

**Bebauungsplan Nr. 72**  
Mitteldamm  
Landeshauptstadt Potsdam

**Auftraggeber:**

Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege  
Hegelallee 6, 14467 Potsdam

Joachim Koppehele

**vertreten durch:**

Stadtkontor  
Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Treuhandischer Sanierungsträger  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam

Kerstin Krekler, Ulrike Schenke

**Bearbeitung:**

Baasner, Möller & Langwald  
Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH  
Torstraße 179, 10115 Berlin  
Telefon (030) 344 50 55, Telefax (030) 391 05 509

Günter Baasner, Volker Schmidt

**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:**

Fugmann / Janotta  
Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung  
Belziger Straße 25, 10823 Berlin  
Telefon (030) 788 3109, Telefax (030) 781 2555

Bettina Dickson, Martin Janotta

**Schalltechnische Untersuchung:**

Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche - Umweltingenieure  
Am Borsigturm 42, 13507 Berlin  
Telefon (030) 4303-2061/2, Telefax (030) 4303-2069

## Inhalt

### Teil I: Planungsgegenstand

1.	Veranlassung und Erfordernis.....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung.....	5
2.4	Historische Entwicklung des Standorts.....	6
2.5	Nutzungsstruktur / Realnutzung.....	6
2.6	Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur.....	7
2.7	Verkehrerschließung.....	7
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	7
2.9	Topografie und Bodenbeschaffenheit.....	8
2.10	Altlasten und Kampfmittelbelastung.....	8
2.11	Bodendenkmale.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation	
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.2	Bereichsentwicklungsplanung Potsdam – Babelsberg.....	9
3.3	Verbindliches Baurecht.....	9
3.4	Entwicklungsrecht.....	9
3.5	Naturschutzrecht.....	9

### Teil II: Planinhalt

1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	11
2.	Intention des Plans.....	11
3.	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen.....	11
3.1	Landschaftsplanerisches Konzept.....	12
3.2	Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung.....	13
3.3	Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen auf Sammelausgleichsflächen.....	17
3.4	Bilanzierung des Eingriffs.....	19
3.5	Ersatzmaßnahme außerhalb des B-Plans Nr. 72.....	23
4.	Wesentlicher Planinhalt	
4.1	Mischgebiet.....	25
4.2	Gewerbegebiet.....	25
4.3	Kleingartenflächen.....	26
4.4	Straßenverkehrsflächen.....	26

4.5	Baugrenzen, Bauhöhe .....	27
4.6	Flächenbilanz .....	27
5	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	
5.1	Entwicklung aus dem FNP .....	27
5.2	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	27
5.3	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz .....	28
5.4	Belange des Gewerbes .....	31
5.5	Belange des Verkehrs .....	32
5.6	Belange von Freizeit und Erholung .....	33
5.7	Belange der technischen Ver- und Entsorgung .....	34
5.8	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege .....	34

### Teil III: Auswirkungen der Planung

1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	39
2.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	39
3.	Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen .....	39

### Teil IV: Verfahren

1.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	40
2.	Rechtsgrundlagen .....	40
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	40
4.	Landesplanerische Stellungnahme .....	40
5.	Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) und vorangegangene Abstimmungsverfahren .....	40
6.	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB] .....	41
7.	Erneute öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB] .....	41
8.	Zustimmung der SVV .....	41
9.	Planunterlage .....	41

### Anhang

	Textliche Festsetzungen .....	42
	Pflanzlisten .....	46
	Flurstücksverzeichnis .....	48

## Teil I: Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erfordernis

Der ca. 9 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Babelsberg (Entwicklungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt 4/96 der Stadt Potsdam). Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Fritz-Zubeil-Straße sowie der baulichen Entwicklung von Gewerbe- und Mischgebieten auf einem Teil der bisherigen Kleingartenflächen zu gewährleisten.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die gedachte Verbindung des östlichen Endes der nördlichen Grenze des Flurstücks 285 (Flur 10) mit dem westlichen Ende der nördlichen Grenze des Flurstücks 257 (Flur 10), die nördliche Grenze des Flurstücks 285 (Flur 10), die westliche Grenze des Flurstücks 285 (Flur 10), die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 324/2 (Flur 10) bis ca. 3,8 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Fritz-Zubeil-Straße (Flurstück 325/1 Flur 10); ca. 3,8 bis 4,2 m nördlich parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Fritz-Zubeil-Straße (Flurstück 325/1 Flur 10) bis zur Grenze zum Flurstück 383 (Flur 10),
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 383 (Flur 10); gedachte Verbindung von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 383 mit der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 399/2 (Geltungsbereichsgrenze B-Plan 73) und die östliche Grenze des Flurstücks 399/2 bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs der Planfeststellung Ausbau L 40 Nuthestraße,
- im Süden durch die Grenze des Geltungsbereichs der Planfeststellung Ausbau L 40 Nuthestraße bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 408/2 (Flur 10) sowie
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 408/2 (Flur 10) bis zur südlichen Ausbaugrenze der Fritz-Zubeil-Straße, südliche Ausbaugrenze der Fritz-Zubeil-Straße bis zur gedachten südlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 233/2 (Flur 10); östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 233/2; westliche Grenze der Flurstücke 234/2, 234/1, 235, 236, 242, 248, 249, 250, 251 und 257.

Die Gesamtfläche beträgt rd. 89.465 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Die Stadt ist, abgesehen vom öffentlichen Straßenland, lediglich Eigentümerin des Flurstückes 402/1. Die Kleingartenanlage "Uns genügt's" - Süd befindet sich im Treuhandvermögen.

#### 2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

Das Plangebiet liegt im Potsdamer Stadtteil Babelsberg. Mit seiner Lage am südlichen Rand der baulich entwickelten Wohn- und Gewerbeflächen bildet es eine Übergangszone zum offenen Landschaftsraum der Nutheniederung, von der das Gebiet allerdings durch die Nuthestraße abgeschnitten ist.

Der Gewerbestandort (Autohaus) östlich des Mitteldammes war lange Zeit stadträumlich isoliert. Erst mit der Entwicklung der weiter östlich anschließenden Gewerbeflächen an

Beetzweg und Ulmenstraße wird dieser Standort in einen nachvollziehbaren räumlich-funktionalen Kontext eingebunden.

## 2.4 Historische Entwicklung des Standorts

Aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit im Niederungsbereich der Nuthe setzte die städtebauliche Entwicklung des Bereichs erst wesentlich später ein, als auf den nördlich angrenzenden Flächen, wo an der Großbeerenstraße, an der Gartenstraße sowie mit der Lokomotivfabrik Orenstein & Koppel bereits um 1900 Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Werksiedlungen entstanden. In den 30er Jahren wurde die Kleinsiedlung am Mitteldamm erbaut, die für lange Zeit die einzige bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets darstellte. Die Entstehung der Kleingartenanlagen geht ebenfalls auf diese Zeit zurück.

Die Gewerbebetriebe im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend sind dagegen Entwicklungen der Nachkriegszeit bzw. der 60er und 70er Jahre.

## 2.5 Nutzungsstruktur / Realnutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig durch private Kleingärten genutzt. Hierzu gehören Teile der Kleingartensparte "Uns genügt's" sowie die Kleingartenanlage "Nuthestrand" südlich der Fritz-Zubeil-Straße. Ein kleiner Teil der Kleingartenparzellen wird zu Dauerwohnzwecken genutzt. Auch bei den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken Fritz-Zubeil-Straße 60 und 62 handelt es sich um frühere Kleingartenparzellen.

Der Bereich südlich der Fritz-Zubeil-Straße gehört zum Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal / Beelitzer Sander". Teile dieses LSG sind als geschütztes Biotop gem. § 32 BbgNatSchG beim Landesumweltamt Brandenburg (LUA) registriert.



Abbildung 1: Lage des § 32 Biotops

Auf der Gewerbefläche (Flurstück 233/2) befindet sich seit Ende der 80er Jahre ein Autohaus (Kfz-Handel und Reparatureinrichtungen). Die große Lagerhalle auf dem gleichen Grundstück wurde zwischen 1991 und 1998 durch einen Baumarkt genutzt. Nach dessen Fortzug wurde diese Halle vom Autohaus mit übernommen. Die Freiflächen dienen überwiegend als zugeordnete Ausstellungs- und Abstellflächen für PKW.

## 2.6 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Stadtbereichs mit einem sehr heterogenen städtebaulichen Charakter. Die Umgebung setzt sich vor allem aus untergenutzten Lagerplätzen, Brachflächen, relativ geschlossenen Kleinsiedlungsgebieten (Mitteldamm, Barberow), unterschiedlich großen Gewerbe- und Industrieanlagen sowie Kleingärten zusammen. Die östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden früheren Brachflächen werden gegenwärtig entwickelt und neu geordnet (u.a. Neubau Hellweg Baumarkt), so dass sich dieser Bereich in den kommenden Jahren bis zur Wetzlarer Straße hin als zusammenhängendes Gewerbegebiet präsentieren wird, in dem sich auch der neue Straßenbahnbetriebsbahnhof der Potsdamer Verkehrsbetriebe (ViP) befindet.

Die städtebauliche Struktur lässt im übrigen keine unmittelbaren stadträumlichen oder baulichen Bezüge zur Umgebung und zur stadträumlichen Gliederung des Bereichs selber erkennen. Lediglich die Neubauten (Ausstellungsräume) des Autohauses nehmen die Straßenflucht der Fritz-Zubeil-Straße auf und lassen in gewissem Maße eine städtebauliche Ausbildung der Ecksituation Mitteldamm / Fritz-Zubeil-Straße erkennen.

### Bebauungsstruktur

Abgesehen von den Gebäuden des Autohauses Babelsberg - der großen Lagerhalle, einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude (erbaut um 1993) sowie angebauten eingeschossigen Verkaufsräumen (erbaut nach 1995) - setzt sich der Gebäudebestand im Geltungsbereich ausschließlich aus Lauben und kleinen Siedlungshäusern zusammen. Eine besondere bauliche Qualität ist bei diesen Gebäuden durchweg nicht vorhanden. Die Lauben auf den Kleingartenflächen südlich der Fritz-Zubeil-Straße sind einfacher ausgeführt und vielfach in schlechtem baulichen Unterhaltungszustand.

## 2.7 Verkehrserschließung

Der Bereich wird durch die Fritz-Zubeil-Straße und den Mitteldamm erschlossen. Die Fritz-Zubeil-Straße wurde 1998 in östlicher Richtung bis zur Auffahrt Wetzlarer Straße zur Nuthestraße verlängert und ausgebaut. Im Geltungsbereich selber ist die Straße im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ebenfalls inzwischen für die damit gewachsene Verkehrsbedeutung angemessen ausgebaut worden.

Mit der Fertigstellung der Verbindung zur Wetzlarer Straße und der dortigen Auffahrt zur Nuthestraße ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz als gut zu bezeichnen. Die bis 2000 vorhandene AS Fritz-Zubeil-Straße ist im Rahmen des Ausbaus der Nuthestraße entfallen. Ein Teil der früheren Zufahrt wird als Zuwegung zu anliegenden Grundstücken weiter genutzt.

Der Mitteldamm ist durch verkehrlenkende Maßnahmen für den Durchgangsverkehr gesperrt. Die vormals unbefestigte Straße ist, ebenfalls im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, als Wohnstraße ausgebaut und befestigt worden.

## 2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen von übergeordneter Bedeutung tangieren den Geltungsbereich vor allem südlich der Fritz-Zubeil-Straße:

- Zwischen dieser und der Nuthestraße verläuft eine 110 kV - Freileitung, die im Plan dargestellt ist. Diese Leitung bleibt als Freileitung erhalten. Baumaßnahmen in ihrem Umfeld bedürfen der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

- Nördlich parallel zur Nuthestraße verläuft eine Fernwärmeleitung, die nach 1996 unterirdisch verlegt wurde und dabei modernisiert wurde.
- Parallel zur Nuthestraße verlaufen eine Abwasserleitung DN 600 vom PW Schlaatz zum HauptPW Gartenstraße, eine DN 400 Trinkwasserleitung sowie 10 kV Kabel.

Im Mitteldamm verlaufen eine Schmutzwasser-Gefälleleitung DN 200 (Fließrichtung Süd) sowie eine Abwasser-Druckleitung DN 110 (Fließrichtung Nord). Alle übrigen Leitungen (Trinkwasser, Gas, Strom, Telekom) sind von untergeordneter Bedeutung. Sie dienen der üblichen stadttechnischen Erschließung der anliegenden Grundstücke und verlaufen im öffentlichen Straßenraum. Diese Leitungen werden ggf. im Zusammenhang mit anstehenden Straßenumbauten neu bzw. umverlegt.

Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet. Als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung kommt somit Fernwärme zum Einsatz.

## 2.9 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Das Geländehöhenniveau liegt etwa bei 31,50 bis 32,20 m ü DHHN. Lediglich im Bereich des Flurstücks 403/1 befindet sich eine leichte Senke (ca. + 30,50 m).

Der Flurabstand des Grundwassers (HGW) beträgt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs über 2,00 m und verringert sich zum südwestlichen Teil hin auf unter 1,00 m. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich unter dem Oberboden unterschiedliche mächtige Fein- und Mittelsandablagerungen, denen in der Tiefe Mergelschichten folgen.

## 2.10 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Bei konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

## 2.11 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich ist kein Vorkommen von Bodendenkmalen bekannt. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich jedoch vier bekannte Bodendenkmale. Diese liegen vor allem in der Spornlage (Talsandinsel) Beetz. Diese Fläche muss als in ur- und frühgeschichtlicher Zeit besonders siedlungsgünstiges Areal eingeschätzt werden. Damit ist dort mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmale zu rechnen. Nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, S. 311 ff.) sind alle Bodendenkmale, auch die noch im Boden verborgenen und noch nicht entdeckten, geschützt und zu erhalten. Daraus ergeben sich verschiedene Auflagen, die vom Verursacher von Erdeingriffen einzuhalten sind:

- Für den Fall, dass Bodendenkmale vorhanden sind, sind diese den Schutzbestimmungen nach § 2 Abs. 5 und § 8 BbgDSchG unterworfen. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG). Erdarbeiten im Vermutungsbereich sind daher ggf. durch einen vertraglich zu bindenden Archäologen bzw. eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Der verpflichtete Archäologe / die Firma ist, wie auch der Termin des Beginns der Erdarbeiten, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (mind. 20 Tage vorher) mitzuteilen. Nach Maßgabe § 12 Abs. 2 BbgDSchG sind die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen.
- Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).



- Da Bodendenkmale jederzeit neu entdeckt werden können, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich Nutzungseinschränkungen ergeben können.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im wesentlichen als Gewerbefläche dar, im Bereich zwischen Fritz-Zubeil- und Nuthestraße ist eine Grünfläche bzw. Kleingärten dargestellt.

#### **3.2 Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Babelsberg**

Die Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Babelsberg übernimmt im wesentlichen die in der Rahmenplanung für den Entwicklungsbereich formulierten Planungsziele. Danach ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend eine gewerbliche Nutzung bzw. Mischnutzung der Bauflächen vorgesehen. Kleingärten und sonstige Grünflächen südlich der Fritz-Zubeil-Straße sollen erhalten bleiben.

#### **3.3 Verbindliches Baurecht**

Im Geltungsbereich sind über den Bebauungsplan Nr. 72 hinaus bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden bzw. Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 (Beetzweg) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße / Ulmenstraße" an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 "Am Baberow" an. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 98 „Mitteldamm Nord" an.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 72 erfolgte die Planfeststellung für den Ausbau der L 40 (Nuthestraße). Gegenstand dieser Maßnahme war eine Aufweitung der Fahrbahnen um Standspuren. In diesem Zusammenhang wurden Böschungen und Versickerungsmulden neu angelegt. In dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 angrenzenden Abschnitt bedeutet diese Maßnahme nur punktuell eine geringfügige Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit dem zuständigen Amt an die Grenze der Planfeststellung angepasst worden.

#### **3.4 Entwicklungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches Babelsberg (Satzung vom 10.04.96). Damit ist nach § 169 Abs. 2 BauGB die Umlegung- und Grenzregelung nicht zulässig. Die Planinhalte basieren im wesentlichen auf dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg von März 2001. Geringfügige Abweichungen hierzu (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung Dauerkleingärten) ergeben sich aus neueren Abstimmungsergebnissen zur Straßenplanung bzw. einer Präzisierung der flächigen Ausweisung.

#### **3.5 Naturschutzrecht**

Das im Plan durch entsprechende Einzeichnung gekennzeichnete Landschaftsschutzgebiet gehört zum rechtskräftig festgesetzten LSG "Nuthetal - Beelitzer Sander" (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg, Teil II, Nr. 6 vom 11.03.1999). Im Landschaftsplan (L-Plan-Entwurf Stand 1996) sind die Grünflächen an der Fritz-Zubeil-Straße als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 am 27. Februar 2003 ist die Potsdamer Baumschutzverordnung gemäß des § 24 Abs. 3 Satz 1, des Brandenburgischen Naturschutz-

gesetzes, in Kraft getreten. Daher sind folgende Objekte gemäß § 3 PbaumSchVO geschützt:

- a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm; das gilt auch für die bisweilen den Obstgehölzen zugeordneten Baumarten Walnuss, Baumhasel, Edeleberesche und Esskastanie,
- b) Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang,
- c) Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 12 und 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, als Ersatzpflanzung nach § 5 dieser Verordnung oder als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. 3 der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg gepflanzt wurden.

Sowohl für Beeinträchtigungen und Veränderungen des Landschaftsschutzgebietes als auch der geschützten Landschaftsbestandteile (Bäume) sind auf der Grundlage eines Antrages entsprechende Genehmigungen/ Befreiungen bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam (UNB) einzuholen.

## Teil II: Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Inhalte und Ziele der Planung sind seit 1993 im Rahmen der Planung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg entwickelt worden. Ursprünglich war beabsichtigt gewesen, den gesamten Bereich, abgesehen von einem schmalen Grünstreifen entlang der Nuthestraße, einer intensiven gewerblichen Nutzung zuzuführen. Von dieser Überlegung wurde jedoch bereits im Teil-FNP von 1997 Abstand genommen. Der Städtebauliche Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg von März 2001 stellt als Ergebnis veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen eine kleinteilig differenzierte und mehr am Bestand orientierte Nutzungsstruktur dar.

Aufgrund einer Änderung der Brandenburgischen Bauordnung, nach der Dachgeschosse nunmehr als Vollgeschosse angerechnet werden, wurden nach der öffentlichen Auslegung für das Mischgebiet die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Zahl der Geschosse und der zulässigen GFZ angepasst und zusätzlich Festsetzungen bezüglich der Höhe der Traufkante eingefügt, um den ursprünglichen Rechtszustand weitmöglichst wiederherzustellen.

### 2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gewerbliche und Mischbauflächen sowie Grünflächen zu entwickeln und soweit wie möglich zu sichern und eine angemessene verkehrliche Erschließung zu schaffen. Die geplanten Gewerbeflächen eignen sich z.T. aufgrund guter vorhandener bzw. ausbaufähiger technischer Infrastruktur, guter Verkehrslage und zu erwartender günstiger Bodenpreisentwicklung gut für Verlagerungsfälle und für ansiedlungswillige Unternehmen mit geringerer Kapitalkraft, deren Bedarf gegenwärtig im Gewerbeflächenbestand nicht gedeckt werden kann. Die noch freien Flächen im Bereich des GiP - Gewerbeparks an der Wetzlarer Straße stehen für diese Nachfrager aufgrund des hohen Grundstücks- bzw. Mietpreisniveaus nicht zur Verfügung.

Die vorhandenen Kleingärten sollen teilweise gesichert werden. Für die entfallenen Kleingartenflächen wurden Ersatzflächen nachgewiesen.

### 3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet sind:

- für den Arten- und Biotopschutz der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung wertvoller Biotope sowie die Schaffung neuer Lebensräume als Ersatz für durch das Vorhaben beeinträchtigte oder beseitigte Biotope;
- für den Bodenschutz die Minderung der Beeinträchtigung der naturräumlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß; Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Bodenversiegelungen an anderer Stelle des Planungsgebietes;
- für das Schutzgut Wasser die Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, die Vermeidung von Grundwasserabsenkungen (durch Grundwasserentnahme), die Verbesserung bzw. der Erhalt der Wasserrückhaltung im Gelände sowie der Grundwasserneubildungsrate (Minimierung der Oberflächenversiegelung, Versickerung);
- die lokalklimatischen Bedingungen und für Babelsberg wichtige Kaltluftentstehungspotentiale zu bedenken und angemessene Ausgleichs- und Ersatzmöglichkeiten darzustellen;
- für den Schutz des Landschaftsbildes der Erhalt, Schutz und die Entwicklung landschaftsbildprägender Landschaftsformen (z.B. Topographie) und Strukturelemente (z.B. Gehölzbestände) sowie die Einbindung der Planungsflächen in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum;

- für die Erholungsbelange die Herstellung und qualitative Aufwertung von übergeordneten Wegebeziehungen sowie die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten im Planungsgebiet.

### 3.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Die grünordnerische Grundkonzeption sieht vor, die Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz zu erhalten, die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die stadtklimatische Entlastung und die Grundwasserneubildung möglichst zu bewahren, die Erholungsbelange bzgl. der Durchwegung und der Freiflächenversorgung zu gewährleisten und die typischen Elemente des Landschaftsbildes zu bewahren und ggf. zu stärken. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vermieden und sofern dies nicht möglich ist, durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Eingriffe werden durch den B-Plan Nr. 72 im wesentlichen durch die Inanspruchnahme von Kleingartenanlagen für die Gewerbeansiedlung vorbereitet. Durch den Ausbau der Fritz-Zubeil-Straße und der Neugestaltung der Straßenkreuzung mit dem Mitteldamm wird es gleichfalls zu Eingriffen kommen.

In einer gesondert angefertigten Untersuchungsvariante (Eingriffsbilanz B) soll die Ausweisung von 8 – 12 Kleingartenparzellen südlich der Fritz-Zubeil-Straße geprüft werden. Die Flächen sollen als Ersatzflächen für im Entwicklungsbereich wegfallende Kleingärten dienen.

Die Errichtung von neuen Kleingärten südlich der Fritz-Zubeil-Straße würde gemäß § 10 BbgNatSchG einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Darüber hinaus ist ein Eingriff an der sog. "Pferdewiese" gemäß § 32 BbgNatSchG unzulässig, da es sich um ein geschütztes Biotop handelt. Für andere Flächen südlich der Fritz-Zubeil-Straße ist in jedem Fall eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung / Befreiung bei der UNB einzuholen; der Eingriff wäre bei positiver Bescheidung entsprechend im B-Plan zu bilanzieren und auszugleichen.

Der Charakter der Gewerbebestandsfläche wird sich nur bei einer Umsetzung von Neuplanungen auf dem Gelände verändern. Dann könnten ein geringerer Versiegelungsgrad und eine Mindestquantität und Qualität an Freiflächen umgesetzt werden, so dass sich die Umweltqualität dieser Fläche verbessern wird. Ziel ist es, die zu erwartenden Defizite durch einen Mindestbegrünungsgrad von Gewerbe- und Mischgebietsflächen von in der Regel 25 % bei GE-Flächen und 40 % bei MI-Flächen zu minimieren. Die Ausweisung einer kleinen naturnahen öffentlichen Parkanlage im südlichen Bereich des Planungsgebietes wirkt gleichfalls ausgleichend.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Ausnutzung, werden Kompensationsleistungen sowohl auf den privaten Bauflächen als auch in Form von Sammelausgleichsmaßnahmen erbracht werden müssen. Die Beläge werden soweit als möglich teilversiegelt angelegt, die Stellplatzanlagen werden mit Baumpflanzungen ergänzt. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickert werden. Der Baumbestand ist, soweit er sich in Randbereichen des Grundstücks befindet, zu erhalten.

Hervorzuhebende Maßnahmen sind außerdem:

- Verbesserung der Grünstruktur und Beitrag zum Abbau der Versorgungsdefizite bezüglich der wohnungs- und siedlungsnahen Grünversorgung durch
  - Neuanlage öffentlicher Grünflächen in Form einer naturnahen Parkanlage durch teilweisen Straßenrückbau der Fritz-Zubeil-Straße / Auffahrt Tankstelle;
  - Nachpflanzen von Straßenbäumen entlang vorhandener Straßen mit Entwicklung naturnaher Wiesenstreifen;

- naturnahe Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen (Wiesen, Gehölzpflanzungen - einheimische, standortgerechte Arten);
- die Erhaltung besonders prägender Strukturen, insbesondere durch
  - Bewahrung schutzwürdiger Freiflächen über die Ausweisung naturnaher öffentlicher Grünflächen / Parkanlagen;
  - Erhalt von typischen Kleingartenanlagen und Ausweisung als Dauerkleingartenanlagen;
  - Minimierung der Eingriffe durch die Fritz-Zubeil-Straße im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal - Beelitzer Sander“;
  - Erhaltung wertvoller Gehölze (Einzelbäume einschließlich Obstbäume und Strauchgruppen), besonders der älteren Exemplare (STU > 80 cm);
- wichtige Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung herzustellen, durch
  - Verbesserung der Erschließung durch Anlage begrünter Straßen / Neubau von Geh- und Fahrradwegen

### 3.2 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 und der Einführung des § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) musste die Bewältigung des Eingriffstatbestandes innerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG 1998) vom 18. August 1997 wurde das Städtebaurecht in zahlreichen Bereichen fortentwickelt, dies betrifft auch die oben genannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. In dem neuen § 1a BauGB wurden naturschutzrechtliche Vorschriften und eine Zusammenfassung anderer umweltbezogener Regelungsbereiche als umweltschützende Belange in die Abwägung eingestellt. Damit wurde der Beitrag der Bauleitplanung zum Umweltschutz rechtlich verdeutlicht und verankert. Wesentliche Änderungen zur vorherigen Fassung bestehen darin, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jetzt auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen möglich sind. Zugleich können Kompensationsmaßnahmen räumlich und zeitlich von den Baumaßnahmen abgekoppelt werden. Laut § 1a Abs. 3 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Abwägung ist es erforderlich, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten sowie mögliche Maßnahmen zur Minderung, zu Ausgleich oder Ersatz darzustellen. Der Eingriffsbilanzierung kommt die Aufgabe zu, Material für die Abwägung nachvollziehbar vorzubereiten. Eine ausführliche Darstellung hierzu ist dem zum vorliegenden B-Plan-Entwurf erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Bilanzierung des durch den B-Plan Nr. 72 vorbereiteten Eingriffs erfolgt schutzgutbezogen verbal-argumentativ und wird durch die Punktberechnung entsprechend der Methodik nach AUHAGEN & PARTNER (1994) belegt. Mit dem standardisierten Verfahren nach AUHAGEN (1994) liegt eine einheitliche Methodik vor, die als Grundlage für die Eingriffsbewertung herangezogen werden kann. Da das Verfahren die Belange der abiotischen und biotischen Schutzgüter getrennt herausstellt und bewertet, ist es als Grundlage für die Eingriffsbewertung besonders geeignet. Für die Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes wurde das Verfahren nicht angewendet.

Anhand der durch übergeordnete Planungen vorgegebenen landschaftsplanerischen Entwicklungsvorstellungen für den Untersuchungsraum lässt sich die standardisierte Bewertungsmethodik durch eine Gewichtung der Bewertungskriterien an die örtlichen Zielsetzungen anpassen. Ziel der Eingriffsbilanzierung muss es dabei sein, eine Kompensati-

on der einzelnen Teilaspekte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen. Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde von einer Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Nutzungsarten ausgegangen, die in folgender Übersichtstabelle wiedergegeben ist.

**Tabelle 1: Flächenaufteilungsschlüssel für unterschiedliche Nutzungsarten**

<b>Prognose Planung – Szenario mit Standardgrün</b>	
Gewerbegebiet, GRZ 0.5	Mischgebiet, GRZ 0.4
50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 25 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 25 % Vegetationsfläche: 10 % Rasen, 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung	40 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 40 % Vegetationsfläche: 25 % Rasen 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung
	Öffentliches Straßenland
	90 % überbaubare Fläche 10 % Vegetationsfläche:
<b>Prognose Kompensation – Szenario mit Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen</b>	
Gewerbegebiet, GRZ 0.5	Mischgebiet, GRZ 0.4
50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche vollversiegelt 5 % halboffene Fläche 25 % Vegetationsfläche: 10 % Mähwiese, Versickerungsmulde, 5 % Vorgarten 10 % Gehölzpflanzung	40 % überbaubare Fläche (Gebäude) 15 % Erschließungsfläche vollversiegelt 5 % halboffene Fläche 40 % Vegetationsfläche: 20 % Mähwiese, Vorgarten 5 % Vorgarten 15 % Gehölzpflanzung
	Öffentliches Straßenland
	80 - 90 % überbaubare Fläche 10 - 20 % Vegetationsfläche als Baumstreifen und Versickerungsmulde

### **Darstellung der zugrundeliegenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen bei einem Eingriffsverfahren ist vorrangiges Anliegen der Eingriffsregelung. Der Verursacher kann nicht zwischen Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wählen. Die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen hat Vorrang. Entsprechend wird im grünplanerischen Maßnahmenkonzept zwischen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich / Ersatz unterschieden.

Bereits bei der Vorplanung ist der schonende Umgang mit den vorhandenen Schutzgütern und Freiraumelementen sowie der Erhalt der vorhandenen Umweltqualitäten anzustreben, so dass Beeinträchtigungen vermieden oder alle Möglichkeiten zur Verringerung der Eingriffsfolgen ausgeschöpft werden.

Das Minderungsgebot hat generelle Gültigkeit. Es besagt, dass ein Vorhaben nur dann als umweltverträglich eingestuft werden kann, wenn alle vermeidbaren Umweltbeeinträchtigungen unterlassen worden sind, d.h. nach dem neuesten Stand von Wissenschaft und Technik sowie im Rahmen der Zumutbarkeit die Belastungen minimiert sind. Diese Maß-

gabe eignet sich vor allem im Hinblick auf Vermeidung von Müll, Abwasser, Schadstoffemissionen und Verkehrsbewegung. Folgende Maßnahmen sind in das grünplanerische Konzept eingeflossen:

#### *Vermeidung / Minderung baubedingter Beeinträchtigungen*

Bei der Bauausführung sind Eingriffe durch die Beachtung folgender Grundsätze zu vermeiden bzw. zu verringern:

- Vorkehrungen für Bodenschutzmaßnahmen (z.B. sind Materiallagerstellen, Flächen zum Aufstellen von Bauwagen etc., soweit vorhanden, auf versiegelten bzw. unbewachsenen, verdichteten Stellen einzurichten.),
- Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Verwendung von boden- und wasserträglichen Betriebs- und anderen Stoffen (Während der Bauarbeiten sind vorübergehende Grundwasserabsenkungen in starkem Ausmaß sowie dauerhafte Grundwasserabsenkungen, auszuschließen. Der Grundwasserstand im unmittelbaren Umfeld der Baugruben ist zu beobachten und zu dokumentieren.),
- Vermeidung von Schädigungen der als wertvoll eingestuften Vegetationsflächen bzw. Biotopstrukturen durch eine sorgfältige Baustelleneinrichtung und Logistik, Durchführung von geeigneten Baumschutzmaßnahmen (z.B. sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie RAS-LP-4 durch Kronen-/ Wurzelschutzzäune (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) zu sichern,
- sparsamer Umgang mit Ressourcen wie Wasser, Energie und Materialien,
- Vermeidung von Emissionen (unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe), Einsatz treibstoffsparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge.

#### *Vermeidung / Minderung anlage- und planungsbedingter Beeinträchtigungen*

Grundsätzlich konnte im Rahmen des Planungsverfahrens darauf hingewirkt werden, durch Änderungen an Straßenführung an der nunmehr ausgebauten Fritz-Zubeil-Straße Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden. Alle Planungen und Maßnahmen südlich der Fritz-Zubeil-Straße zielen darauf ab, die vorhandenen geschützten Biotope zu erhalten und zu schützen und Eingriffe in diese wertvollen Vegetationsbestände (Biotopkomplex "Pferdewiese") zu vermeiden. In einer Prüfvariante wurde beispielsweise untersucht, welche Auswirkungen das Unterbringen neuer Kleingartenparzellen (als Ersatz für überplante Kleingärten im Entwicklungsbereich) auf den Bereich der Feuchtbiopte hätte. Das Ergebnis der Vertiefungsuntersuchung hat ergeben, dass Eingriffe in diese wertvollen Biotopstrukturen dringend zu vermeiden sind. Ebenfalls sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand auf den Baugrundstücken zu vermeiden.

Die Ausweisung eines ca. 7 m breiten Pufferstreifens zwischen Kleingartenanlagen und geplantem GE / MI-Gebiet vermeidet gleichfalls Eingriffe in den dortigen obstbaumgeprägten Vegetationsbestand. Andernfalls ist auf der Grundlage eines Antrages eine entsprechende Genehmigung / Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam einzuholen.

Durch eine wasserdurchlässige, versickerungsfähige Belagswahl bei Kfz-Stellflächen können Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden (vgl. Tabelle 5). Im Planungsszenario berücksichtigt wurden bereits folgende Maßnahmen:

**Tabelle 2: Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72**

Maßnahme zur Vermeidung / Minimierung	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung Mindestbepflanzungsniveau der Baugrundstücke:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % auf GE mit GRZ 0,5 und 40 % auf MI mit GRZ 0,4</li> </ul> </li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wahl ökologisch günstiger Beläge- und Oberflächen im Stellplatzbereich von Bauflächen</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualifizierung der privaten Freiflächen in anteilige Rasen- und Vorgartenzonen sowie Gehölzpflanzungen ( siehe Tabelle 1)</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung übermäßiger Versiegelung im Straßenbau; Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges auf der Straßennordseite</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierungskonzept zum Ausbau der Fritz-Zubeil-Straße, um Eingriffe in wertvolle Biotope und sonstige Vegetationsbestände im LSG zu vermeiden</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Eingriffen in §32-Biotopkomplex "Pferdewiese" (Feuchtwiesen, Obstwiese); keine zusätzliche Ausweisung von Kleingärten auf den geschützten Flächen</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz der §32-Biotope durch den Erhalt umgebender Kleingartenanlagen als wertvolle Pufferflächen/ Übergangsbiotope</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt vorhandener Straßenbäume / südliche Baumreihe an der Fritz-Zubeil-Straße</li> </ul>	Landschaftsbild, Arten- und Lebensraum, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbaumneupflanzungen an der Nordseite der Fritz-Zubeil-Straße und an der Westseite des Mitteldammes;</li> <li>Nachpflanzen der vorhandenen Baumreihe an der Fritz-Zubeil-Straße</li> </ul>	Landschaftsbild, Arten- und Lebensraum, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt prägender Baumbestände in den geplanten Vorgartenzonen am Mitteldamm</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt prägender Baumbestände/ Vermeidung von Bäumfällungen in Randbereichen von Privatgrundstücken am Mitteldamm, Erhalt v.a. prägender Altbäume (auch Obst)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung des Eingriffs bei der Anlage von GE- und MI-Bauflächen; Erhalt von wertvollen Biotopstrukturen (extensive Gärten mit Streuobst) als Pufferfläche im Übergang zu Kleingartenanlagen;</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestbepflanzung mit Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima / Luft

### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die im grünplanerischen Konzept vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden positive Auswirkungen hinsichtlich der Durchgrünung des Gebietes (Entwicklung von Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften), des Boden- und Wasserhaushaltes, hinsichtlich des lokalen Kleinklimas, für die Erholungs- und Freiraumnutzung sowie das Ortsbild erreicht. Dies wird gewährleistet durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Bodenverbesserung, und Mindestbegrünung von Grundstücken bzw. Anlage von Gehölzflächen zur Abschirmung von empfindlichen Bereichen (Kleingärten, Grünflächen) gegenüber beeinträchtigenden Nutzungen. Die genannten Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um eine vollständige Kompensation für den abiotischen Bereich des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Es verbleibt ein Defizit von fast 20 % im Vergleich zur Bestandssituation.

Für Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen (z.B. Baumpflanzungen, Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Aufwertung versiegelter Flächen und geringwertiger Vegetationsflächen im Bereich des stillzulegenden Fritz-Zubeil-Straßen-Abzweigs als Ausgleichssammelfläche, Mindestbegrünung der Grundstücke usw.) sowie durch die Anlage von zwei Sammelausgleichsflächen im Geltungsbereich des B-Plans ein mehr als 90-%iger Kompensationsgrad erreicht werden. Eine auf heutigem Straßenland neu anzulegende öffentliche Grünfläche dient als „Naturnahe Parkanlage“ dem Sammelausgleich und entwickelt die ortstypische, Feuchtlächen geprägte Situation weiter.



Für den Bereich Landschaftsbild / Erholung lässt sich eine tiefgreifende Veränderung des Umgebungscharakters feststellen. Die obstbaumgeprägten Kleingartenbereiche der Sparte „Uns genügt's“ fallen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72 vollständig weg. Fast 50 % der Kleingartenanlage "Uns genügt's" bleiben jedoch im nördlich gelegenen B-Plangebiet B-Plan 98 „Mitteldamm Nord" erhalten. An die Stelle der vorhandenen Kleingärten im Geltungsbereich treten gewerbliche und Mischbauflächen (GE und MI) mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,4 (MI). Das Mischgebiet soll einen Übergang zwischen den Wohnbereichen am Mitteldamm und dem Gewerbe darstellen. Die ausgleichende Anlage von repräsentativ bepflanzten Vorgartenzonen oder eine starke Durchgrünung der Straßenprofile führt nicht eine vollständige Kompensation der Eingriffe herbei. Ausgleichend auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt die Herstellung der naturnahen Parkanlage mit ortstypischen Elementen auf der Sammelausgleichsfläche 'A'.

#### *Kompensation auf Baugrundstücken*

Die grünordnerische Grundkonzeption sieht vor, einen Freiflächenanteil von mindestens 25 % auf allen Bauflächen durchzusetzen. Dementsprechend wurde beim Maß der Nutzung eine GRZ von 0,5 auch bei Gewerbeflächen nicht überschritten. Im Kompensationskonzept wird darauf Wert gelegt die Freiflächen auf den Baugrundstücken in einer möglichst hohen ökologischen Qualität herzustellen. Besonders der Anteil an Gehölzen sollte aufgrund seiner wichtigen Funktion für den Biotop- und Artenschutz gesteigert werden. Der festgeschriebene Anteil von mindestens 10 % extensiv zu pflegenden Mähwiesen auf den Grundstücken dient der Versickerungsfunktion, stellt aber auch einen wertvollen Beitrag zum Biotopschutz dar. Im Norden des Geltungsbereichs grenzen Gewerbe- und Mischgebietsflächen an die Kleingartenanlage "Uns genügt's", die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Hier erscheint es sinnvoll, eine Pufferfläche zwischen dem Gewerbe und den sensiblen Nutzungen zu schaffen.

Die durch den B-Plan vorbereiteten, zukünftigen Baumaßnahmen stellen ohne zusätzliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Gebietswasserhaushalt dar. Ziel der dezentralen Regenwasserentsorgung muss es sein, anfallendes Regenwasser auf den Privatgrundstücken dezentral zu versickern (siehe auch BbgBauO), und damit die Retentionsfähigkeit des Gebietes weitgehend zu sichern und positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen. Der Eintrag in die Bodenzone sichert eine Regenwasserreinigung und Sedimentation organischer Bestandteile im Regenwasser.

#### *Kompensation an Straßen*

Die Strassen im Geltungsbereich werden sofern möglich durch regelmäßige Baumpflanzungen begrünt. Die Nordseite der ausgebauten Fritz-Zubeil-Straße erhält eine Baumreihe, in die Stellplätze in Längsaufstellung eingebunden sind. An der südlichen Straßenseite wird die vorhandene Baumreihe ergänzt. Der Mitteldamm ist im Rahmen des Umbaus zu einer Wohnstraße mit Mischprofil im Rahmen der technischen Möglichkeiten (vorhandene Leitungslagen) mit mittel- bis kleinkronige Bäume auf der westlichen Straßenseite versehen worden. Eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer von Straßen wird für den westlich des Mitteldamms befindlichen, nicht kanalisierten Abschnitt der Fritz-Zubeil-Straße vorgesehen. Hier kann der bestehende südliche Grünstreifen zur Versickerung genutzt werden.

### **3.3 Ausgleichsmaßnahmen / Kompensation auf Sammelausgleichsflächen**

Die oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen, die auf den Baugrundstücken bzw. an den Straßen geleistet werden, reichen nicht aus, um einen Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet des B-Plans Nr. 72 zu erreichen. Verbleibende Defizite sollen in Form eines Sammelausgleichs auf ausgewählten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stattfinden. Auf ehemaligem Straßenland der Fritz-Zubeil-Straße (mittlerweile geschlossene Zufahrt zur Nuthestraße) werden große Teile der vorhandenen Fahrbahn zurückgebaut (ca. 700 m<sup>2</sup>). Während im nördlichen Ab-

schnitt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) auf ca. 300 m<sup>2</sup> Stellplätze für Kleingärten hergestellt werden sollen, wird der südliche Abschnitt als Naturnahe Parkanlage angelegt und entwickelt (Sammelausgleichsfläche 'A', Größe ca. 1.400 m<sup>2</sup>). Im inneren, leitungsfreien Bereich dieser Fläche soll ein kleines Feuchtgebiet angelegt werden. Es soll als Trittsteinbiotop zwischen dem gesicherten Feuchtgebiet am Baberow (B-Plan Nr. 73) und dem östlich gelegenen Feuchtbiotop "Pferdewiese" dienen. Die geplanten Stellplatzanlagen sollen umweltverträglich angelegt und ausreichend eingegrünt werden (Entsiegelung des Asphaltbelages, Aufbringen eines neuen, halboffenen Belages wie z.B. Rasenschotter o.ä., Ausgleichsmaßnahme: Eingrünung durch eine freiwachsende Hecke). Eine zeitliche und planerische Verknüpfung der Kompensationsmaßnahmen zu den Feuchtgebieten in den benachbarten B-Plänen wäre ökologisch sinnvoll und kostengünstiger.

Als **Sammelausgleichsfläche 'B'** wird der geschützte Biotopkomplex "Pferdewiese" ausgewiesen. Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ versehen und soll naturnah erhalten werden. In den anthropogen bereits in Mitleidenschaft gezogenen Randbereichen und im Übergangsbereich zwischen der Streuobstwiese und den Feuchtwiesen sollen behutsame Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind die Ausgleichsmaßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen von überragender Bedeutung. Außer im Bereich des B-Plans Nr. 73 "Am Baberow" auf der durch die Feuchtwiesen führenden Walter-Klausch-Straße ist das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal / Beelitzer Sande" quasi nicht wahrnehmbar. Eine landschaftliche Vernetzung der geplanten naturnahen Park- und Grünanlagen ist dringend geboten. Das betrifft vor allem auch Spazierwege und Ausblickmöglichkeiten. Die das LSG querende ehemalige Zufahrt zur Nuthestraße und Tankstelle stellt heute eine störende landschaftliche Barriere dar. Nach ihrem Rückbau bietet sich die Chance eine naturnahe Parkanlage zusammenhängend zu gestalten. Für alle Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind entsprechende Genehmigungen / Befreiungen bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Im Szenario zur Kompensation werden weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Bilanzrechnung miteinbezogen.

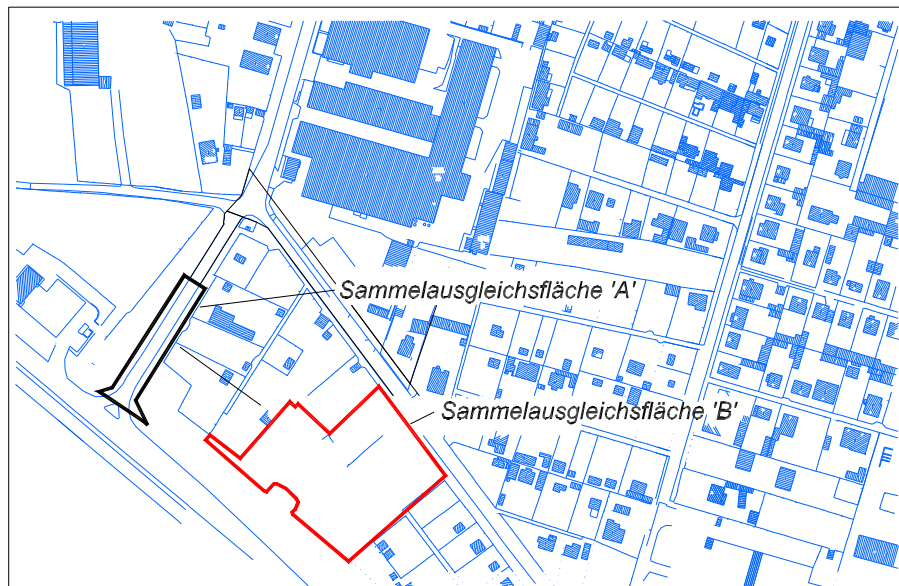


Abbildung 2: Lage der Sammelausgleichsflächen 'A' und 'B'

**Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72**

Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Anteils teilversiegelnder und halboffener Beläge im Erschließungsbereich von Baugrundstücken (5-10 % halboffen auf Stellplätzen)</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich neuzuschaffender Grünflächen auf Baugrundstücken (z.B. Vorgärten, Hecken, Mulden)</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen auf den Baugrundstücken: <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Gehölzanteils,</li> <li>Erhöhung des Anteils von Mähwiesen gegenüber Trittrasen</li> </ul> </li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturierung der Begrünungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung des Charakters wiesenartiger Bereiche (auch Nutzung z. Versickerung) über Pflanzbindungen,</li> <li>Festsetzung des Charakters der Gehölzstreifen (locker oder dichte Hecke) über Pflanzbindungen,</li> <li>Festsetzung von Vorgartenzonen über Pflanzbindung (im Plan als `E` dargestellte Flächen)</li> </ul> </li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage eines Abstandsstreifens zwischen GE- und MI-Flächen und dem nördlichen Teil der Kleingartensparte "Uns genügt's" (im Plan als `D` dargestellte Flächen) mit dem Charakter eines dichten Gehölzes</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestbepflanzungen von Stellplätzen auf Baugrundstücken</li> </ul>	Landschaftsbild, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestbegrünung von Bauflächen mit Bäumen unter besonderer Berücksichtigung des obstbaumgeprägten Charakters vieler Bereiche (pro 750 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> oder 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je nach Art und Maß der Nutzung mind. 1 Baum oder 2 Obstbäume)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatzbaumpflanzungen für zu fällende Bäume auf Privatgrundstücken nach PBAumSchVO</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Erholung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers des westlichen Abschnitts der Fritz-Zubeil-Straße im südlichen Seitenstreifen oder in der neuen Parkanlage (Sammelausgleichsfläche A)</li> </ul>	Wasser, Boden, Klima / Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege und Entwicklung des vorhandenen Biotopkomplexes "Pferdewiese" (im Plan als `B` dargestellte Fläche)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der abiotischen Standortfaktoren von Biotopen (z.B. Vernässung, Reduzierung von Schadstoffeinträgen)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Wasser, Boden
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage neuer Grünflächen als "Naturnahe Parkanlage" auf der Fritz-Zubeil-Straße / Zufahrt Nuthestraße; Entsiegelungsmaßnahmen, Bodenlockerung und Oberbodenauftrag; Wieseneinsaat; Gehölzpflanzungen</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung eines Teils der neuzuschaffenden Parkanlage als Feuchtwiese</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung des Stellplatzbereiches (Mischverkehrsfläche) für Kleingärtner</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung grüner Wegeverbindungen, Anbindung an überregional wertvolle Grünräume</li> </ul>	Landschaftsbild, Erholung

### 3.4 Bilanzierung des Eingriffs

#### Naturhaushalt

Die Flächenbilanz in der Tabelle Nr. 5 zeigt, dass gegenwärtig im Geltungsbereich ca. 28.630 m<sup>2</sup> vollversiegelt (32 % der Gesamtfläche) sind. Der B-Plan-Entwurf weist nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ca. 40.570 m<sup>2</sup> überbaute bzw. vollversiegelte Fläche aus (45 % der Gesamtfläche), davon können laut GRZ bis zu 19.970 m<sup>2</sup> (20 %) bebaut werden. In der Gegenüberstellung zeigt sich also eine Zunahme der Flä-

chenversiegelung um ca. 11.940 m<sup>2</sup> oder um 13 %. Die starke Zunahme des Versiegelungsgrades resultiert v.a. aus der Überplanung der Kleingartenflächen durch Gewerbe- / Mischgebietsflächen. Durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können auf Grundstücksebene lediglich 2 % der als Worst-Case anzunehmenden Vollversiegelung eingespart werden. Dies geschieht durch die Verwendung von beispielsweise Rasenpflaster- oder Rasenschotterbelägen auf den Stellplatzbereichen. Minimierend auf den Versiegelungsgrad wirkt die Entsiegelung eines Straßenabschnitts um fast 700 m<sup>2</sup>.

Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt als nicht ausgeglichen bewertet werden muss; die Eingriffsbilanz nur geringfügig durch Ausgleichsmaßnahmen sowie durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung verbessert werden. Für weitere Entsiegelungsmaßnahmen bestehen innerhalb des Gebietes keine Potentiale. Belagsänderungen wurden weitgehend ausgeschöpft. Auch die Dachbegrünung kann nicht zur Verbesserung der Bilanz miteinbezogen werden, da sie sich in den benachbarten Geltungsbereichen (z.B. B-Plan Nr. 73 „Am Baberow“) in den Gewerbegebieten als nicht durchsetzbar erwiesen hat. Zur Fassadenbegrünung gibt es nur geringe Potentiale. Dies führt zu einem erheblichen Defizit bei den Schutzgütern Boden und Klima mit den Faktoren Kaltluftentstehung und Bioklima, es werden nicht mehr als 60 bis 77 % der Bestandsqualitäten erreicht.

Für den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung wird über die Installation von dezentralen Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken gesorgt. Eine Versickerung des Regenwassers von Straßenflächen ist nur in wenigen Abschnitten möglich und wird noch geprüft.

#### *Arten und Lebensgemeinschaften*

Mit dem durch die Neuordnung des Gebietes erfolgten Eingriff ist hauptsächlich ein Verlust an Garten- und Kleingartenflächen mit mittleren Biotopwerten verbunden (ca. 23.860 m<sup>2</sup>). Auf den neugeplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen kann der Verlust ortstypischer Vegetationsstrukturen durch die Festlegung eines Anteils von 25 bis 40 % begrünter Freiflächen minimiert werden. Die Flächenbilanz in der Tabelle 5 zeigt, dass nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer Reduzierung der Vegetationsflächen mit Bodenschluss von insgesamt ungefähr 24.870 m<sup>2</sup> zu rechnen ist.

Die Umsetzung qualitativer Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücksflächen, und die Neuschaffung eines Parkbiotops mit einer feuchten Senke auf ehemaligem Straßenland an der ehemaligen Zufahrt Nuthestraße / Fritz-Zubeil-Straße kann die Biotopfunktion des Plangebietes mit 92 % nahezu wiederherstellen. Positiv wirkt sich dabei vor allem auch der Erhalt und die Entwicklung wertvoller Feuchtwiesen südlich der Fritz-Zubeil-Straße aus.

#### *Landschaftsbild / Erholungsvorsorge*

Wesentliche Eingriffsfolgen für das Landschafts- und Ortsbild ergeben sich im Planungsgebiet sowohl aufgrund des Verlustes landschaftstypischer Strukturelemente, insbesondere von Einzelbäumen und obstbaumgeprägten Kleingärten, als auch durch zu erwartende visuelle Beeinträchtigungen durch entstehende Gewerbeflächen und -bauten und die zu erwartende höhere Baudichte in Misch- und Wohngebieten. Auf der anderen Seite sind deutliche Vorbelastungen in Form vorhandener Gewerbeflächen sowie durch ein zum Teil diffus erscheinendes Siedlungsbild und eine sehr unübersichtliche Erschließung bereits vorhanden.

Insgesamt ist durch die umfangreichen Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz vor negativen Auswirkungen und zur Aufwertung vorhandener Grünflächen sowie der Neuschaffung von Freiflächen eine Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes sowie der Erholungsnutzung zu erreichen, z.B.

- Ausweisung einer öffentlichen, naturnahen Parkanlage,
- Neuanlage einer Parkanlage auf entsiegeltem Straßenland,
- Vernetzung der Feuchtbiotope,
- Begrünung von Straßenräumen,
- geeignete Erschließung der Freiflächen sowie
- Eingrünung von Gewerbe- und Mischgebieten.

Besonderer Wert wird auf das Schaffen von gründefassten Straßenräumen gelegt, die mit Rad- und Gehwegen ausgestattet werden. Die „Naturnahe Parkanlage“ soll eine Wegeverbindung aufnehmen und über die neuzuschaffenden Feuchtflächen auf ehemaligem Straßenland der Vernetzung des Landschaftsraumes und der Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes dienen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen können somit als weitgehend kompensiert eingeschätzt werden.

Schließlich ist zu erwarten, dass durch die städtebauliche Veränderung des Gebietes, insbesondere durch die klarer gegliederte Straßenerschließung und Neuordnung des Nebeneinanders von Siedlungsgebieten, Kleingartenanlagen und Gewerbeflächen, positive Effekte auch auf das Ortsbild ausgehen.

**Tabelle 4 : Übersicht über die Eingriffsbilanz (Punktbewertung)**

	Faktor/ Wich- tung	Bestand		Progn. "Planung"			Progn. "Kompensation"			
		In %	Punkte	In %	Punkte	Eingriff	In %	Punkte	Eingriff	
				Vom Bestand	Defizit		Vom Bestand	Defizit		
<b>Schutzgut</b>										
<b>Naturhaushalt</b>										
Boden, Hemerobie	1,0	100	361	75,1	271	-90	77,6	280	-81	
Niederschlagsrückhalt	1,5	100	301	77,4	233	-68	109,0	328	27	
Grundwasserneubildung	1,5	100	262	71,4	187	-75	104,6	274	12	
Kaltluftentstehung	1,5	100	463	63,5	294	-169	63,5	294	-169	
Bioklimatische Belastung	1,5	100	423	69,2	292	-131	70,7	299	-124	
<b>Summe Naturhaushalt</b>			<b>1.810</b>	<b>70,6</b>	<b>1.277</b>	<b>-533</b>	<b>81,5</b>	<b>1.474</b>	<b>-335</b>	
<b>Biotope</b>										
Gesamtwert	1,25	100	641	83,7	535	-106	87,2	559	-82	
Lagewert	1,25		6		1	-5		36	30	
<b>Summe Biotope</b>			<b>647</b>	<b>83,0</b>	<b>536</b>	<b>-111</b>	<b>92,0</b>	<b>595</b>	<b>-52</b>	
<b>Gesamt</b>			<b>100</b>	<b>2.457</b>	<b>73,9</b>	<b>1.813</b>	<b>-644</b>	<b>84,2</b>	<b>2.076</b>	<b>-357</b>

#### *Fazit der Eingriffsbilanzierung*

Trotz einer vollständigen Kompensation der Eingriffe für die Schutzgutbereiche Niederschlagsrückhalt und Grundwasserneubildung bei Anrechnung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Defizite für den Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Vor allem die zusätzliche Versiegelung von ca. 11.940 m<sup>2</sup> sowie die Belastung mit weiteren Baukörpern (Bebauung von ca. 7.330 m<sup>2</sup> auf ca. 19.970 m<sup>2</sup>) kann für die Schutzgüter Boden (Hemerobie) und Klima (Bioklima) nicht ausgeglichen werden. Der Wegfall der lokalen Kaltluftentstehungsfunktion durch die Überplanung von ca. 23.860 m<sup>2</sup> Kleingärten

und Gartenbrachen ist im Geltungsbereich nur in einem sehr geringen Maß ausgleichbar z.B. durch Verdunstungswirksamkeit von Versickerungsmaßnahmen oder klimatische Aufwertung durch Gehölzstreifen. Aufgrund der schweren Durchsetzbarkeit in Gewerbegebieten werden Dach- und Fassadenbegrünungen nicht in die Bilanz miteinbezogen.

Die Gesamtbewertung zum Naturhaushalt weist zusammengenommen auf eine Verschlechterung für die Schutzgutbereiche Boden, Wasser, Grundwasser und Klima hin. In der Tabelle 4 zur vergleichenden Eingriffsbilanz wird deutlich, dass sowohl die Boden-, als auch die Klimaausgleichsfunktionen stark beeinträchtigt bzw. zerstört und nicht adäquat ersetzt werden. Nach dem Eingriff unter Einbeziehung klassischer grünordnerischer Maßnahmen werden nur ca. 71 % der Bestandswerte erreicht; diese lassen sich durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Gebiet auf fast 81 % steigern. Um eine ausgeglichene Bilanz für den Naturhaushalt zu erreichen, werden Entsiegelungsmaßnahmen an einem anderen Ort oder Ersatzmaßnahmen, die ökologische Verbesserungen für andere Schutzgüter außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches erbringen, erforderlich.

Der Eingriff in die Vegetationsbestände wird durch die in den Tabellen 2 und 3 dargestellten Maßnahmen mit 93 % für die Eingriffsbilanz nahezu kompensiert. Neben der Entwicklung eines in vielen Bereichen naturnahen Grünzuges entlang der Nuthestraße bieten auch die naturnah gestalteten Versickerungsmulden und Gehölzflächen auf den Baugrundstücken ein strukturreiches Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere.

Die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Erholung müssen als nicht ausreichend kompensiert eingeschätzt werden. Dieses Ergebnis ist in die Berechnung der Gesamt-Eingriffs-, Ausgleichsbilanz für den Entwicklungsbereich Babelsberg-Süd (FUGMANN JANOTTA, Mai 2001) bereits eingestellt worden. Es ist davon auszugehen, dass die defizitären Bilanzen des B-Planes Nr. 72 "Mitteldamm" durch positive Ergebnisse für das Schutzgut des Biotop- und Artenschutzes in der Gesamtbilanz des Entwicklungsbereichs im Sinne von Ersatzmaßnahmen aufgefangen werden können, und somit keine Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und des Entwicklungsbereichs in Anspruch genommen werden müssen.

Für den Abwägungsvorgang bietet das Gutachten zur Gesamtbilanz eine hinreichende Begründung, das starke Defizit für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Nicht-100 %-ig-Ausgleichen für den Biotop- und Artenschutz im B-Plan Nr. 72 zu tolerieren.

*Problematik: Mögliche Inanspruchnahme von Feuchtwiesen für Kleingarten-Ersatzstandorte*

Eine vormals geplante Ausweisung von Dauerkleingärten auf den Feuchtstandorten wird als vermeidbarer Eingriff in wertvolle Vegetationsbestände aufgefasst. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das Entwurfskonzept zum Bebauungsplan wurde entsprechend abgeändert und sieht nun keine Inanspruchnahme der geschützten Feuchtwiesen für Kleingartenersatzstandorte mehr vor.

**Tabelle 5: Verteilung der Nutzungen - Übersicht –**

<b>BESTAND VOR EINGRIFF</b>						
Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	in % Gesamtfläche	GRZ	Bebauung in m <sup>2</sup>	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Versiegelung in %
Allg. Wohngebiet	2.772	3,1%	0,20	554	832	30%
Mischgebiet	-	-	-	-	-	-
Gewerbegebiet	15.609	17,4%	0,43	6.778	14.829	95%
Kleingärten, Gartenbrachen	44.584	49,8%	-	-	6.847	15%
§ 32- Biotope	6.583	7,3%	-	-	0	0
Flächen o. Veg.	1.009	1,1%	-	-	-	-
Grünflächen / Park	10.641	11,9%	-	-	0	0%
Öffentl. Straßen	8.290	9,3%	-	-	6.121	74%
<b>Gesamt</b>	<b>89.468</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,08</b>	<b>7.332</b>	<b>28.629</b>	<b>32%</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN (nach Kompensation inkl. Minimierung)</b>						
Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	in % Gesamtfläche	GRZ	Bebauung in m <sup>2</sup>	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Versiegelung in %
Allg. Wohngebiet	-	-	-	-	-	-
Mischgebiet	5.764	6,4%	0,40	2.306	3.458	60%
Gewerbegebiet	35.335	39,5%	0,50	17.668	26.501	75%
Kleingärten	20.725	23,2%	-	-	3.109	15%
§ 32- Biotope	6.563	7,3%	-	-	-	-
Flächen o. Veg.	-	-	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	11.937	13,3%	-	-	-	-
Öffentl. Straßen	9.144	10,2%	-	-	7.498	82%
<b>Gesamt</b>	<b>89.468</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,20</b>	<b>19.973</b>	<b>40.566</b>	<b>45%</b>
<b>NUTZUNGSVERÄNDERUNGEN</b>						
Nutzungstyp	Fläche (vom Bestand)		Bebauung (vom Bestand)		Versiegelung (vom Bestand)	
	in m <sup>2</sup>	in %	in %	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in %
Allg. Wohngebiet	-2.772	-3,1%	-20%	-554	-832	-30%
Mischgebiet	+5.764	+6,4%	+40%	+2.306	+3.458	+60%
Gewerbegebiet	+19.726	+22,0%	+7%	+10.890	+11.672	-20%
Kleingärten	-23.859	-26,7%	-	-	-3.738	-8%
§ 32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Flächen o. Veg.	-	-	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	-1.009	-1,18%	-	-	-405	-
Öffentl. Straßen	+1.296	+1,4%	-	-	+1.377	+8%
<b>Gesamt</b>			<b>+14%</b>	<b>+12.641</b>	<b>+ 11.937</b>	<b>+13%</b>

### 3.5 Ersatzmaßnahme außerhalb des B-Plans Nr. 72

Die in den Kapiteln 3.2 und 3.3 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen reichen nicht aus, um einen 100%igen Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet des B-Plans Nr. 72 zu erreichen. Ein Teil der Defizite kann innerhalb des Entwicklungsbereichs kompensiert wer-

den. Im Fachbeitrag der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Entwicklungsbereich Babelsberg wird dargelegt, dass einige heute stark versiegelte, überwiegend gewerblich genutzte Bereiche eine positive Bilanz für den Biotop- und Artenschutz und den Naturhaushalt erbringen. Dies gilt für die B-Pläne Nr. 89 und Nr. 90 an der Großbeerensstraße, den B-Plan Nr. 21 (Gewerbepark Babelsberg) sowie für die Schutzgüter des Naturhaushalts auch der B-Plan Nr. 98 (Mittedamm Nord). Die verbleibenden Fehlbeträge aus dem Entwicklungsbereich Babelsberg sollen in Form eines Sammelausgleichs auf einer ausgewählten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stattfinden.

Bei der '**Sammelausgleichsfläche 1**' (siehe Abbildung 2) handelt es sich um einen ehemals durch das Tiefbauamt genutzten Lagerplatz für Straßenbaumaterialien am Horstweg südlich der Nuthewiesen (Gem. Babelsberg, Flur 15, Flurstück 3/1, Lage siehe Lageplan im Anhang). Der Lagerplatz liegt heute wie ein Fremdkörper im Gefüge der Nuthewiesen und stellt dort eine erhebliche Störung des landschafts- und naturräumlichen Zusammenhangs dar. Die 11.714 m<sup>2</sup> große Fläche ist von verdichtetem, anthropogen stark verändertem Oberboden geprägt. Stellenweise werden Steine und Schlacken gelagert. Ziel ist es, die Fläche zu beräumen und in die Nuthewiesen wieder zu integrieren.

Dabei sollen folgende Maßnahmen zum Einsatz kommen:

- Beräumen der Steindepots und anderer störender Materialien;
- Absenken des Geländeniveaus auf das Höhenniveau der angrenzenden Wiesen;
- Bodenlockerung und Auftrag von Mutterboden – wenn notwendig;
- Einsaat standortgerechter Gräser und Kräuter über Heudruschverfahren mit Material aus der Umgebung;
- Bepflanzung von mindestens 1/3 der Fläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten;
- Abpflanzung des Horstweges.

Die Maßnahmen haben positiven Einfluss auf den Naturhaushalt. Der Boden wird aufgewertet und der Niederschlagsrückhalt bzw. die Grundwasserspense der Fläche erhöht. Durch den Abtrag oberflächlicher, devastierter Bodenschichten kommt möglicherweise der überschüttete Niedermoorkörper wieder zum Vorschein. Die Begrünung der Fläche bewirkt eine bioklimatische Verbesserung des Standortes, die Angleichung an das umgebende Geländeniveau der Nuthewiesen stellt die Kaltluftsammler- bzw. entstehungsfunktion wieder her.

Der wertvolle Feuchtlebensraum der Nuthewiesen wird um die Sammelausgleichsfläche 1 erweitert. Hier wird auf einem anthropogen stark veränderten Standort das Biotop- und Artenschutzpotenzial wiederhergestellt und ein Lebensraum den Pflanzen und Tieren der Nutheniederung "wiedergegeben", der ihr im Geltungsbereich des B-Plans "genommen" wird. Als Biotoptyp soll eine Feuchtwiese mit Gebüsch nasser Standorte entwickelt werden. So kann der Biotopwert der Fläche von heute weniger als 3 Punkte auf bis zu 35 Punkte gesteigert werden.

Das Landschaftsbild erfährt an dieser Stelle eine erhebliche und nachhaltige Aufwertung und harmonisiert den Landschaftsraum südlich des Flusses.

Insgesamt ist im Planungsgebiet eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Der angestrebte städtische Charakter wird durch Eingrünungsmaßnahmen zur Aufwertung der Neubaugebiete gestalterisch begleitet (Vorgartenzonen, Baumpflanzungen etc). Besonderer Wert wird auf die Schaffung von quartiersbezogenen Freiraumimages gelegt; dies gilt sowohl für die Straßenräume als auch für die Blockfreiflächen. Die Übergänge zu den Grün- und Kleingartenflächen sind ideenreich aufzunehmen und auszugestalten. Die Eingriffe in das Landschaftsbild müssen als im Geltungsbereich nur zum Teil kompensierbar gelten und sind an anderer Stelle auszugleichen.



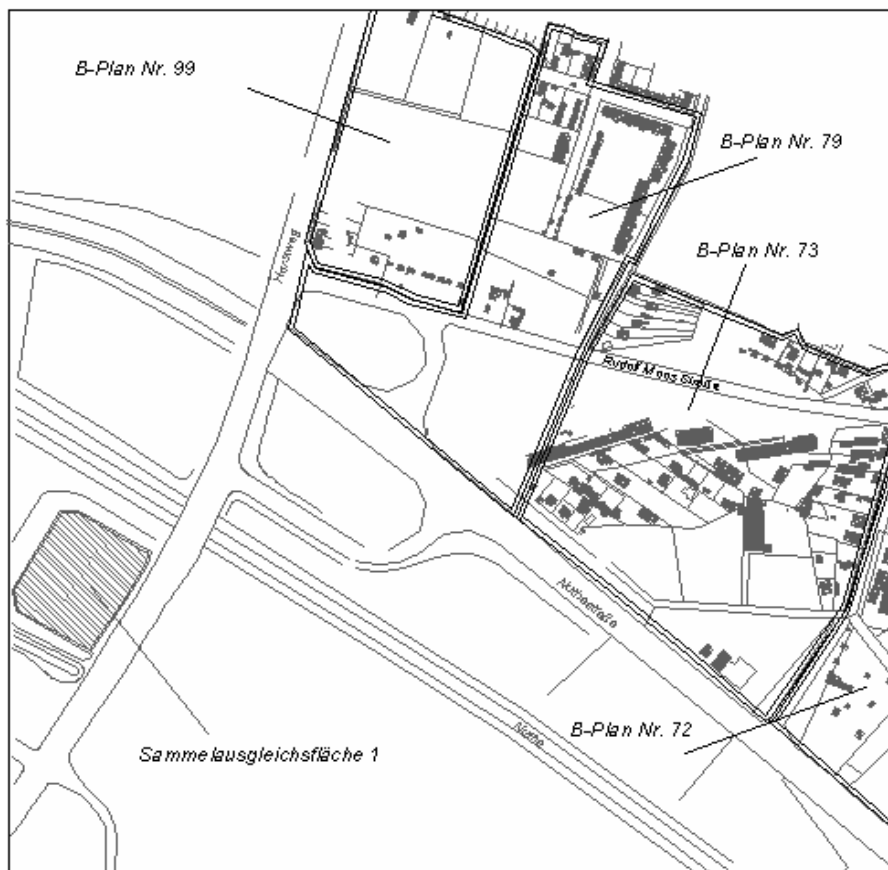


Abbildung 2: Lage der Sammelausgleichsfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

#### 4. Wesentlicher Planinhalt

##### 4.1 Mischgebiet

Entlang des Mitteldammes wird der östliche Teil der Baufläche westlich des Mitteldammes bis zu einer Tiefe von 40 m gerechnet von der Straßenbegrenzung als MI-Fläche ausgewiesen. Die GRZ wird hier mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 0,8. Es ist in Hinblick auf den baulichen Charakter der Umgebung eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Dabei wird durch die Festsetzung einer Oberkante für die Traufe eine Ausbildung des dritten Geschosses als Dachgeschoss vorgegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans liegen unterhalb der im Rahmenplan enthaltenen Obergrenzen.

Das Mischgebiet soll in städtebaulicher Hinsicht zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung am Mitteldamm vermitteln. Entsprechend der Lage und der Erschließungssituation ist davon auszugehen, dass sich Wohnanteile innerhalb des Mischgebietsstreifens zum Mitteldamm orientieren werden, gewerblich genutzte Anteile dagegen eher auf den hinteren, zum Gewerbegebiet hin gelegenen Grundstücksteilen. Eine derartige Struktur entspricht der bereits an mehreren Stellen im Entwicklungsgebiet historisch entstandenen Situation (Fritz-Zubeil-Straße, Gartenstraße) und kann somit als ortstypisches städtebauliches Motiv angesehen werden. Die festgesetzten städtebaulichen Kennwerte entsprechen den an vergleichbaren Standorten im Bestand vorgefundenen Dichten.

##### 4.2 Gewerbegebiet

Die bestehende Gewerbefläche sowie Teile der Kleingartensparte nördlich der Fritz-Zubeil-Straße werden als GE festgesetzt. Ein Teil wird dabei als GE mit Einschränkung

der zulässigen Nutzungsarten festgesetzt: Durch entsprechende textliche Festsetzung sollen hier eigenständige Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Unter eigenständigen Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind solche baulichen Anlagen zu verstehen, die nicht zu dem am gleichen Ort ansässigen Gewerbebetrieb gehören. Der Begriff eigenständig ist somit im Sinne einer funktionalen, rechtlichen Eigenständigkeit, nicht jedoch im Sinne einer baulich - räumlichen Eigenständigkeit zu verstehen. Diese Ausweisung soll dazu dienen, hier günstigere Flächenangebote für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Gewerbebetriebe zu sichern. Die städtebaulichen Kennwerte werden mit GRZ 0,5 und GFZ 0,8 festgesetzt. Abweichend davon wird für Teilflächen an der Fritz-Zubeil-Straße eine erhöhte GFZ von 1,2 festgesetzt, die hier eine intensivere bauliche Nutzung stimulieren soll. Diese Ausweisungen entsprechen dem Rahmenplan.

Ausgeschlossen werden weiterhin gewerbliche Einrichtungen und Anlagen, deren Nutzungscharakter im Widerspruch zur Wertigkeit dieses städtischen Standortes und in einem möglichen Nutzungskonflikt zur engen Nachbarschaft zu Wohngebieten stehen. Die entsprechende textliche Festsetzung benennt hier Lagerplätze, technische Anlagen im Freien sowie Anlagen, die nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtig sind.

Die neugeschaffenen gewerblichen Bauflächen fügen sich ein in eine überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Zone, die sich über 1,5 km von der AS Horstweg bis zur Wetzlarer Straße nördlich der Nuthestraße entwickelt. Sie schließen dabei an der Nordseite der Fritz-Zubeil-Straße eine Lücke in der ansonsten durchgängig durch gewerbliche Bebauung geprägten Straßenseite. Die bisherigen Kleingärten grenzen an ihrer Westseite unmittelbar an eine Gewerbefläche mit industriellem Charakter. Die Umnutzung zu Gewerbe- und Mischgebieten ordnet insgesamt die städtebauliche Struktur der Umgebung und trägt wesentlich zur Herausbildung eines nachvollziehbaren Gesamtbildes in diesem Bereich bei.

#### **4.3 Kleingartenflächen**

Die vorhandenen Kleingartenflächen liegen auf privaten Grundstücken. Für sie gilt damit nicht der § 20a des Bundeskleingartengesetzes, wonach Kleingärten, die auf gemeindeeigenen Flächen liegen, den Dauerkleingärten gem. § 1 BKleingG gleichgestellt werden. Innerhalb der Kleingartenanlage "Uns Genügt's" befinden sich zwei Parzellen, die zu Dauerwohnzwecken genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeuten eine Aufgabe des südlichen Teils der Kleingartensparte "Uns Genügt's" und die Umwidmung der Flächen in gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen. Diese Umwidmung ist Bestandteil des Kleingartenentwicklungskonzepts der Stadt Potsdam. Die Inanspruchnahme von ca. 38 Parzellen erfolgt gemäß Abstimmung im Kleingartenbeirat der Stadt Potsdam.

Die Kleingartenflächen südlich der Fritz-Zubeil-Straße, die erhalten bleiben sollen, werden als Dauerkleingarten festgesetzt. Trotz der hohen Belastung durch Immissionen hat sich im Verlauf der Abstimmung der Planungsziele herausgestellt, dass seitens der Nutzer ein hohes Interesse an der Beibehaltung der Kleingärten besteht. Diese Nutzung lässt sich mit der Ausweisung als LSG vereinbaren.

#### **4.4 Straßenverkehrsfläche**

Als Verkehrsflächen werden die bereits vorhandenen Straßen Fritz-Zubeil-Straße und Mitedamm festgesetzt.

Das Profil der Fritz-Zubeil-Straße wird auf ca. 15 m erweitert um ausreichend Ausbaureserven für einen verkehrstechnisch und städtebaulich angemessenen Ausbau zu gewährleisten. Die erforderliche Verbreiterung der Fahrbahn erfolgt dabei im westlichen Abschnitt nach Norden, im östlichen Abschnitt nach Süden. Diese Situation ergibt sich dadurch, dass im westlichen Abschnitt ein Eingriff in das südlich der heutigen Straßenbegrenzung beginnende Landschaftsschutzgebiet vermieden werden soll, im östlichen Abschnitt da-

gegen auf die vorhandene Bebauung nördlich der Straße (Autohaus) Rücksicht genommen werden muss und außerdem an die bereits fertiggestellte östliche Verlängerung der Fritz-Zubeil-Straße angeschlossen werden muss. Somit ergibt sich im mittleren Abschnitt der Straße ein leichter Verschwenk um rd. 5,00 m auf einer Streckenlänge von ca. 100 m. Der Mitteldamm wird im wesentlichen in seinem heutigen Profil, jedoch mit geänderter Einmündung in die Fritz-Zubeil-Straße festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest. Zur funktionalen Aufteilung der Verkehrsflächen werden keine Aussagen getroffen. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst auch einen ca. 3 m breiten Grünstreifen südlich der Fahrbahn, der nicht befestigt wird, jedoch der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers dient. Aus diesem Grunde muss dieser Streifen unabhängig von seinem unveränderten Charakter als Grünstreifen der Verkehrsfläche zugeschlagen werden.

#### 4.5 Baugrenzen, Bauhöhe

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden entlang der Fritz-Zubeil-Straße und des Mitteldammes Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen.

Die zulässige Bauhöhe wird mit 46,0 m über DHHN festgesetzt. Dieser Wert entspricht für den gesamten Geltungsbereich einer Bauhöhe von ca. 15,0 m +/- 0,5 m. Diese Bauhöhe wird als ortstypisch angesehen. Eine Überschreitung würde zu einer an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen ungewollten Dominanz einzelner Gebäude führen.

#### 4.6 Flächenbilanz

Gebietsart	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>
Gewerbe	15.580	35.355
Mischgebiet	0	5.764
Grün	61.883	39.205
davon Kleingärten	50.021	19.672
Sonstige	1.415	0
Verkehrsflächen	10.590	9.144
Summe	89.468	89.468

### 5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

#### 5.1 Entwicklung aus dem FNP

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im wesentlichen den Inhalten des Flächennutzungsplans der Stadt Potsdam (Fassung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 04.04.2001). Die Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten wurde präzisiert. Die Ausweisung eines MI-Streifens entlang des Mitteldammes ist im FNP nicht enthalten. Diese Fläche ist hier ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### 5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Lage von Straßen und Wegen sowie die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Bauhöhen (ca. 15 m Gebäudehöhe) sollen zu einer klareren Ordnung der stadträumlichen Gestaltung beitragen. Im MI wird durch örtliche Bauvorschrift die Höhe der Traufkante auf 39,0 m üDHHN begrenzt. Dadurch werden effektiv zwei Vollgeschosse ermöglicht. Das zulässige dritte Geschoss muss danach als Dachgeschoss ausgebildet werden. Auf weitergehende Festsetzungen, wie Baulinien, Festsetzungen zu Dachform, Firststellung sowie Gebäudestellung wird verzichtet, da eine gewisse Heterogenität der Bebauung dem gewachsenen Charakter des Ortsbildes entspricht und hier durchaus gewollt ist.

Die Bauflächen liegen am äußeren Rand der städtischen Siedlungsfläche. Die hier entstehende Bebauung stellt somit eine Art Stadtkante dar. Bei der Gestaltung der Gebäude sollte diese Situation Berücksichtigung finden. Die vorgesehene Ausführung der Fritz-Zubeil-Straße mit einseitigem Gehweg unterstreicht die Grenzlage am Übergang zum offenen Landschaftsraum.

Das Entstehen neuer Parkanlagen mit einem naturnahen Charakter, die Verknüpfung der heute stark gestörten und durch Barrieren getrennten Landschaftsräume im Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal–Beelitzer Sander" und die Aufwertungsmaßnahmen für das Wohnquartier am Mitteldamm sind die positiven Begleiterscheinungen, die in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Planungen ausgelöst werden. Eingriffe entstehen durch Inanspruchnahme ortstypischer Kleingartenanlagen. Ein wichtiges Ziel der Grünordnung zum B-Plan ist, eine Umweltverträglichkeit für das Nebeneinander von Kleingartensparten, Wohnquartieren und gewerblich genutzten Flächen zu schaffen.

### **5.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz**

Die Berücksichtigung des Schutzes vor Immissionen ist ein wesentlicher Planungsgrundsatz in der Bauleitplanung (§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. BauGB). Zur Einschätzung und Abwägung der vorhandenen und zu erwartenden Schallemissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurde im Rahmen der Bearbeitung eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Akustik Labor Berlin – ALB – Juni 2002).

#### Gewerbelärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Eine nennenswerte Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus gewerblicher Nutzung besteht gegenwärtig durch den westlich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gewerbebetrieb (überwiegende Nutzung: Spedition, Logistik). Eine weitere Vorbelastung ergibt sich durch das Autohaus. Hiervon sind primär die Wohngebäude zwischen Mitteldamm und Beetzweg (außerhalb des Geltungsbereichs) betroffen. In der Beurteilung der Gesamtbelastung treten die Gewerbelärmimmissionen jedoch für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gegenüber dem Verkehrslärm deutlich in den Hintergrund.

Primäres Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung und Sicherung von Gewerbeflächen. Dabei sind die benachbarten Wohngebiete soweit möglich vor Immissionen zu schützen. Zwischen der neuen gewerblichen Baufläche westlich des Mitteldamms und benachbarter Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs (Mitteldamm) ist ein ca. 40 m tiefer MI-Streifen festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird eine Nutzungsstaffelung hin zur Wohnnutzung auf der östlichen Seite des Mitteldamms erreicht, die eine bessere Abschirmung gegen Emissionen aus der gewerblichen Nutzung bewirken soll.

Die vorhandene Wohnnutzung am Mitteldamm grenzt im Süden an gewerbliche Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Dieses Nebeneinander ist historisch gewachsen. Eine Umwidmung der Gewerbeflächen kann nicht Ziel des Bebauungsplanes sein. Eine Aufgabe der Siedlung und Umwidmung zur Gewerbefläche ist in den übergeordneten Planungen ebenfalls nicht angedacht.

#### Verkehrslärmimmissionen

Im Geltungsbereich besteht eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Nuthestraße und der Fritz-Zubeil-Straße. Als Grundlage für die Ermittlung der von der Nuthestraße ausgehenden Lärmimmissionen diene die lärmtechnische Untersuchung im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Nuthestraße (L 40), das von einem Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2010 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 29.500 Kfz/24h je Richtung bei einem LKW-Anteil von 7 % (tags und nachts). Anlass für das Planfeststellungsverfahren ist die Anlage von Stand- und Sicher-

heitsstreifen. Es handelt sich dabei nicht um eine wesentlichen Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), so dass in dem genannten Verfahren keine Lärmschutzmaßnahmen veranlasst werden.

Der Mitteldamm bleibt zwar wie bisher an die Fritz-Zubeil-Straße angebunden, die Durchfahrt soll jedoch auf Anlieger beschränkt bleiben, so dass hier kaum zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Die Erschließung der Gewerbefläche b soll ausschließlich von der Fritz-Zubeil-Straße aus erfolgen. Hierzu soll bei kleinteiliger Parzellierung ggf. eine parallel zum Mitteldamm in die Gewerbefläche hinführende Erschließungsstraße (Privatstraße) angelegt werden. Bezüglich des geplanten Ausbaus der Fritz-Zubeil-Straße ist die 16. BImSchV nicht anzuwenden, da es sich hierbei um den Ausbau einer bestehenden Straße und nicht um einen Neubau oder eine wesentliche Änderung der Straße handelt.

Durch den von der Nuthestraße und der Fritz-Zubeil-Straße verursachten Verkehrslärm werden in den außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Wohngebieten (Mitteldamm) die Orientierungswerte der DIN 19005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aufgrund der ausreichenden Entfernung sowie der beabsichtigten Bebauung der Gewerbe- und Mischgebiete zwischen Wohngebieten und der Fritz-Zubeil-Straße voraussichtlich nicht überschritten. Für das vorgesehene Mischgebiet werden die Orientierungswerte jedoch flächendeckend überschritten.

Für die Kleingartenanlage werden stark erhöhte Immissionswerte festgestellt. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen bei den Parzellen am südlichen Rand des Geltungsbereichs vor: 71 dB (A) tags und 63 dB (A) nachts. Die als Dauerkleingärten erhaltenen Teile der Kleingartensparten „Uns genügt's“ und „Nuthestrand“ existieren an diesem Standort seit ca. 1920. Die Nutzungsqualität der Anlage wird seit den 1970er Jahren durch den Verkehrslärm der Nuthestraße beeinträchtigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können für diesen Bereich auch bei Errichtung einer Lärmschutzwand mit mehr als 4 m Höhe nicht erreicht werden. Eine 4 m hohe Lärmschutzwand würde lediglich die Orientierungswerte für MI bewirken. Sie wäre mit Kosten in Höhe von ca. 0,5 Mio. € verbunden. Diese Kosten stehen in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen.

Zahlreiche Gespräche mit Pächtern, dem Verein und dem Verband der Garten- und Siedlerfreunde Potsdam (VGS) haben gezeigt, dass die Nutzer trotz der Lärmbelastung eine Weiternutzung ihrer Parzellen in der bisherigen Form einer Umsetzung vorziehen würden. Aus diesem Grunde wurde beschlossen, die Parzellen an diesem Standort langfristig zu sichern.

#### Lärmschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche

Für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes müssen aufgrund der Gemengelage niedrigere flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden, als diese allgemein in Gewerbegebieten zulässig wären. Daraus folgt, dass die gewerblichen Tätigkeiten – insbesondere nachts – nur in eingeschränktem Maße oder bei entsprechenden Schutzmaßnahmen am Entstehungsort vorgenommen werden können. Im Einzelnen wird der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Teilflächen GE b, c und d auf 58 dB tags und 43 bzw. 45 dB (bei Teilfläche d) nachts festgesetzt. Lediglich für die Teilfläche GE a ist aufgrund der größeren Entfernung zu Wohnnutzungen ein Pegel von 60 dB tags und 52 dB nachts vertretbar. Für die Teilfläche a, die in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnhäusern liegt, wird der Pegel auf 55 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts reduziert.

Die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die DIN ISO 9613 –2 ohne Ausbreitungshindernisse. Die Emissionsorthöhe ist 4,0 m.

Zur Festlegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, die die Gesamtlärmbelastung (Verkehr und Gewerbelärm) im Geltungsbereich repräsentieren. Diese Lärmpegelbereiche (LPB) wurden nach DIN 4109, Pkt. 5.1, zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbau-

teilen gegenüber Außenlärm zugrundegelegt. Nach DIN 4109, Pkt. 5.5.2 wurde zu den errechneten Beurteilungspegeln für den Tag ein Zuschlag von 3 dB(A) addiert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Außenbauteile der vorhandenen Gebäude im Untersuchungsraum ein bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen. Damit kann auf eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für den überwiegenden Teil des MI verzichtet werden, da es sich abgesehen vom äußersten südlichen Abschnitt im Lärmpegelbereich III befindet. Lediglich der südliche Teil des MI befindet sich im LPB IV. Für diese Zone ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, da erhöhte akustische Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen sind. Auf der Kleingartenfläche sind Festsetzungen von passivem Lärmschutz nicht sinnvoll, da die Kleingärten überwiegend im Außenbereich genutzt werden.

#### Gewerbliche Immissionen (Abgase, Geruchsbelästigung)

Das Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen ist im Geltungsbereich historisch entstanden und hat sich in den vergangenen Jahren verfestigt. Die Gemengelage ist damit nicht eine zu vermeidende Entwicklung, sondern prägende Eigenart der gegenwärtigen Situation. Der Erhalt dieser Gemengelage ist aufgrund der Bestandssituation und der Entwicklungsziele unumgänglich. Überlegungen, diese Struktur grundlegend zu verändern (Aufgabe der Wohnnutzung am Mitteldamm) wurden im Verlaufe des Planungs- und Abstimmungsprozesses verworfen. Die aus der Gemengelage resultierenden potentiellen Konflikte sollen durch einzelne Festsetzungen (differenzierte Festsetzung der geplanten Baugebiete nach GE und MI, abschirmende Vegetationsstreifen) soweit planerisch bewältigt werden, dass die Situation für die verbleibenden schutzbedürftigen Nutzungen (insb. das Allgemeine Wohngebiet am Mitteldamm) keine Verschlechterung erfährt, auch wenn nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann.

Die in der Abstandsleitlinie geforderten Schutzabstände wurden nicht vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

Die zumindest teilweise Übernahme der Empfehlungen der Abstandsleitlinie in Verbindung mit weiteren Nutzungsbeschränkungen beim Emittenten und der ohnehin verbindlichen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren / Anwendung der BImSchV soll ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleisten. In der hier vorliegenden städtebaulichen Situation muss allerdings auch seitens der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung unter Umständen eine Duldung - im rechtlich zulässigen Rahmen - höherer Immissionen als in unbelasteten, neu geplanten Gebieten zu erwarten sein.

Die Ausweisung eines MI-Streifens entlang des Mitteldammes soll auch dazu beitragen, die Wohngebäude östlich der Straße von etwaiger Geruchsbelästigung, Staubeinwirkung u.dgl. abzuschirmen. Da die Entfernung zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung im Geltungsbereich dennoch stellenweise weniger als 100 m beträgt, werden Betriebe, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, im gesamten Gewerbegebiet durch folgende Festsetzung ausgeschlossen:

"Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Teilfläche e sowie im Mischgebiet Betriebe und Anlagen der entsprechenden Abstandsklasse VII nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet Teilflächen a, b und c Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt"

Letztgenannte Betriebe können zugelassen werden, da die Einhaltung der Grenzwerte für Lärmimmissionen durch anderweitige Festsetzungen gewährleistet wird.

Weiterhin werden für das MI sowie für die GE-Teilfläche e Betriebe und Anlagen der Abstandsleitlinie (Klassen I bis VII) generell ausgeschlossen. Weitergehende Beschränkungen würden sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten und die Existenz der bestehenden Betriebe, wie auch die übergeordneten Entwicklungsziele - Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen – in nicht vertretbarer Weise erschweren oder gar in Frage stellen.

#### 110 kV-Freileitung

Die gesamte Fläche wird von einer 110 KV – Freileitung durchquert. Die Brandenburgische Abstandsleitlinie empfiehlt einen Streifen von 30 m neben der Trasse, in dem eine Planung von Wohnbauten und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer als 6 Stunden pro Tag) dienen, nicht erfolgen soll, um mögliche gesundheitliche Risiken durch die von diesen Leitungen ausgehenden elektromagnetischen Feldern auszuschließen. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand wird der Vorsorge ausreichend Rechnung getragen, wenn ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen in einem Abstand von wenigstens 10 m zu dem äußeren Leiterseil unterbunden wird. In diesem Sinne beschreibt auch der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) zur Durchführung der 26. BImSchV den „Einwirkbereich“ einer 110 kV-Leitung, in dem sich ein eigener Immissionsbeitrag noch signifikant und nachweisbar von (eventuellen) Hintergrundbelastungen abhebt, mit einem Streifen von 10 m Breite ausgehend, vom jeweils äußeren Leiterseil. Eine Unterschreitung des genannten Mindestabstandes von 10 m ist aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes nicht zuzulassen.

Der Bebauungsplan schafft lediglich im südöstlichen Teil der Gewerbefläche die planungsrechtliche Voraussetzung für entsprechend schutzbedürftige Nutzungen im Einzugsbereich der Leitung. Hier befindet sich das Ausstellungsgebäude des Autohauses. Eine Festsetzung mit dem Ziel, dieses Gebäude zu entfernen muss aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen als unangemessen angesehen werden, zumal der Schutz der hier beschäftigten Mitarbeiter durch anderweitige Maßnahmen, die nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein können, hinreichend gewährleistet werden kann. Bezüglich der Kleingärten ist festzustellen, dass sich mehrere Lauben innerhalb des beschriebenen 10 m Streifens befinden. Es handelt sich hierbei durchweg um sehr kleine Lauben, die eher den Charakter von Geräteschuppen haben.

#### Bauliche Dichte

Die im B-Plan festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ bleiben im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Grenzwerte. Die differenzierten Werte berücksichtigen den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung, den Charakter der Umgebung sowie die gegenwärtig vorhandene Überbauung. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Dichte und Höhe der zulässigen Bebauung besteht nicht.

### **5.4 Belange des Gewerbes**

Ein Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, eine verträgliche Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen in dem Gebiet sicherzustellen. Durch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf der heutigen Kleingartenfläche können verhältnismäßig günstige und dennoch sehr gut erschlossene Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe mit weniger großer Kapitalkraft angeboten werden. Für derartige Flächen besteht in Potsdam eine nennenswerte Nachfrage, die auf vorhandenen Flächen (z.B. im nahegelegenen GiP - Gewerbepark) nicht abgedeckt werden kann. Dieses Ziel soll - soweit dies durch die Instrumente der Bauleitplanung möglich ist – durch die Ausweisung von GE-Flächen mit Nutzungseinschränkungen zusätzlich gefördert werden. Dadurch soll auch das angestrebte breite Spektrum gewerblicher Flächenangebote und damit eine Mischung unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen erreicht werden: einerseits weniger exponiert gelegene Flächen mit Einschränkung der Ausnutzung, die sich besonders für verarbeitende

Betriebe mit geringerer Wertschöpfung anbieten, andererseits höherwertige Lagen unmitelbar an der Fritz-Zubeil-Straße, die sich auch für Büronutzungen u.dgl. eignen.

Bezüglich der Inhalte des Bebauungsplanes wurde bereits zu Beginn der Planung den ansässigen gewerblichen Grundeigentümern und Nutzern Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Bei konkreten betrieblichen Vorhaben wird frühzeitig eine koordinierte Planung angestrebt. Die Planungsziele, insbesondere die Verbesserung der Erschließungssituation, wurden praktisch einhellig befürwortet. Die Eigentümer werden an den Entwicklungskosten über Abschöpfungsbeiträge beteiligt.

## 5.5 Belange des Verkehrs

### Ausführung der Fritz-Zubeil-Straße

Als Sammelstraße zur inneren Erschließung soll die Fritz-Zubeil-Straße in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Östlich an das B-Plan-Gebiet anschließend bis zur Wetzlarer Straße wurde die Fritz-Zubeil-Straße bereits 1998 ausgebaut. Der B-Plan Nr. 72 schafft die Voraussetzung für die Fortsetzung des Straßenbaus in westlicher Richtung. Die Baumaßnahme ist im Jahr 2003 abgeschlossen worden. Im Zuge des Ausbaus wurde die Profilgestaltung des bereits fertig gestellten Straßenabschnitts aufgenommen: Fahrbahnbreite 6,50 m, Parkstreifen mit Baumstandorten 2,00 m und kombinierter Rad-/Gehweg ca. 3,50 m einschl. Sicherheitsstreifen auf der nördlichen Seite. Auf der Südseite verbleibt ein durchschnittlich 3,00 m breiter Grünstreifen neben der Fahrbahn. Im Abschnitt westlich des Mitteldammes wurde die heutige südliche Fahrbahnbegrenzung aufgenommen und lediglich begradigt, um nicht in die wertvollen Vegetationsbestände auf dem südlich anschließenden Grünstreifen eingreifen zu müssen. Da der Abstand zwischen der Fahrbahnkante und den südlich anschließenden Flurstücksgrenzen nicht gleichmäßig ist, ergeben sich Schwankungen im Gesamtquerschnitt der Verkehrsfläche.

### Ausführung des Mitteldammes

Diese Straße weist ein Profil von durchschnittlich ca. 10,00 m bis 11,00 m auf. Die vormals unbefestigte Straße wurde als Wohnstraße mit Mischprofil ausgebaut. Die Straße wird in der Gesamtplanung für den Entwicklungsbereich als reine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr betrachtet. Sie dient nicht der Erschließung der westlich der Straße gelegenen Gewerbeflächen. Unter dieser Prämisse ist der realisierte Ausbaustand ausreichend.

Der Einmündungsbereich zur Fritz-Zubeil-Straße wurde gegenüber der vorherigen Situation dahingehend verändert, dass eine rechtwinklige Einmündung geschaffen wurde. Im neuen Einmündungsbereich wurde das Profil auf rd. 11,50 m aufgeweitet, um ein ungehindertes Einbiegen auch für LKW (Müll- und Versorgungsfahrzeuge) zu gewährleisten.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Ein Teil der ehemaligen Zufahrt von der Fritz-Zubeil-Straße zur Nuthestraße, die 2000 geschlossen wurde und seitdem nur noch als Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken dient, bleibt teilweise als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung erhalten. Diese Fläche soll der Erschließung der bisher über das Straßenstück erschlossenen Kleingartenparzellen (z.T. mit Dauerwohnnutzung) auf dem Flurstück 399/4 und der Anlage von Parkmöglichkeiten für die Nutzer der Kleingartenanlagen dienen. Der südliche Abschnitt dieses Straßenabschnittes wird rückgebaut.

### Knotenpunkte

Aufgrund der relativ geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung ist nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs lichtzeichengeregelte Knotenpunkte angelegt werden.



### Ruhender Verkehr

Das im B-Plan als Verkehrsfläche festgesetzte Profil der Fritz-Zubeil-Straße ist ausreichend dimensioniert, um einseitig Parkstreifen (Längsparken) anzuordnen. Zusätzlich können auf der bisherigen Zufahrt von der Fritz-Zubeil-Straße zur Nuthestraße Stellplätze für die Nutzer der Kleingartenanlagen als Ersatz für entfallende Abstellmöglichkeiten auf dem Grünstreifen entlang der Fritz-Zubeil-Straße geschaffen werden. Der Mitteldamm wurde als Verkehrsfläche mit Mischprofil umgestaltet. Dabei wurden ausreichend Stellplätze für Anwohner sowie für Nutzer des Mischgebietsstreifens berücksichtigt.

### Geh- und Radwege

Bei der Profilbemessung der Fritz-Zubeil-Straße wurde die Anlage eines ausreichend breiten und befestigten kombinierten Geh- und Radweges auf der nördlichen Straßenseite entsprechend des bereits vorhandenen Profils im östlich anschließenden Abschnitt berücksichtigt. Der Rad- und Gehweg entlang der Fritz-Zubeil-Straße ist als Teil einer überwiegend neu geschaffenen durchgängigen Wegeführung vom Horstweg zur Wetzlarer Straße zu verstehen.

### Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht im öffentlichen Straßenland geführt sind. Diese Leitungen sind im einzelnen rechtlich hinreichend abgesichert (z.B. durch Grunddienstbarkeiten auf der Grundlagen von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz) und bedürfen somit keiner besonderen Ausweisung im Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan dargestellt wurde lediglich ein Leitungsrecht für die Abwasserdruckleitung DN 600, da für diese ein räumlich definierter Schutzstreifen gilt, in dem besondere Auflagen nach DIN 19630 gelten.

## **5.6 Belange von Freizeit und Erholung**

Die Grünflächen südlich der Fritz-Zubeil-Straße bleiben als Natur- und Landschaftsraum erhalten. Eine Ausgestaltung dieser Flächen im Sinne einer öffentlichen Parkanlage ist jedoch zum überwiegenden Teil angesichts der erheblichen Immissionsbelastung nicht vorgesehen, da der weit überwiegende Teil dieser Flächen sich entweder in privatem Eigentum befindet oder als § 32 - Biotop besonders geschützt ist. Ein Erwerb durch die Stadt ist nicht vorgesehen.

Im Bereich der aufgegebenen Zufahrt zur Nuthestraße werden Teilflächen als öffentliche Parkanlage naturnah angelegt und in die feuchtgebietsgeprägte Umgebung eingepasst. Dieses grüne Element greift die heutige Prägung des Ortes auf und ist Teilstück einer quartiersübergreifenden Grünflächenplanung in Ost-West-Richtung im Entwicklungsbebereich. Ziel ist, den Charakter und die Nutzungsmöglichkeiten der unter Landschaftsschutz stehenden Flächen zu bewahren und zu verbessern.

Die Fritz-Zubeil-Straße dient auch als Bestandteil einer übergeordneten Vernetzung von Geh- und Radwegen. Sie stellt u.a. eine Verknüpfung zu westlich anschließenden Wegen im Bereich der Siedlung Am Baberow, der in der Entwicklung befindlichen Nord-Süd-Grünverbindung zur Großbeerenstraße sowie über die Wetzlarer Straße zum Nuthebereich dar. Um dieser Funktion gerecht zu werden, wird der Gehweg entsprechend dimensioniert und begrünt.

## 5.7 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Neuordnung des Straßen- und Wegenetzes wird stellenweise auch eine Neuordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Diese werden grundsätzlich im öffentlichen Straßenland verlegt werden.

Einzelheiten der technischen Erschließung werden im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der bestehenden und geplanten Straßen mit den zuständigen Unternehmen abgestimmt. Eine gesonderte Regenwasserkonzeption wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam erarbeitet. Für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus kein besonderer Festsetzungsbedarf.

Westlich des Mitteldammes soll das auf der Fritz-Zubeil-Straße anfallende Regenwasser über Mulden versickert werden. Im Zuge des Mitteldammes und des östlichen Abschnittes der Fritz-Zubeil-Straße bleibt der bereits vorhandene Regenwasserkanal DN 600 erhalten.

Die Kapazitäten der vorhandenen Versorgungs- und Einspeisungsstellen (UW Drewitz für Elt - versorgung, Hauptpumpwerk Gartenstraße) reichen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus.

## 5.8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### *Anwendung des UVP-Gesetzes*

Für den Bebauungsplan besteht keine Vorprüfpflicht nach Anlage I Punkt 18.7 UVP-Gesetz. Bei der Beurteilung, ob der Vorprüfwert nach der vorgenannten Vorschrift erreicht ist, ist lediglich die neu zu überplanende Teilfläche, die sich im Bestand als KGA „Uns Genügt's“ darstellt, einzubeziehen. Diese Fläche ist insgesamt 24.641 m<sup>2</sup> groß. Die bei der Betrachtung heranzuziehende überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer GRZ von 0,4 (MI) bzw. 0,5 (GE) weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen sind in diese Prüfung nicht einzuziehen, jedoch auch bei Einbeziehung würde der Vorprüfwert nicht erreicht werden.

### *Einzelne Ausweisungen des Bebauungsplans*

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen trägt dazu bei, das Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Freiräumen in Babelsberg zu mindern und fügt sich in die übergeordnete Freiflächenplanung für den Entwicklungsbereich Babelsberg ein. Die neu entstehende Parkanlage auf dem Areal der Fritz-Zubeil-Straße bietet gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Biotopqualitäten und des landschaftlichen Zusammenhangs mit regionaler Bedeutung für Babelsberg.

Die Verbesserung der Grünstruktur und des Ortsbildes innerhalb des Gebietes wird durch Straßenbaumpflanzungen, durch Anforderungen zur Mindestbegrünung von Baugrundstücken sowie durch Anlage von Gehölzstreifen, die gleichzeitig eine Pufferfunktion für empfindliche Nutzungen gegenüber Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe übernehmen, verwirklicht werden.

### *Öffentliche Grünflächen*

Im B-Plan Nr. 72 „Mitteldamm“ wird das Areal zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Nuthestraße vollständig als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der geschützte Biotopkomplex "Pferdewiese" und die neu entstehende Parkanlage auf entsiegeltem Straßenland werden mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ versehen und sollen naturnah entwickelt bzw. erhalten werden. Die Kleingärten werden als öffentliche Dauerkleingärten in diesem Gebiet vollständig erhalten.

### *Erhalt Einzelbäume / Baumgruppen*

Als erhaltenswert, vor allem aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und unter den Aspekten Alter und Habitus, sind 21 Bäume in den nicht überbaubaren Randzonen der neu entstehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen einzuschätzen. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Grünanlage“ sind die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume grundsätzlich zu erhalten. Die Baumstandorte sollen in die Parkgestaltung einbezogen werden.

### *Erhalt weiterer Vegetationsflächen*

Der Biotopkomplex an der "Pferdewiese" aus Feucht- und Streuobstwiesen ist als Teil des Landschaftsschutzgebietes zu erhalten und zu entwickeln. Er repräsentiert ein anthropogen weniger beeinträchtigtes Relikt der Nutheniederung und steht sowohl unter Landschaftsschutz (LSG) als auch unter dem gesetzlichen Schutz nach § 32 BbgNatSchG. Die äußerst intakten Flächen beherbergen insgesamt 7 Rote-Liste-Arten. Die aktuell stattfindende Pflegeintensität (z.Z. durch eine Privatperson) ist langfristig zu sichern (Beispiel Vertragsnaturschutz). Die Fläche ist im Plan als Sammelausgleichsfläche 'B' gekennzeichnet.

### *Anpflanzen von Alleen bzw. Baumreihen*

Für bestehende und geplante Straßen sind, soweit nicht bereits vorhanden und aufgrund des Profils möglich, begleitende Baumpflanzungen vorzusehen. Die Verwendung ausreichend großer Bäume und Anlage ausreichend großer Baumscheiben bzw. Baumstreifen gewährleistet eine angestrebte, schnelle Raumwirksamkeit der Pflanzungen und deren Lebensfähigkeit. Bäume wirken raumbildend und -gliedernd; mit dieser Festsetzung werden bestehende Mängel im Orts- und Landschaftsbild beseitigt und positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwartet. Bäume dienen im innerstädtischen Bereich darüber hinaus als wichtige Biotope.

Um dem Wohnquartier am Mitteldamm einen prägenden, zu Orientierung geeigneten öffentlichen Raum zu verleihen, sollen wenn möglich Baumpflanzungen im Straßenraum geschehen. Die Pflanzliste 1 hält Vorschläge für klein- bis mittelkronige Bäume für den Mitteldamm bereit. Auch sollte ein engerer Pflanzabstand als auf der Fritz-Zubeil-Straße den Aufenthaltswert der nicht als Durchfahrtstraße genutzten Strecke erhöhen. Aufgrund der Leitungsproblematik im Straßenraum des Mitteldammes werden Baumpflanzungen jedoch sehr erschwert (und sind im Einzelfall zu prüfen). Im Vorgartenbereich der geplanten Mischgebietsflächen sollen deshalb schützenswerte Bäume erhalten werden (siehe auch Kapitel 3.2).

An der Fritz-Zubeil-Straße soll die Bepflanzung (Baumart, Pflanzabstände sowie Größe und Art der Pflanzstreifen) an die östlich bereits ausgebauten Abschnitte der Verbindungsstraße angepasst werden. Die verwendeten heimischen Eschen stellen eine geeignete Baumart für diesen feuchtgeprägten Landschaftsbereich dar. Im Bereich der Einmündung des Mitteldammes können aufgrund der eingeengten Fahrbahnen keine Straßenbaumpflanzungen vorgesehen werden.

Nach Fertigstellung der Fritz-Zubeil-Straße soll in Absprache mit der Unteren Naturbehörde die sog. "Pferdewiese" durch einen mit Wildschutzmaschendraht bespannten Holzhandlauf (Robinienholz) mit verschließbarem Tor und einer ordentlichen Zufahrt von der Fritz-Zubeil-Straße geschützt werden und sind zwei Pfähle an geeigneter Stelle am Handlauf für die Anbringung von Schutzgebietsschildern zu errichten. Diese Maßnahme ist mit dem derzeitigen Nutzer der Wiese zuvor abzustimmen.

### *Private Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu einem festgelegten Anteil mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Gehölzen zu be-

pflanzen. Gehölzfreie Freiflächen der Gewerbe- und Mischgebiete sind vorzugsweise als naturnahe Mähwiesen anzulegen. Dadurch lässt sich die Biotopwertigkeit dieser Flächen erhöhen und der Aufwand für die dauerhafte Unterhaltung der Bepflanzungen reduzieren. Die Vorgärten (im Plan mit 'E' gekennzeichnete Flächen) sollen mit möglichst repräsentativen Bepflanzungen die Grundstücks- und Nutzungsgrenze markieren und einen Übergang zum öffentlichen Raum gewährleisten. Die vorhandenen und gemäß Baumschutzverordnung besonders zu schützenden Bäume sind bei der Entwicklung der Baugrundstücke besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Vegetationsflächen und Baumpflanzungen tragen zu einem typischen Erscheinungsbild innerhalb von Siedlungsgebieten bei. Sie wirken raumbildend und -gliedernd. Diesem Umstand wird durch Vorgartenzonen zum Straßenraum sowie durch Gehölzstreifen zwischen Gewerbeflächen und anderen, empfindlichen Nutzungen Rechnung getragen.

Eine Mindestbegründung der Grundstücke durch Gehölze wird durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes pro 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche in Gewerbe- und Mischgebieten mit einer GRZ von 0,5 gewährleistet. Dabei sollen Bäume auf den Grundstücken, auch solche in Baufenstern, die nicht dem konkreten Bauvorhaben weichen müssen, erhalten bleiben. Ein behutsames Umgehen mit dem Obstbaumbestand, der v.a. das geplante Gewerbe- und Mischgebiet prägt, kann erheblich zur Eingriffsvermeidung beitragen. Diesem Punkt wird auch Rechnung getragen durch die Umgrenzung einer Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung für die Erhaltung der Obstbestände an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs auf den GE-, MI-Flächen im Übergang zu dem geplanten B-Plan "Erweiterungsflächen Mitteldamm". Die Fläche ist im Plan mit 'D' gekennzeichnet. Die Fläche soll mit zusätzlichen Gehölzpflanzungen verdichtet werden und so eine Pufferfunktion zwischen den Nutzungen bewirken.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen dient darüber hinaus dazu, mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch großflächige Parkplätze zu minimieren. Um einem einheitlichen und ansprechenden Landschafts- und Ortsbild zu entsprechen, werden Pflanzlisten mit Empfehlungen für Bäume und Sträucher aufgestellt. Für den Biotop- und Artenschutz haben insbesondere heimische, standortgerechte Pflanzen eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl von Tierarten. Des Weiteren besitzen sie durch ihre lineare, netzartige Ausbildung eine Funktion für den Biotopverbund.

Gehölzstrukturen besitzen eine klimatisch - lufthygienische Wohlfahrtswirkung durch Temperaturabsenkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Bindung von Luftschadstoffen. Ihr Anteil wurde auf mindestens 10 % - 15 % pro Baugrundstück festgelegt, um die durch die Bauvorhaben verloren gehende Kaltluftentstehung auszugleichen. Auch aus diesem Grund sind Stellplätze grundsätzlich einzugrünen.

Alle Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Geltungsbereich des B-Planes dienen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sind Bestandteil der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung.

#### *Befestigung von Flächen*

Die Oberflächenbefestigung der Wege und Zufahrten wird zum Schutz des Naturhaushaltes (Boden-/Wasserhaushalt) geregelt. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (bevorzugt Schotterrasen) auf mindestens 50 % der Stellplatzflächen soll die Versiegelung im Geltungsbereich minimieren.

Die Festsetzung von einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Stellplatzflächen und Wege/ Fahrspuren in öffentlichen Grünanlagen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers im Gebiet versickert und dem Grundwasser zukommt. Als Material sind wassergebundene Decken oder Pflaster- und Plattenbeläge mit großen Fugen und ungebundenem Unterbau zu verwenden. Teilversiegelnde Beläge wie

Schotterrasen bewirken durch ihre Rauigkeit eine Abflussverzögerung und lassen einen großen Anteil der anfallenden Niederschläge aufgrund der breiten, rasenbestandenen Fugen zur Versickerung kommen.

#### *Zentrale Regenwasserversickerung der Niederschläge von Straßen*

Die von Straßen, Dächern (Straßenseite, wenn keine Vorgärten mit versickerungsfähigen Bedingungen vorhanden sind) und Gehwegen abfließenden Niederschläge sind, soweit sie nicht in Mulden oder Grünflächen bei regelgerechten Boden- und Grundwasserverhältnissen versickern können, in vorhandenen und zu ergänzenden Kanälen zentral und geregelt abzuleiten. Auf dem nicht kanalisiertem Abschnitt der Fritz-Zubeil-Straße westlich der Einmündung Mitteldamm sind die Straßenregenwässer in Mulden in dem südlichen vorhandenen Grünstreifen zu versickern, der deshalb als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Konflikte mit dem vorhandenen Baumbestand (Baumwurzeln) entstehen nicht, da keine Rigolen projektiert sind.

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

Da die Eingriffsfolgen trotz der Maßnahmen, die den Eingriff mindern, nicht vollständig in den Baugebieten kompensiert werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes erforderlich, die über den Eingriffsraum der Baugrundstücke hinausgehen. Diesem Sachverhalt wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72 dadurch Rechnung getragen, dass die beiden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Park- bzw. Grünanlage“ als Sammelausgleichsflächen 'A' und 'B' mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Auf diesen Flächen sind vordringlich Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen durchzuführen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen im Vordergrund, für die Erholungsnutzung haben sowohl die Aufenthaltsqualität als auch der Verbindungscharakter der Flächen Bedeutung. Durch die naturnahe Anlage und Pflege der Vegetationsflächen sowie Maßnahmen zur Erhaltung, Anpflanzung und Pflanzbindung werden die Flächen aufgewertet:

- Die „Naturnahe Parkanlage“ am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Fläche 'A') wird auf einer Straßenverkehrsfläche angelegt. Mit der Gestaltung der Grünanlage soll der feuchtgeprägte Charakter des Standortes wiederhergestellt werden. Auf der Fläche ist auf höchstens 40 % der Fläche flächendeckend eine Wieseneinsaat einzubringen; die vorhandenen seitlich angeordneten Parkbäume sollen erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Die Wiesen sind extensiv als Frischwiese zu pflegen. In einer Mulde im Zentrum der Fläche soll auf ca. 30 % der Fläche eine neue Feuchtwiese entstehen, die eine Verbindung zu den östlichen und westlichen Feuchtgebieten herstellt. Die Nuthestraße begleitend sollen naturnahe Gehölzpflanzungen den vorhandenen Gehölzgürtel ergänzen (auf mindestens 30 % der Fläche). Dieser soll sich pflegearm entwickeln und eine Abschirmfunktion für die vorhandenen Kleingartenparzellen und die Parkanlage übernehmen (Lärm- und Sichtschutz).
- Die als „Naturnahe Grünanlage“ gekennzeichnete Fläche 'B' an der Fritz-Zubeil-Straße, eingebettet in Kleingartenanlagen, schützt einen wertvollen Biotopkomplex. Hier ist ein Beibehalten der Hochwertigkeit gewünscht. In den anthropogen bereits in Mitleidenschaft gezogenen Randbereichen und im Übergangsbereich zwischen der Streuobstwiese und den Feuchtwiesen sind Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Bereichen der Feuchtbiopte erhöhen die Biotopqualitäten im Geltungsbereich. Naturnah erhaltene Feuchtbiopte bieten einer Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild verbessert und damit die Erlebnisqualität des Landschaftsraumes gesteigert. Alle Ausgleichsmaßnahmen kommen in diesem Fall auch dem Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal–Beelitzer Sander" zu Gute. Der Gehölzaufwuchs und die Ruderali-

sierung sollen im Bereich der Feucht-Frischwiesen-Biotopkomplexe durch die im folgenden genannten Pflegemaßnahmen verhindert werden. Durch die Beseitigung des Schnittgutes, das Unterlassen von Düngung bzw. allenfalls geringe Düngergaben sowie durch die Vorklärung des zuzuführenden Niederschlagswassers (je nach Verkehrsstärke) wird der Eutrophierung der Standorte entgegengewirkt. Das zuzuführende Niederschlagswasser ist nicht oberflächlich weiträumig, sondern durch Vorklärung in Form einer Bodenpassage von den Seiten her zuzuführen.

Im einzelnen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Die Armen und Reichen Feuchtwiesen sind zu erhalten und mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr (ca. Ende Juli und Mitte bis Ende September) zu mähen. Günstig ist eine abschnittsweise Mahd, wie sie bisher regelmäßig durchgeführt wird. Aufkommende und bestehende Weidengebüsche sind zu erhalten. Auf Düngung ist zu verzichten.
- Die Frischwiesenbereiche sind zu entwickeln und mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen (Mitte Juli und Ende September). Düngung ist nur in geringem Maß mit organischen Düngern wie z.B. Stallmist zulässig.
- Der Streuobstbestand ist zu erhalten und mit einer zweimaligen Mahd der Wiese pro Jahr zu pflegen (ca. Mitte Juli und Mitte September). Düngung ist nur in geringem Maß mit organischen Düngern wie z.B. Stallmist zulässig.
- Die Bereiche mit geschlossenen, artenreichen Weidengebüschen und Heckenbeständen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Langfristig sind bei notwendigen Nachpflanzungen nicht heimische Gehölze durch einheimische Arten zu ersetzen.
- Das Schnittgut ist grundsätzlich abzutransportieren.

## Teil III: Auswirkungen der Planung

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Planungen eines Gewerbe- und Mischgebiets wird der südliche Teilbereich der Kleingartensparte „Uns genügt's“ auf den Flurstücken 285 und 324/2 geräumt. Das führt zu Verlusten von ortstypischen, obstbaumgeprägten Gärten und Gartenbereichen. Die einen wichtigen Lebensraum v.a. für Insekten und Vögel darstellen. Auch die klimaausgleichende Funktion der Flächen geht verloren und weicht einer aufgrund hoher Versiegelungsgrade eher klimabelastenden Nutzung. Die Festsetzungen für das bereits im Bestand genutzte Grundstück des Autohauses dagegen haben auf dem hochversiegelten Gelände bei Umsetzung umweltentlastenden Auswirkungen.

Der Ausbau der Fritz-Zubeil-Straße wurde konfliktmindernd in die aus ökologischen Gesichtspunkten empfindliche Umgebung eingepasst, das Landschaftsschutzgebiet wird von der Straßenplanung in der Fläche praktisch nicht tangiert.

Der Schutz und vor allem die Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes südlich der Fritz-Zubeil-Straße ist erklärtes Ziel der Planung. Die dort befindlichen nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope werden in Form einer „Naturnahen Grünanlage“ bewahrt und entwickelt. Darüber hinaus wird eine öffentlich zugängliche „Naturnahe Parkanlage“ auf der ehemaligen Zufahrt zur Nuthestraße neu geschaffen und in die durch Feuchtwiesen geprägte Umgebung eingefügt. Die Kleingärten in dieser Grünzone werden durch entsprechende Ausweisung als Dauerkleingärten dauerhaft erhalten.

### 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Inhalte des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur haben werden. Weder entfallen vorhandene Angebote noch werden neue geschaffen. Die Entwicklung von Mischflächen am Mitteldamm schafft nur einen sehr geringen zusätzlichen Bedarf, der in vorhandenen Einrichtungen in der Umgebung abgedeckt werden kann.

Die Frage des Nachweises von Ersatzflächen für entfallende Kleingärten ist zusammen mit dem Kleingartenverband geklärt worden. Die daraus resultierenden Maßnahmen stehen im Einklang mit dem im Kleingartenbeirat seit Februar 2000 abgestimmte Konzept. Die entsprechenden Ersatzflächen sind inzwischen bereitgestellt worden.

### 3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

Direkte, entwicklungsbedingte Kosten der Entwicklungsmaßnahme werden über Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerungen refinanziert. Kosten und Finanzierung werden im Rahmen der beim Entwicklungsträger erstellten und geführten Kosten-/Finanzierungsübersichten kontrolliert.

Die indirekten Folgekosten der Planung sind nicht im einzelnen berechenbar. Die Sicherung der Gewerbestandorte führt hier jedoch zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft und somit voraussichtlich zu einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

## Teil IV: Verfahren

### 1. **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 72 "Mitteldamm" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02. Juni 1999 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6 Jahrgang 10 vom 22. Juni 1999 öffentlich bekannt gemacht.

### 2. **Rechtsgrundlagen**

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz –BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350).

### 3. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger wurden auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 16.10.2001 über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von zwei Wochen vom 15.10.2001 bis zum 30.10.2001 im Stadterneuerungsamt Potsdam öffentlich ausgelegt. Die Informations- und Diskussionsveranstaltung in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gilt als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben sich zur Planung zu äußern.

### 4. **Landesplanerische Stellungnahme**

Die gemeinsame Landesplanung des Landes Brandenburg und des Landes Berlin bestätigt mit Schreiben vom 25.10.2001, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken zum Bebauungsplan bestehen.

### 5. **Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) und vorangegangene Abstimmungsverfahren**

Die wesentlichen Planinhalte wurden bereits zu Beginn der Planentwicklung im Rahmen einer amtsinternen Abstimmung mit Schreiben vom 30.06.1999 den städtischen Ämtern sowie anderen von der Planung unmittelbar betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Die daraufhin eingegangenen Hinweise und Änderungswünsche wurden soweit sie planungsrelevant waren, in die Planung eingearbeitet.

Die formelle Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB wurde im Oktober 2001 durchgeführt.



**6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.06.2002 bis 19.07.2002 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 - 10, statt.

In diesem Zeitraum nutzte eine Reihe von Bürgern die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. Es wurden keine schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingereicht. 12 städtische Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange reichten schriftliche Anregungen ein.

**7. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.07.2005 bis 19.08.2005 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 - 10, statt.

In diesem Zeitraum nutzte eine Reihe von Bürgern die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. Es wurden keine schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingereicht. 6 städtische Ämter, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligten reichten schriftliche Anregungen ein.

**8. Zustimmung der SVV****9. Planunterlage**

Hersteller der Planunterlage: Vermessungsbüro Manfred Schehl, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Potsdam

## Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 72

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im gesamten Mischgebiet sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2 Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zugelassen werden: Lagerplätze, technische Anlagen im Freien, nach 4. BlmSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtige Anlagen.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3 Im Gewerbegebiet auf der Fläche b sind folgende im GE allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der genannten Fläche nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)

- 1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 2 Maß der Nutzung

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,0 m ü DHHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Im Mischgebiet darf die Traufkante nicht höher liegen als 39,0 m ü DHHN.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

### 3 Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Tiefgaragen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 4 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

- 4.1 Die Fläche 'F' ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)

### 5 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25

#### *Befestigung von Flächen*

- 5.1 Im Geltungsbereich sind für die befestigten Anteile öffentlicher Grünflächen nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) zulässig. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 5.2 Im Geltungsbereich sind je Baugrundstück in Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) die Beläge von PKW-Stellplatzanlagen auf mindestens 50 % der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 5.3 Der im Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung '**Naturnahe Parkanlage**' gekennzeichnete Standort (**Sammelausgleichsfläche 'A'**) ist so anzulegen, dass der Eindruck einer Wiese mit Gehölzinseln entsteht. Dabei sind die Bepflanzungen (v.a. heimischer, standortgerechter Altbaumbestand) zu erhalten, zu pflegen und extensiv zu entwickeln. Auf mindestens 30 % der naturnahen Parkanlage ist im zentralen Bereich eine Senke anzulegen und als artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. In Ergänzung des straßenbegleitenden Gehölzgürtels an der Nuthestraße sind im Randbereich der Nuthestraße naturnahe Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Für die Pflanzenauswahl gelten die in der Pflanzliste 2 gemachten Vorschläge.
- 5.4 Auf dem im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich (**Sammelausgleichsfläche 'B'**) ist der Biotopkomplex "Pferdewiese" aus armen und reichen Feuchtwiesen, Weidengebüschen nasser Standorte und genutzten Streuobstwiesen zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### **Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit Nr. 20**

##### **Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)**

- 5.5 An der **Fritz-Zubeil-Straße** sind beidseitig Baumpflanzungen mit Eschen (*Fraxinus excelsior*) oder einer großkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Auf 100 lfd. Meter sind beidseitig mindestens 6 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Bei allen Anpflanzungen von Straßenbäumen ist für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m einzuhalten.

##### **Mindestbepflanzung der Baugrundstücke**

- 5.6 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimisch und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von extensiven Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche von GE- und MI-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.

\* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;

- \* Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung, 5 Heistern und mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

- 5.7 In den Gewerbegebieten (GE) mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche, in den Mischgebieten (MI) mit einer GRZ von 0,4 sind je 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 5.11 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

#### ***Mindestbepflanzung von Stellplätzen***

- 5.8 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume sind Vegetationsflächen / Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

### **Besondere Pflanzfestsetzungen**

#### ***Flächen zum Anpflanzen***

- 5.9 Die im Plan unter '**C**' gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit einer freiwachsenden Hecke einheimischer standortgerechter Gehölze gemäß Pflanzliste 2 blickdicht einzugrünen.
- 5.10 Die im Plan unter '**D**' gekennzeichnete Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.
- \* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
  - \* Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 3-zeiligen Hecke mit je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung, 5 Heistern und mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

- 5.11 Die im Plan unter '**E**' gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht.
- \* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;
  - \* Pflanzdichte und -mischung: je 100 m<sup>2</sup> 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

## 6. Immissionsschutz

- 6.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Teilfläche e sowie im Mischgebiet Betriebe und Anlagen der entsprechenden Abstandsklasse VII nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet Teilflächen a, b und c Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 6.3 Im Gewerbegebiet Teilfläche b und c sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts nicht überschreitet. Für die Teilfläche a werden die entsprechenden Wert auf 60 bzw. 52 dB(A), für die Teilfläche d auf 58 bzw. 45 dB(A) und für die Teilfläche e auf 55 bzw. 43 dB(A) begrenzt.

Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schalleistung entsprechen dem Flächenanteil an der Gesamtfläche der jeweiligen Baugebiete abzüglich der Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungsspiegel ist die DIN ISO 9613 – 2 ohne Ausbreitungshindernisse. Die Emissionsorthöhe ist 4,0 m.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 6.4 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 7. Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Um die angestrebte Wirkung der Vorgärten zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen entlang der mit Pflanzgeboten 'E' tangierten Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberkante zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO )

### Hinweis:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze****Großkronige Baumarten:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Falsche Akazie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

**Kleinkronige Baumarten:**

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus subhirtella 'Dahlem'	Gefüllte Dahlem-Kirsche
Malus hybrida 'Hillieri'	Zierapfel Hilleri
Malus hybrida 'Liset'	Zierapfel Liset

## Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Grünanlagen, Heckenpflanzungen und Vorgärten

<b>Baumarten I./II. Ordnung, Heister:</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn	diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Fagus sylvatica	Rotbuche	Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Salix alba	Silber-Weide		
<b>Straucharten:</b>			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrif. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Schott. Zaunrose
Evonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		
<b>Kleinsträucher:</b>			
Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide
<b>Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten:</b>			
Buxus spec.	Buchsbaum	Rubus odoratus	Zimthimbeere
Hydrangea spec.	Hortensien-Arten	Spirea japonica 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere
Potentilla fractiosa spec.	Fingerkraut-Arten	Spirea firtschiana	Klein-Spiere
Hypericum spec.			

## Flurstücksverzeichnis:

## Flur 10:

284 teilweise  
325 / 1 teilweise  
327 teilweise  
399 / 4 teilweise  
401 / 5  
408 / 2 teilweise  
409 / 5 teilweise  
694 teilweise  
695 teilweise  
696 teilweise  
698 teilweise  
700 teilweise  
702 teilweise  
703 teilweise  
711  
720  
721  
722  
733  
735  
736  
744  
745  
747  
749  
751  
753  
755  
761  
762  
763  
764  
765  
766