallanlagen wird somit dauerhaft festgesetzt.

2.15.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 036 werden keine Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen könnten (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG). Vielmehr wird der Gebäudebestand, als Baukörper festgesetzt. Für die übrigen Gebäude besteht Bestandsschutz, soweit diese nicht baufällig sind.

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist beachtlich, welche zusätzlichen planbedingten Eingriffe gegenüber dem geltenden Baurecht zugelassen werden. Die zusätzlich aufgesattelten Eingriffe sind zu kompensieren.

Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet besteht mit Ausnahme des einfachen Bebauungsplans Nr. 20 kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit Bestandteil der Kulisse des Sanierungsgebiets „Altstadt“. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfolgt folglich überwiegend auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB.

Ausgleichsentscheidung

Gemäß Bebauungs- und Nutzungsstruktur (vgl. Kap. 2.1.3) werden aufgrund der hohen Bebauungsdichte auf den nördlichen Grundstücks(teil)flächen rechnerische Grundflächenzahlen von 1,0 bis 0,4 erreicht. Bei der Gesamtbetrachtung der Grundstücke werden die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete oder Mischgebiete von 0,6 nur in Ausnahmefällen überschritten. Mittels der Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan sowie der Obergrenzen der Orientierungswerte für die im Plangebiet festgesetzten Baugebiete kommt es planerisch zu keiner zusätzlichen Bebauung bzw. Versiegelung, da mit dem Bestand bereits die Oberwerte erreicht sind. Vielmehr wird mit der grundstücks-



übergreifenden Ausweisung der Flächen zum Anpflanzen entlang der Straße „Hinter der Mauer“ langfristig ein Rückbau von Gebäuden und versiegelten Flächen initiiert. Mit der Begrünung der Flächen zum Anpflanzen können bereits erfolgte grundstücksbezogene Eingriffe, die aus der Versiegelung hervorgehen, dauerhaft kompensiert werden.

2.16 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden Vorkonzepte und Varianten vor und nach der frühzeitigen Beteiligung entwickelt und diskutiert. Eine ausführliche Darstellung der städtebaulichen Konzepte erfolgt in Kapitel 1.2.1 und 1.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

2.17 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans für Besondere Wohngebiete, ein Kerngebiet sowie zwei Gemeinbedarfsflächen sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenkartierung Brandenburg Stand 2007. Weiterhin wurden die Informationen des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS BB) genutzt.

Die Erfassung der Fauna erfolgte nach den durch die Untere Naturschutzbehörde vorgegebenen Methodenstandards.

Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Für die Schalltechnische Untersuchung wurden die üblichen vorgegeben Regelwerke verwendet.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Einhalten der Sanierungsziele rechtsverbindlich gesichert. Dabei werden nicht nur die denkmalgeschützten Gebäude als Baukörper festgesetzt, sondern auch die überwiegende Anzahl an rückwärtigen Nebengebäuden. Für den dauerhaften Erhalt der für diesen Stadtteil typischen rückwärtigen Gärten, werden in den besonderen Baugebieten flächenhaft und grundstücksübergreifend zu begrünende Anpflanzflächen festgesetzt.

Bestand

Es handelt sich um eine Gemengelage am südlichen Stadtrand von Jüterbog. Die bereits bebauten und erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplans weisen vor allem typische Biotoptypen der Siedlungen wie Ziersträucher sowie Einzelbäume und Baumgruppen auf. Es handelt sich bei den privaten Grundstücken um eine Mischung an Nutz- und Ziergärten, wobei der Anteil an Zierbepflanzung überwiegt. Dabei unterscheiden sich insbesondere die Bäume in ihrem Alter. Besonders prägend sind die geschützten alten Walnussbäume.

Von Bedeutung für die Bewertung aller Schutzgüter in der Bestandssituation ist die aktuelle Nutzungs- und die damit verbundene Pflegeintensität. Aufgrund der vergleichsweisen großen Grundstücke treten auch dichte Strauchhecken sowie extensiv gepflegte Rasenflächen auf.

Die gleichfalls für eine bauliche Bestandsentwicklung vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen werden in ihren Freianlagen intensiv genutzt. Diese öffentlich zugänglichen Flächen werden durch Baumgruppen unterschiedlichen Alters und Arten geprägt.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind die rückwärtigen Gärten entlang der Straße „Hinter der Mauer“ von hoher Bedeutung, da diese den Blick auf die Stadtsilhouette von Süden gewährleisten.

Umweltprüfung

Der Erhalt der Nutzungsstruktur und Nutzungsintensität in innerstädtischer Randlage ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sind nicht absehbar. Gleiches gilt für die Kultur- und Sachgüter. Mit dem Erhalt der Sanierungsziele werden die damit verbundenen Qualitäten wie einem hohen Anteil an privaten Grünflächen dauerhaft gesichert. Diese dienen der privaten Erholungsvorsorge gleichermaßen wie dem Erhalt von Lebensraum für die Flora und Fauna im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Mit dem Erhalt der „Gartenzone“ verbunden ist eine extensive Auslastung der Straße Hinter der Mauer, die für vergleichsweise ruhige rückwärtige Grundstückszonen für das Wohnen im südlichen Altstadtquartier in Jüterbog sorgt.



IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Festsetzung des südlichen Altstadtquartieres der Stadt Jüterbog als besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a Baunutzungsverordnung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion geschaffen. Zugleich wird der Erhalt des vorhandenen Bestandes wohngebietsverträglicher, kleinteiliger Gewerbeeinrichtungen – Läden, Geschäfts- und Büronutzungen oder kleine Handwerksbetriebe – gesichert.

Durch die Festsetzung des Handelsstandorts als Kerngebiet werden die dort vorhandenen Einzelhandelsnutzung weitgehend bestandsorientiert gesichert.

2. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisher ausgeübten Nutzungen in den Vorderhäusern entlang der Pferdestraße und der Großen Straße sowie in den rückwärtigen Anbauten und Nebengelassen werden durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Mit der Freihaltung der südlichen Grundstücksflächen von Bebauung als Ziel der Sanierungsplanung ist langfristig eine Aufgabe der dortigen Nutzungen verbunden. Für die auf diesen Flächen ausgeübte Nutzungen besteht Bestandsschutz, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind, das heißt entsprechende schriftliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen erteilt worden sind.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es zu keinen nennenswerten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens kommen.

Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, wird sichergestellt, dass Grundstücke, die bisher ausschließlich über eine Zufahrt von der Straße Hinter der Mauer verfügen, auch künftig über Zufahrten von der Pferdestraße und der Großen Straße auf Nachbargrundstücken zugänglich beziehungsweise befahrbar sind.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz beziehungsweise Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz beziehungsweise Investitionsplanung bestehen nachzeitigem Kenntnisstand nicht.



V. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Am 28.10.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch beschlossen (Beschluss-Nummer 2014-15/0070). Mit Beschluss-Nummer 2016/0081 vom 28. September 2016 wurde die Art des Verfahrens geändert. Der Bebauungsplan Nummer 036 „südliches Altstadtquartier“ soll im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 036

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ der Stadt Jüterbog ist in die Stadtverordnetenversammlung am 30. Mai 2018 eingebracht worden zur Billigung des Vorentwurfes und Beschlussfassung für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung einschließlich der Umweltprüfung.

In dieser Sitzung befand der überwiegende Teil der Stadtverordneten, dass der vorliegende Vorentwurf dieses Bebauungsplans in dieser Form nicht Bestandteil der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sein sollte (Top 10: Beschluss- Nummer 2018/0059). Die Zielsetzungen des Vorentwurfes der Bauleitplanung sollten ausreichend diskutiert werden, bevor eine Beschlussfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen kann. Aufgrund von Bedenken insbesondere hinsichtlich der Zielstellung des Bebauungsplans, die südlichen Grundstücksflächen von einer Bebauung weitestgehend freizuhalten, wurde die Vorlage an den Bau- und Sanierungsausschuss zurückverwiesen, um dort im Rahmen eines Workshops noch einmal einer Überprüfung unterzogen zu werden.

Im Workshop am 23. August 2018 haben sich die Stadtverordneten eingehend mit dem Thema auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der ursprünglich eingebrachte Vorentwurf weitestgehend beibehalten und auf die Festsetzung einer Blockrandbebauung entlang der Straße Hinter der Mauer verzichtet werden sollte (siehe hierzu Kapitel I.1.2). Gegenstand des Workshops waren beide Varianten. Die ausgewählte Variante 1 hat gegenüber der Variante 2 wesentlich geringere Folgekosten und entspricht den Sanierungszielen. Die Festsetzung zur Steuerung der „Nichtwohnnutzungen“ entlang der Großen Straße und der Pferdestraße solle jedoch überarbeitet werden. In dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sollten erst ab dem 3. Vollgeschoss (2. Obergeschoss) ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sein. Im 1. und 2. Vollgeschoss (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) solle keine Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen.

Die im Ergebnis dieses Workshops überarbeitete Fassung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde für die Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses am 10. April 2019 beziehungsweise der Stadtverordnetenversammlung am 24. April 2019 erneut auf die Tagesordnungen gebracht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.06 - 05.07.2019 mit beiden Varianten durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 4 Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen Planänderungen geführt. Im Ergebnis wird die Variante 1 ohne rückwärtige Bebauung favorisiert, da die Variante 2 mit rückwärtiger Bebauung mit sehr hohen Erschließungskosten verbunden ist.



Es wurden 54 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter beteiligt. Davon haben 9 Behörden und 5 Träger öffentlicher Belange sowie 1 Fachamt Stellungnahmen abgegeben. Von 40 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von Fachämtern gingen keine Stellungnahme ein, 4 Behörden und 1 Träger öffentlicher Belange äußerten, dass keine Betroffenheit besteht bzw. Belange nicht berührt werden.

In den Bebauungsplan zum Entwurfsstand wurden folgende redaktionelle Änderungen sowie Konkretisierungen von Festsetzungen aufgenommen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um den Einzelhandelsstandort und dessen Festsetzung als Kerngebiet
- Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Jüterbog
- Anpassung der Pflanzfestsetzungen
- Erstellung des Umweltberichts
- Erstellung neues Immissionsschutzgutachten

3. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 037

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung zu äußern. Das Planbild und die Begründung lagen in der Zeit vom 12. Oktober bis 20. November 2020 im Bauamt der Stadt Jüterbog, Raum 105 (Erdgeschoss), Markt 21, 14913 Jüterbog aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 2 Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen Planänderungen geführt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 037 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Von 28 Behörden und einem Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 037 wird in den B-Plan Nr. 036 integriert. Im Rahmen der Zusammenführung der beiden Bebauungspläne wird die Art der Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzflächen sowie Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm den neuen Planungszielen angepasst. Der Umweltbericht wurde für den erweiterten Geltungsbereich aktualisiert und für diesen erweiterten Bereich ein neues Lärmschutzgutachten erarbeitet.

Die Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 037 wurden, sofern diese für die Integration in den B-Plan Nr. 036 beachtlich waren, berücksichtigt.



VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist.



VII. Anhang

1. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 und im Kerngebiet MK sind in den Flächen a1-a40 entlang der Pferdestraße und der Großen Straße oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmsweise können ab dem ersten Vollgeschoss Nutzungen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude) zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 4a Abs. 4 Nr. 1 sowie § 1 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im besonderen Wohngebiet WB 1 bis WB 4 sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind auf den durch die Nebenzeichnung festgesetzten Teilflächen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Fuhrunternehmens und des Logistikbetriebes auf den Flurstücken 42/2, 42/5 und 42/9 ausnahmsweise zulässig, wenn Ladeflächen und Stellplätze ausschließlich auf der zur Straße „Hinter der Mauer“ orientierten Seite untergebracht werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a (2) Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

In dem Kerngebiet MK sind die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 5

In dem Kerngebiet MK sind von den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhalle und Wettbüro unzulässig.

(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 6

In dem Kerngebiet MK sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen



- 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten B1-B2, B3-B4-B5, B6-B7, B8-B9, B10-B11, B12-B13, B14-B15, B19-B20-B21-B22, B23-B24, B25-B26, B27-B28, B29-B30, B31-B32, B33-B34, B35-B36,
- 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2, C3-C4, C7-C8, C9-C10, C11-C12, C13-C14, C15-C16, C17-C18, C19-C20, C21-C22, C23-C24, C25-C26, C27-C28,
- 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten D1-D2, D3-D4, D5-D6, D7-D8, D9-D10,
- 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E1-E2, E3-E4, E5-E6, E7-E8, E9-E10, E11-E12, E23-E24, E25-E26, E27-E28, E29-E30-E31-E32, E33-E34, E35-E36, E37-E38, E39-E40,
- 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F1-F2, F3-F4, F5-F6, F7-F8, F9-F10, F11-F12, F27-F28, F29-F30, F31-F32, F33-F34, F35-F36, F37-F38-F39-F40-F41-F42 sowie
- 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G1-G2, G3-G4, G5-G6, G7-G8, G9-G10, G11-G12, G13-G14, G15-G16, G17-G18, G19-G20, G21-G22, G23-G24, G31-G32, G33-G34, G39-G40, G41-G42, G43-G44, G45-G46, G47-G48, G49-G50, G51-G52.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 8

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- 0,3 H entlang der Linie zwischen den Punkten C5-C6,
- 0,25 H entlang der Linie zwischen den Punkten D11-D12 sowie
- 0,1 H entlang der Linie zwischen den Punkten G35-G36.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E17-E18, E19-E20, E21-E22,
- 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F23-F24, F25-F26 sowie
- 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G37-G38.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Kerngebiet MK beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen

- 0,4 H entlang der Linie zwischen den Punkten B16-B17-B18,
- 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E13-E14, E15-E16,



- 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F13-F14, F15-F16, F17-F18, F19-F20, F21-F22 sowie
- 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G25-G26, G27-G28, G29-G30.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 12

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 und in dem Kerngebiet MK sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der Pferdestraße und der Große Straße (B 102) müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-1.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallschutzgutachten von HOFFMANN-LEICHTER vom Dezember 2024 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen sind.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutzgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 14

In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)



Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Fläche GFLr ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 63/1 und der Unternehmensträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E35 und F38 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Jüterbog überlagert. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog wurde am 19. Juni 2009 (GVBl.II/09, [Nummer 18], Seite 317) erlassen (siehe Kapitel I.3.9.2). Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.2 Bodendenkmal Altstadt

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des unter der Bodendenkmal-Nummer 131073 geführten ortsfesten Bodendenkmals

„Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Münzfund Neuzeit, Kloster deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Kloster Neuzeit, Münzfund deutsches Mittelalter, Gräberfeld Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Befestigung deutsches Mittelalter, Gräberfeld deutsches Mittelalter“.

2.3 Bauliche Einzeldenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die in Kapitel I.2.11.2 genannten Einzeldenkmale. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme dieser Denkmale in die Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.4 Denkmal mit Gebietscharakter

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Denkmals mit Gebietscharakter

„Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“.

3. Hinweise

Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).



VIII. Anlagen

1. Biotoptypenplan

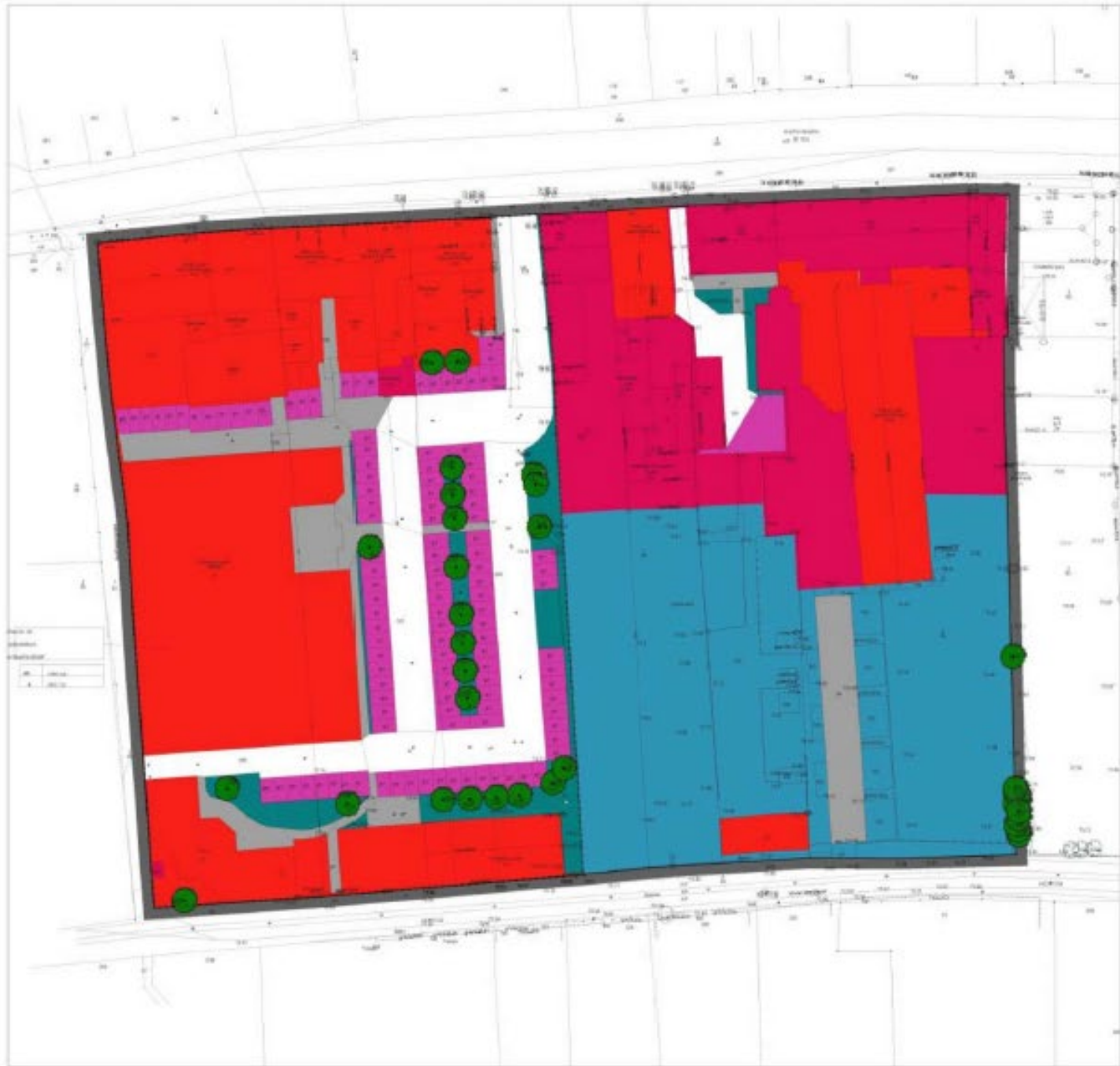






2. Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 37

BEBAUUNGSPLAN NR. 037 "EINZELHANDELSGEBIET GROSSE STRASSE" DER STADT JÜTERBOG



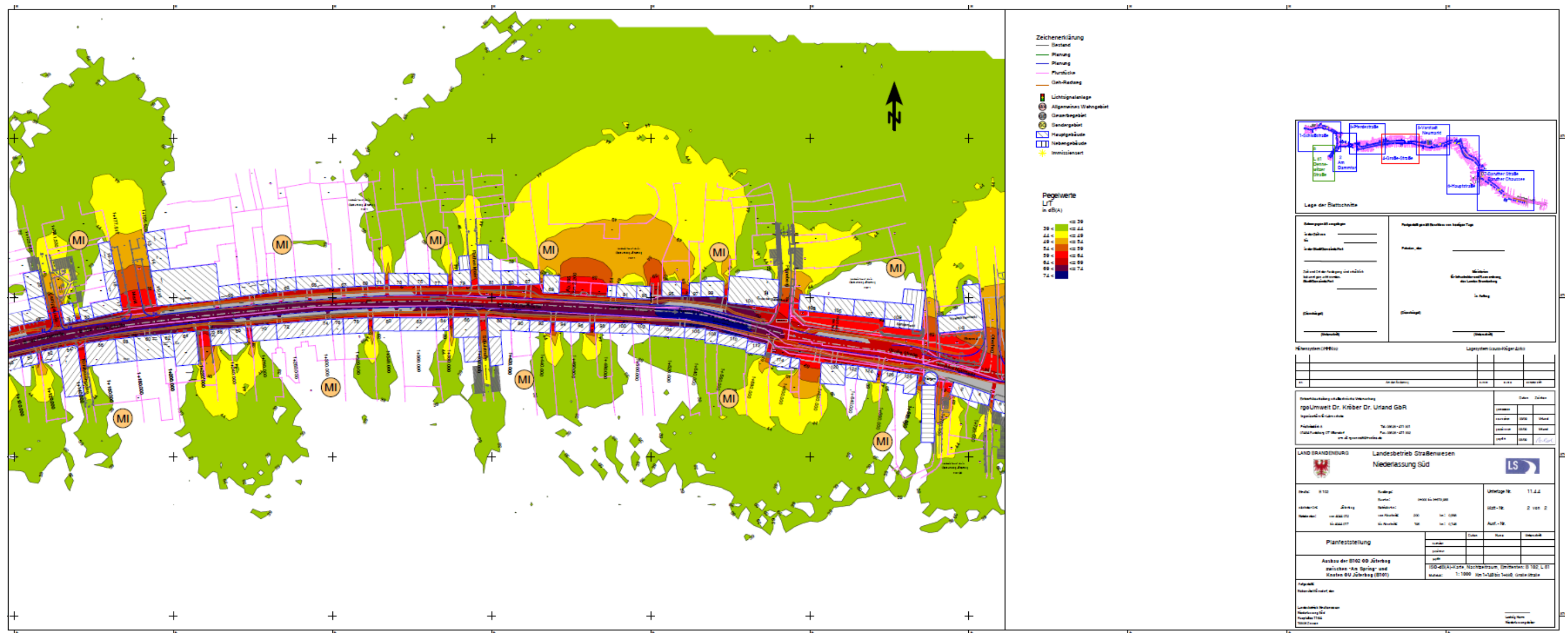
Biotoptypenkartierung

- 07152 sonstiger Solitärbaum (BEA)
- 10110 Gärten, Gartenbrachen u Grabeland (PG)
- 10270 gärtnerisch gestaltete Freiflächen (PH)
- 12200 Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet (OS)
- 12300 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen (OG)
- 12611 Pflasterstraßen (OVSP)
- 12640 Parkplätze (OVP)
- 12654 versiegelter Weg (OVWV)

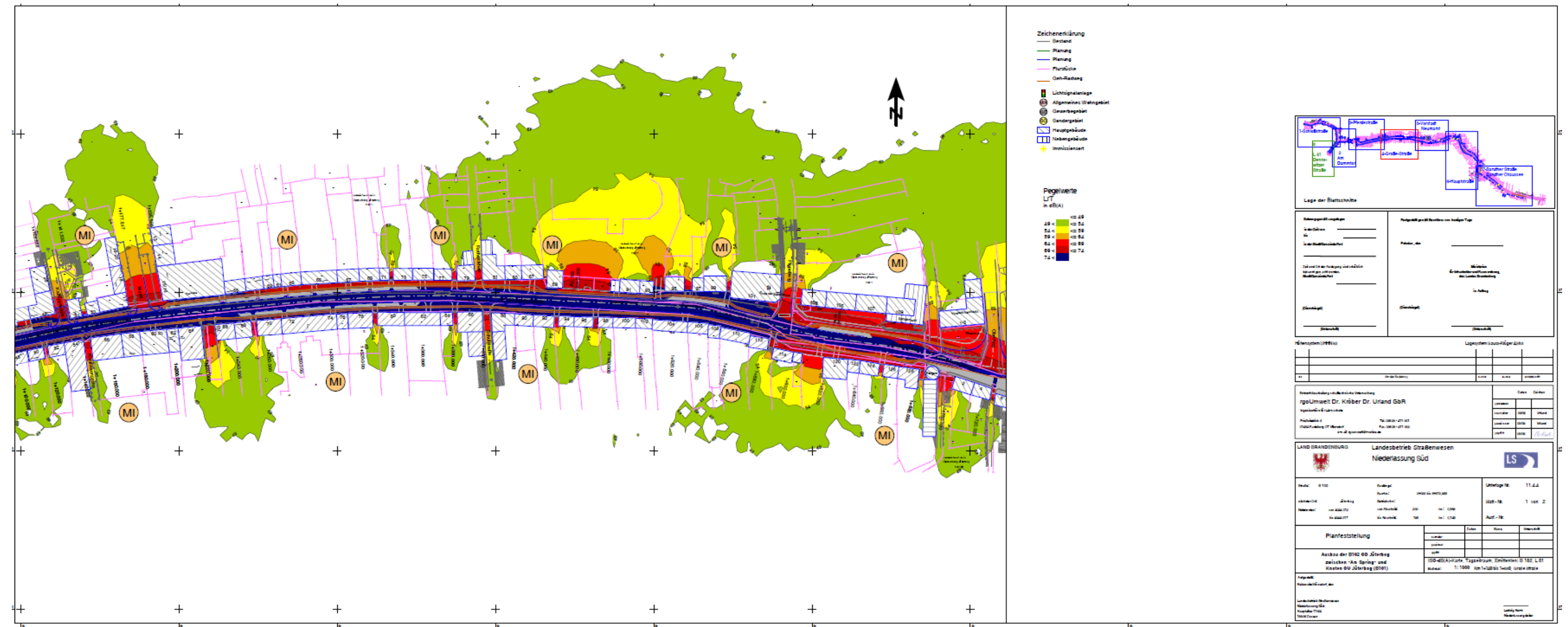
STADT JÜTERBOG	
BEBAUUNGSPLAN Nr. 037 "Einzelhandelsgebiet Große Straße"	
Druck am:	09.04.2016
Maßstab:	1:1000
Auftraggeber:	Stadt Jüterbog Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 463381 Fax: 03372 463356
Planunterlagen:	Planunterlagen Vermessungsamt Manfred Schmidt Spandauer Straße 10 14913 Jüterbog Tel.: 03371 812198
Planung:	VORENTWURF Stand: April 2016

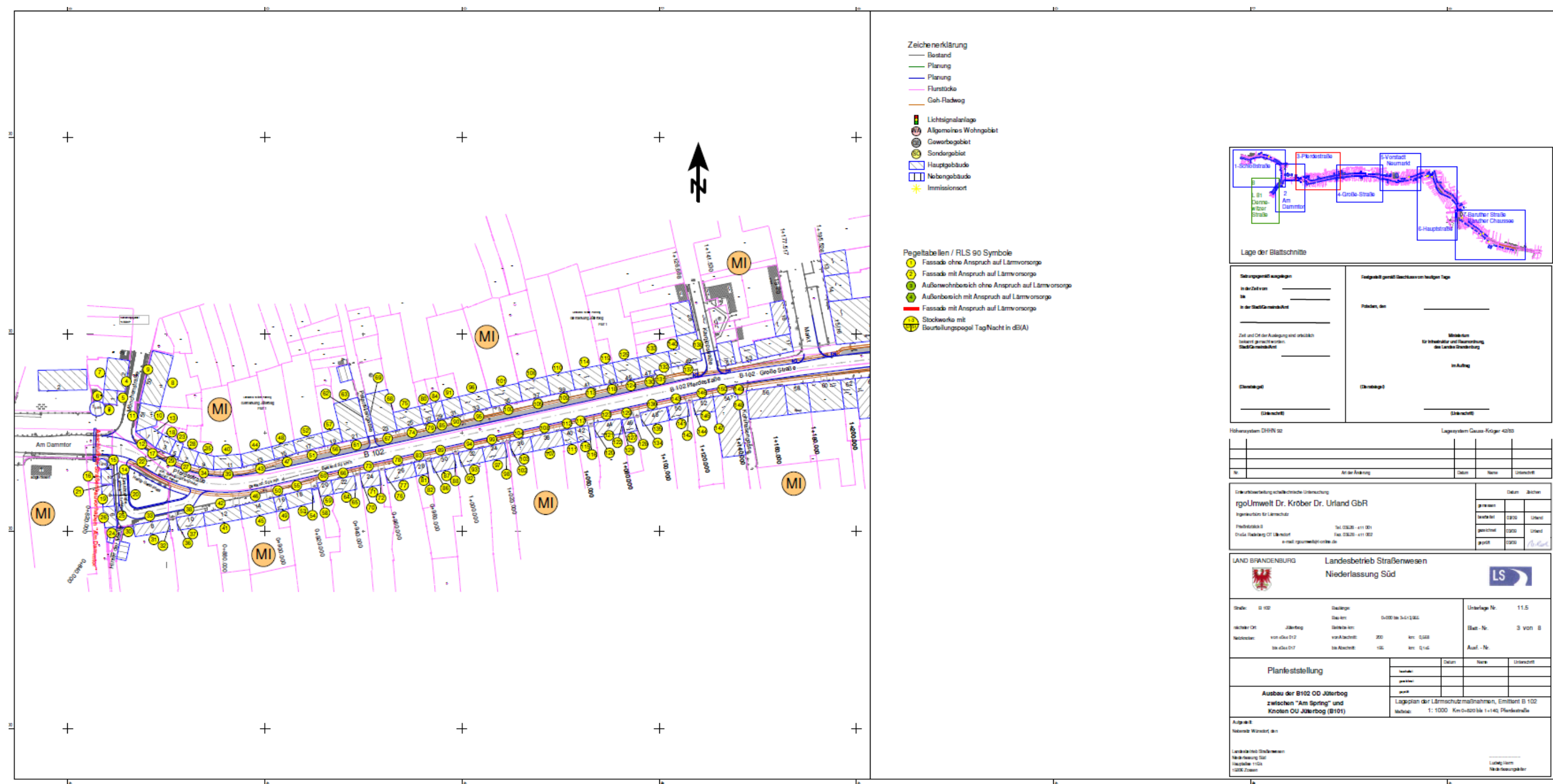
Abb. 15: Biotoptypenkartierung (Bruckbauer & Hennen GmbH)

3. Lärmschutz zur Planfeststellung der B 102



4. Verkehrslärmermittlung im Rahmen der Planfeststellung







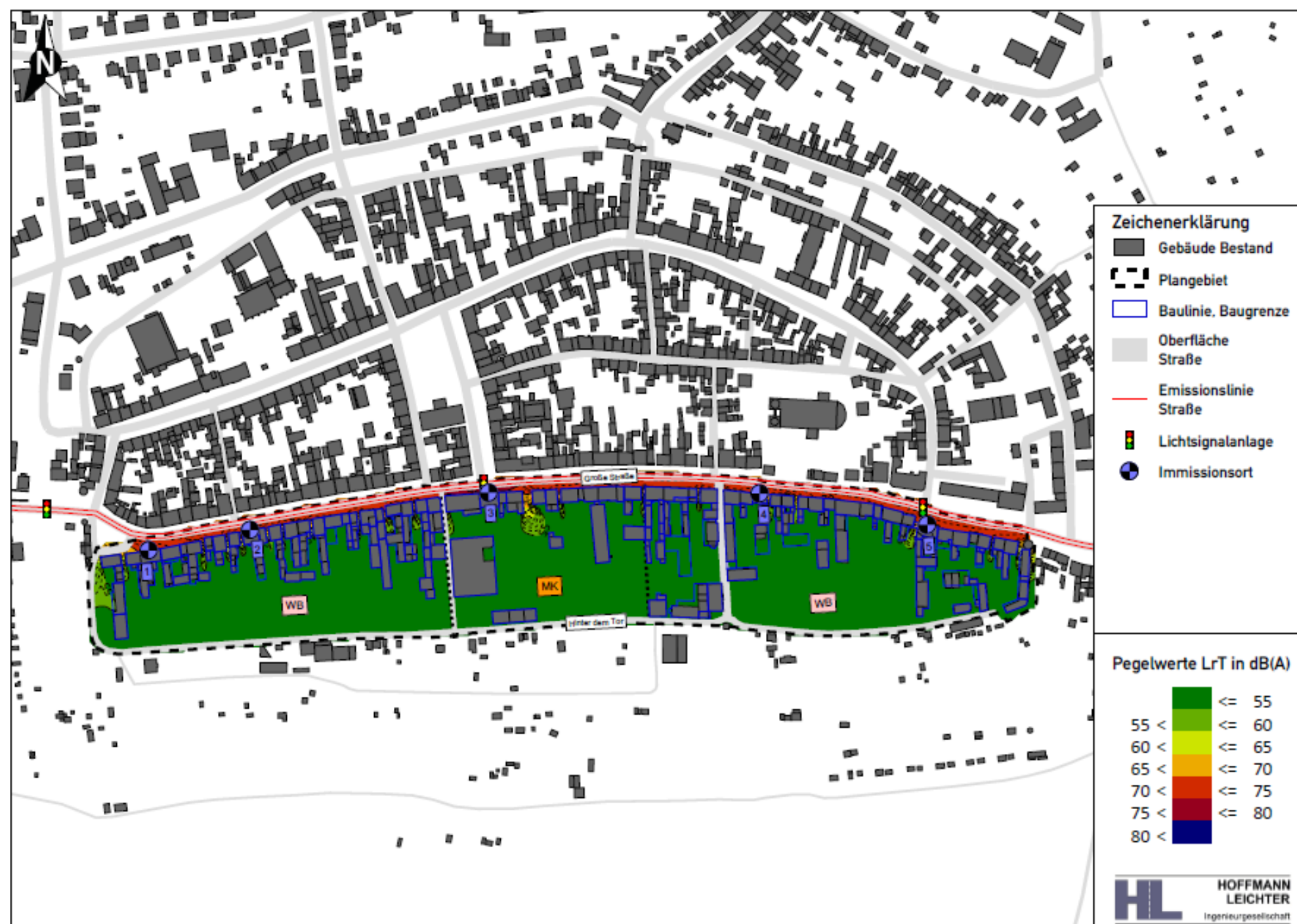
5. Lärmschutzgutachten HOFFMANN-LEICHTER, Stand 5.12.2024



Schalltechnische Untersuchung

zum B-Plan Nr. 36 »Südliches Altstadtquartier« in der Stadt Jüterbog

Anlage 3 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr



Anlage 4 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr

