

Bebauungsplan Nr. 98
Mitteldamm - Nord
Landeshauptstadt Potsdam

Auftraggeber:

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

Joachim Koppehele

vertreten durch:

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

Kerstin Baumann, Dr. Frank Jost, 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 Freiraumgestaltung
Belziger Straße 25, 10823 Berlin
Telefon (030) 788 3109, Telefax (030) 7870 9433

Bettina Dickson, Martin Janotta, Lars Behrendt

Schalltechnische Untersuchung:

Akustik Labor Berlin
Dr. Jobstvogt
Hollbeinstraße 17/18, 12203 Berlin
Telefon (030) 843714-0

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.....	6
2.7	Verkehrerschließung.....	7
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	8
2.9	Topografie und Bodenbeschaffenheit.....	8
2.10	Altlasten und Kampfmittelbelastung.....	8
2.11	Bodendenkmale.....	9
3.	Planerische Ausgangssituation	
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.2	Bereichsentwicklungsplanung Potsdam – Babelsberg.....	9
3.3	Rahmenplanung.....	9
3.4	Verbindliches Baurecht.....	10
3.5	Entwicklungsrecht.....	10
3.6	Naturschutzrecht.....	10

Teil II: Planinhalt

1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	11
2.	Intention des Plans.....	11
3.	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	
3.1	Landschaftsplanerisches Konzept.....	11
3.2	Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung.....	12
3.3	Bilanzierung des Eingriffs.....	17
4.	Wesentlicher Planinhalt	
4.1	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet.....	21
4.2	Gewerbegebiet.....	21
4.3	Kleingartenflächen.....	22
4.4	Straßenverkehrsflächen.....	22
4.5	Baugrenzen, Bauhöhe, Bauweise, örtliche Bauvorschriften.....	22

4.6	Flächenbilanz	23
5	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	
5.1	Entwicklung aus dem FNP	23
5.2	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	24
5.3	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz	25
5.4	Belange des Gewerbes.....	27
5.5	Belange des Verkehrs.....	28
5.6	Belange von Freizeit und Erholung	29
5.7	Belange der technischen Ver- und Entsorgung	29
5.8	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	29

Teil III: Auswirkungen der Planung

1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
2.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	33
3.	Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen	33

Teil IV: Verfahren

1.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Bürgerbeteil.....	34
2.	Rechtsgrundlagen	34
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	34
4.	Landesplanerische Stellungnahme	34
5.	Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) und vorangegangene Abstimmungsverfahren	34
6.	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	34
7.	Zustimmung der SVV	34
8.	Planunterlage	35

Anhang

	Textliche Festsetzungen.	36
	Pflanzliste	40
	Flurstücksverzeichnis	50

Teil I: Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erfordernis

Der ca. 10,6 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 zu gewährleisten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Gartenstraße (Flurstücke 283/2, 298 und 299) sowie die gedachte östliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 372 bis an die westliche Grenze des Flurstücks 300.
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 233/5, 233/4, 241, 243, 256/2, 256/1, 258/1, 258/2, 267/2, der östlichen Grenze des Flurstücks 268 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 231 sowie der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 231.
- im Süden durch südliche Grenze der Flurstücke 233/5 und 234/2, die westliche Grenze der Flurstücke 234/2, 234/1, 235, 236, 242, 248, 249, 250, 251 und 257, die gedachte Verbindung der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 257 mit der südöstlichen Ecke des Flurstücks 286, die südliche Grenze des Flurstücks 286, die westliche Grenze des Flurstücks 285 (Flur 10), 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 westliche Grenze der Fritz-Zubeil-Straße (Flurstück 327),

Die Gesamtfläche beträgt rd. 106.417 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Die Stadt ist, abgesehen vom öffentlichen Straßenland, lediglich Eigentümerin des Grundstücks Fritz-Zubeil-Straße 28 mit den Flurstücken 303, 305/1 und 307/1. Das Grundstück wird durch die Stadtbeleuchtung Potsdam – Eigenbetrieb der Stadt Potsdam -genutzt.

2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

Das Plangebiet liegt im Potsdamer Stadtteil Babelsberg. Mit seiner Lage am südlichen Rand teilweise städtisch, teilweise vorstädtisch geprägter Wohn- und Gewerbeflächen bildet es eine Übergangszone zum offenen Landschaftsraum der Nutheniederung.

Es handelt sich zum großen Teil um eine typische Gemengelage. Insbesondere im westlichen Teil grenzen gewerblich-industrielle Nutzungen teilweise unmittelbar an Wohngrundstücke. Diese Situation setzt sich auch nach Westen und Norden fort. Entsprechend stehen die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs jeweils in Zusammenhängen zu entsprechenden Strukturen außerhalb. So findet die Wohn- und

Mischnutzung am Kleewall eine Entsprechung am westlichen Rand der Fritz-Zubeil-Straße und am Baberowweg, während die gewerbliche Nutzung (Deutsche Glas) im Zusammenhang mit der gewerblich-industriellen Nutzung nördlich der Gartenstraße gesehen werden kann.

2.4 Historische Entwicklung des Standorts

Die städtebauliche Entwicklung der Umgebung setzte mit der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben südlich der Großbeerenstraße in der Zeit ab 1900 ein. Wenig später entstanden an der Gartenstraße gründerzeitliche Mietshäuser. Diese sehr städtischen Ansätze wurden jedoch nach dem ersten Weltkrieg nicht fortgeführt. Anstelle mehrgeschossiger Mietshäuser entstanden nun sehr einfache Einfamilienhäuser (Siedlung am Mitteldamm, 1930er Jahre) sowie in den 1920er und 1930er Jahren zwei- bis dreigeschossige Wohnanlagen mit ebenfalls relativ einfachem Standard.

Ebenfalls in den 1920er Jahren entstanden die Kleingartenanlagen am Mitteldamm und die Glasfabrik an der Fritz-Zubeil-Straße (heute Deutsche Glas).

2.5 Nutzungsstruktur / Realnutzung

Der wichtigste Gewerbebetrieb im Geltungsbereich ist die Deutsche Glas Berlin Brandenburg, eine Tochter der Saint-Gobain Deutsche Glas GmbH. Sie ist hervorgegangen aus einem der wichtigsten Herstellungsbetriebe für Mehrschichten-Sicherheitsglas in der ehemaligen DDR (später Verbundglas GmbH), dessen Ursprünge auf die Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg zurückgehen. Seit den 1990er Jahren dienen die Betriebsanlagen allerdings primär logistischen Aufgaben. Daneben wird Flachglas veredelt. Ende der 90er Jahre ist das neue Verwaltungsgebäude am Kleewall errichtet worden. Das an das Grundstück der Deutschen Glas südöstlich angrenzende Grundstück wird durch einen kleinen Fuhrbetrieb genutzt.

Nördlich des Kleewalls befindet sich in den Gebäuden einer früheren Großwäscherei der Lehrbauhof Babelsberg (BUS e.V.), ein Ausbildungszentrum des Baugewerbes sowie die Nowaweser Nudelfabrik.

Weiterhin befindet sich an der Fritz – Zubeil – Straße ein Verwaltungsgebäude der Stadtbeleuchtung Potsdam. Auf dem Eckgrundstück Gartenstraße / Prager Straße befindet sich ein Betrieb zum Verleih von Baumaschinen. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Die bestehende Nutzung fügt sich nicht in die unmittelbare Umgebung ein. Sie soll verlagert werden und die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Innerhalb der Siedlung am Mitteldamm befinden sich auf einzelnen Wohngrundstücken kleine Handwerksbetriebe.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich die Kleingartenanlage "Uns genügt's" mit knapp 50 Parzellen, von denen im südlichen Teil etwa 6 Lauben – überwiegend zum Mitteldamm hin gelegen - zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Ein Teil der Parzellen befindet sich in Eigentum der Nutzer.

2.6 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Der Geltungsbereich weist, abgesehen von der sehr geschlossen wirkenden Kleinhaus-siedlung am Mitteldamm eine ausgesprochen heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf. So finden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größenklasse und Nutzungscharakter sowie Wohngebäude sehr unterschiedlicher Art in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander.

Die südliche Randbebauung der Gartenstraße weist gründerzeitliche Mietshäuser, eine Wohnanlage aus den 30er Jahren, Einfamilienhäuser und neuere bauliche Ergänzungen auf. Trotz der Heterogenität ist eine logische Abfolge der Bauepochen und des städtebaulichen Charakters auszumachen, der in der weiteren Entwicklung fortgeführt werden kann. So weist der westliche Abschnitt der Gartenstraße bedingt durch die prägnanten Gründerzeitbauten eine recht urban anmutende stadträumliche Prägung auf, die eher im Kontext mit den Gründerzeitquartieren an der Großbeerenstraße und den alten Industriebetrieben (kleines Industriegebiet West, Orenstein & Koppel) zu verstehen ist.

Entlang der Fritz-Zubeil-Straße findet sich eine noch ausgeprägtere Durchmischung der Bautypen. Ein geschlossenes, strukturiertes Straßenbild ist hier kaum noch vorhanden. Lediglich die relativ einheitliche Bauhöhenentwicklung und die weitgehend einheitliche Bauflucht halten den Straßenraum optisch zusammen.

Bei den Einfamilienhäusern am Mitteldamm handelt es sich überwiegend um sehr kleine, eingeschossige Gebäude, die für sehr einfache Wohnansprüche entwickelt und gebaut wurden. Sie sind in der jüngeren Vergangenheit vielfach durch An- und Ausbauten auf heutige Wohnbedürfnisse angepasst worden. Dadurch ist die ursprüngliche Homogenität der Siedlung heute nicht mehr in vollem Maße erkennbar.

Baulicher Zustand

Der allgemeine bauliche Zustand im Geltungsbereich ist inzwischen als relativ gut zu bezeichnen. Dies gilt insbesondere für praktisch alle Gebäude an der Gartenstraße mit Ausnahme des Wohnhauses Gartenstraße 1 bei dem akuter Instandsetzungsbedarf besteht. In der Siedlung am Mitteldamm ist die Mehrzahl der Häuser nach 1990 modernisiert und instandgesetzt worden. Einige Häuser wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Bei vereinzelt Gebäuden besteht allerdings noch Instandsetzungsbedarf. Ähnliches gilt für die Grundstücke am Kleewall.

Auch die gewerbliche Bausubstanz ist überwiegend intakt. Leerstehende oder baufällige Gebäude finden sich nicht. Lediglich die Bausubstanz auf dem Lagerplatz Gartenstraße 39 ist perspektivisch als abgängig zu betrachten. Instandsetzungsbedarf besteht hinsichtlich des Hallenanbaus Fritz-Zubeil-Straße 28 (Stadtbeleuchtung).

2.7 Verkehrserschließung

Der Bereich wird durch die nördlich angrenzende Gartenstraße, die Fritz-Zubeil-Straße und den Mitteldamm erschlossen. Mit der Fertigstellung der Verbindung von der Fritz-Zubeil-Straße 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.

Die Gartenstraße wurde im Jahr 2000 ausgebaut. Perspektivisch soll sie nach Osten bis zur Ahornstraße verlängert werden. Von der Gartenstraße zweigt die Prager Straße ab, die als ca. 100 m langer Wohnweg etwa 6 Grundstücke erschließt. Die nur ca. 4 m breite Straße weist bisher keine Wendemöglichkeit auf.

Die Fritz-Zubeil-Straße führt von der Gartenstraße im Norden in Richtung Süden. Südlich des Betriebsgeländes der Deutschen Glas knickt sie in südöstlicher Richtung ab und führt vorbei an der ehemaligen Anschlussstelle Nuthestraße bis zur Wetzlarer Straße. Das Teilstück zwischen Gartenstraße und Abknickbereich liegt innerhalb des Plangebietes. Von der Fritz-Zubeil-Straße zweigt der Kleewall ab. Die etwa 120 m lange Stichstraße erschließt etwa 10 Grundstücke im hinteren Teil der Straße. Am Ende der Straße befindet sich eine kleine Wendeanlage.

Der Mitteldamm wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2003 zwischen Gartenstraße und Autohaus als Wohnstraße ausgebaut (Abschluss der Baumaßnahme Oktober 2003). Die Straße wurde als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Versetzt angeord-

nete Grüninseln wurden als verkehrsberuhigende Maßnahmen eingesetzt. Die vom Mitteldamm abgehenden Wohnwege Biber- und Otterweg wurden im Jahr 2004 umgebaut werden. Hier sind jeweils zwei befestigte Fahrspuren angelegt worden. Eine mittig dazu angeordnete Rigole erlaubt die Versickerung des Oberflächenwassers.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Gartenstraße, Fritz-Zubeil-Straße (nördlicher Abschnitt) und Mitteldamm sind stadtech-nisch voll erschlossen. Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im öf-fentlichen Straßenland.

Leitungstrassen von überörtlicher Bedeutung finden sich nicht.

Die Vorflut zur Regenwasserentsorgung ist zweigeteilt. Die direkt an der nördlichen Fritz-Zubeil-Straße gelegenen Bereiche entwässern über den vorhandenen Regenkanal in der Fritz-Zubeil-Straße. Von dort gelangt das Regenwasser über einen offenen Graben (ver-rohrt im Bereich der Nutheschnellstraße) in die Nuthewiesen. Der Graben hat keine Ver-bindung zur Nuthe. Alle anderen Bereiche entwässern, sofern das Regenwasser nicht dort auf dem Grundstück verbleibt, über ein ebenfalls vorhandenes Regenwasserrohrsys-tem zum Einlaufbecken Beetzweggraben. Das Regenwasser wird dann über den Beetzweggraben in die Nuthe geleitet.

Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet. Als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung kommt somit Fernwärme zum Einsatz. Praktisch wird diese ge-genwärtig nur von der Deutschen Glas GmbH genutzt.

2.9 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Das Geländehöhenniveau fällt kaum merklich von ca. 33,00 m an der Gartenstraße auf ca. 31.00 m an der südlichen Fritz-Zubeil-Straße ab.

Der Flurabstand des Grundwassers (HGW) beträgt ca. 2,00 bis 3,00 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

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Altlast Fritz-Zubeil-Straße 26-28 (ehemalige chemische Textil-Reinigung). Das Grundstück ist im Plan als Altlastenverdachts-fläche gekennzeichnet. Hier sind Boden-, Grundwasser- und Bodenluftkontaminationen von LHKW vorhanden. Der Grundwasserschaden geht über das Grundstück hinaus, da-her sind die Baumaßnahmen südlich der Gartenstraße, östlich der Fritz-Zubeil-Straße bis zum Mitteldamm je nach vorliegender Grundwasserbelastungssituation einzeln zu bewerten. Es gelten Nutzungseinschränkung bezüglich der Entnahme von Grundwasser zu Trink- und Brauchwasserzwecken einschließlich Grundwasserabsenkmaßnahmen.

In dem B-Plan-Bereich liegen weiterhin Auffüllungen vor, so dass bei Eingriffen in den Boden im Zuge von Baumaßnahmen ein abfallrechtliche Bewertung des Bodenaushubs erforderlich wird.

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 sind zu erhalten. Daraus ergeben sich verschiedene Auflagen, die vom Verursacher von Erdingriffen 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 Veranlasser 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 (Veröffentlichung 04.10.2001 i.V. mit der 12. Änderung) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend des Rahmenplans als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet bzw. Kleingartenflächen dar. Westlich des heutigen Beetzweges ist eine öffentliche Grünfläche als Teil einer Grünverbindung von Großbeerenstraße zur Nuthestraße dargestellt.

3.2 Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Babelsberg

Die erste Fassung der Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Babelsberg stammt aus dem Jahr 1992. Ihre Inhalte waren entsprechend vielfach überholt, da sie von aus heutiger Sicht nicht mehr realistischen Wachstumsprognosen ausgingen. Im Jahr 2001 wurden die Ziele der BEP neu gefasst. Der Entwicklungsbereich wurde dabei weitgehend ausgeklammert, da für diesen parallel eine Rahmenplanung erarbeitet wurde.

3.3 Rahmenplanung

Im April 1996 wurde von der Planungsgruppe 4, Berlin, der erste städtebauliche Rahmenplan für das Gewerbegebiet Babelsberg erarbeitet, dessen Inhalte in den Teil-FNP (1996) übernommen wurden. Im Jahr 2001 wurde dieser Rahmenplan überarbeitet, um umsetzungsorientiert und stärker bestandsorientiert als in der Fassung von 1996 Art und Maß der Nutzung sowie das Erschließungsnetz festzulegen. Außerdem stellt die Überarbeitung eine Anpassung an veränderte Planungen in der Umgebungen dar.

Im Oktober 2001 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss über den städtebaulichen Rahmenplan als informelle Planung zur Präzisierung der Entwicklungsziele und als Grundlage zur Erarbeitung von Bebauungsplänen gefasst.

Die Inhalte des Rahmenplans 2001 wurden mit der 12. Änderung in den Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam übernommen.

3.4 Verbindliches Baurecht

Im Geltungsbereich sind über den Bebauungsplan Nr. 98 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 Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 "Mitteldamm" und im Norden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 90 und 89 ("Gewerbegebiet Gartenstraße West" bzw. "Gewerbegebiet Gartenstraße Ost").

3.5 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 Umliegung- und Grenzregelung nicht zulässig.

Die Planinhalte basieren im wesentlichen auf dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg von Oktober 2001. Geringfügige Abweichungen hierzu (Geänderte Nutzung am Kleewall und im Bereich Prager Straße / Beetzweg, geänderte Werte für Maß der baulichen Nutzung) ergeben sich aus neueren Abstimmungsergebnissen zur Grünplanung bzw. einer Präzisierung der flächigen Ausweisung.

3.6 Naturschutzrecht

Am 11. Februar 2003 trat die Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung PBaumSchVO) in Kraft (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 2003 Nr. 3 S.6). Daher besteht gemäß § 28 Abs. 2 BbgNatSchG i.V.m. § 27 Abs. 3 BbgNatschG für folgende Objekte gemäß § 3 PBaumSchVO die Veränderungssperre:

- 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.

Für Beeinträchtigungen und Veränderungen 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, den gesamten Bereich 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, der im Oktober 2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde stellt als Ergebnis veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen eine kleinteiliger differenzierte und mehr am Bestand orientierte Nutzungsstruktur dar. Die im B-Plan festgesetzten Werte für die GFZ weichen von denen des Rahmenplans teilweise ab, da sich aufgrund der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung eine veränderte Anrechnung von Dachgeschossen auf die GFZ ergibt.

2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, überwiegend im Bestand bereits vorhandene Bauflächen (Gewerbegebiete, Mischgebiete und Wohngebiete), Verkehrsflächen sowie Grünflächen zu sichern und innerhalb der weitgehend bereits vorhandenen Nutzungsstruktur die Voraussetzungen für eine verbesserte Verträglichkeit der Nutzungen und eine verbesserte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die vorhandenen Kleingärten sollen gesichert werden.

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) unter Berücksichtigung vorherrschender Altlastenproblematik;
- 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 stadtklimatischen 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.

Der Charakter der Gewerbebestandsflächen östlich der Fritz-Zubeil-Straße 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 Flächen verbessern wird. Ziel ist es, die zu erwartenden Defizite durch einen Mindestbegrünungsgrad in Gewerbe- und Mischgebietsflächen von in der Regel 25 % bei GE-Flächen (ausgenommen ist das Grundstück Fritz-Zubeil-Straße 36) und 25 - 40% bei MI-Flächen zu minimieren. Die Ausweisung einer kleinen öffentlichen Parkanlage an der östlichen Grenze des Planungsbereiches wirkt gleichfalls eingriffsminimierend.

Aufgrund der zulässigen höheren baulichen Ausnutzung an einigen Standorten im Bebauungsplan, werden zusätzliche Kompensationsleistungen auch auf privaten Bauflächen erbracht werden müssen. Die Beläge von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten werden soweit als möglich teilversiegelt angelegt, die Stellplatzanlagen werden mit Bäumen überspannt. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickert werden. Der Baumbestand ist, soweit er sich in Randbereichen des Grundstücks befindet, zu erhalten. Sammelausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der günstigen Ergebnisse in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz, die auf den Baugrundstücken zu erreichen sind, nicht notwendig.

Hervorzuhebende Maßnahmen sind außerdem

- Verbesserung der Grünstruktur und Beitrag zum Abbau der Versorgungsdefizite bezüglich der wohnungs- und siedlungsnahen Grünversorgung durch
 - naturnahe Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen (Wiesen, Gehölzpflanzungen - einheimische, standortgerechte Arten),
 - Anlage öffentlicher Grünflächen / Parkanlagen;
- die Erhaltung besonders prägender Strukturen, insbesondere durch
 - Erhalt von typischen Kleingartenanlagen und Ausweisung als Dauerkleingartenanlagen;
 - Erhaltung wertvoller Gehölze in Vorgartenzonen;
- wichtige Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung herzustellen, durch
 - Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit im Bereich der Dauerkleingartenanlage (Verbindung zwischen Mitteldamm und Kleewall);
 - Weiterführung des Nord-Süd-Grünzuges südlich der Gartenstraße zur Vernetzung von Babelsberger Quartieren nördlich der Großbeerenstraße mit den vorhandenen und neuzuschaffenden Freiräumen nördlich und südlich der Nuthestraße.

3.2 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung des durch den B-Plan Nr. 98 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 Kompensation der einzelnen Teilaspekte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen.

Feststellen des Eingriffs

Trotz der bestandsorientierten Planung des B-Plans "Mitteldamm-Nord", wird es durch seine Planausweisungen zu Art und Maß der Nutzung zum Teil auf den Bauflächen zu Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen kommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Insgesamt gesehen, lässt die Planung gegenüber der Bestandssituation nur eine geringfügige Zunahme der Gesamtversiegelung von weniger als 1.000 m² zu. Auf einigen gewerblich genutzten Grundstücken wird die Planausweisung langfristig zu einer Reduzierung der Versiegelung führen. Auf anderen, heute eher wohngepprägten Baugrundstücken zum Beispiel im südlichen Plangebiet am Mitteldamm, kann die Festsetzung eines Mischgebietes zu einer Zunahme der Versiegelung führen und auch das Orts-, Landschaftsbild würde sich an dieser Stelle verändern. Eingriffsrelevant ist die Vorbereitung der Zunahme von Baumassen von ca. 5.000 m² im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzungen des B-Plans..

Im Plangebiet wurden 261 Bäume kartiert. Die meisten Bäume stehen in der als Dauerkleingarten gesicherten Kleingartenanlage "Uns Genügte". In dem Wohngebiet östlich des Mitteldamms sind jedoch mindestens 14 geschützte Baumexemplare durch im B-Plan zulässige Baumaßnahmen gefährdet (Flurstücke 231 und 233/5). Insbesondere die Festsetzung eines Mischgebietsstreifens mit einer GRZ von 0,4 im Anschluss an das Autohaus Babelsberg (Flurstücke 234/1, 233/4 und 233/5) verursacht potenziell Eingriffe in brachgefallene Gartengrundstücke von mittlerer Biotopqualität (Bestandsplan Nr. 38).

An der Gartenstraße werden ca. 1.300 m² Mietergartenfläche von mittlerer bis hoher Biotopwertigkeit im rückwärtigen Bereich der Wohnzeile Gartenstraße 19 – 25 in Mischgebiet mit GRZ 0,4 umgewidmet. Eine Brache mit Baumbestand auf dem Flurstück 290 wird gleichfalls durch die Mischgebietsausweisung überplant, gehört allerdings zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Auch hier sind sechs Bäume bei Realisierung des Bebauungsplans von Fällung bedroht.

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

Prognose Planung – Szenario mit Standardgrün	
Gewerbe-, Mischgebiet, GRZ 0.5	Gewerbegebiet, GRZ 0.6
50 % überbaubare Fläche (Gebäude)	60 % überbaubare Fläche (Gebäude)
25 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung)	20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung)
25 % Vegetationsfläche:	20 % Vegetationsfläche:
10 % Rasen	10 % Rasen
5 % Beete, Rabatten	5 % Beete, Rabatten
10 % Gehölzpflanzung	5 % Gehölzpflanzung
Wohngebiet, GRZ 0.3	Misch-, Wohngebiet, GRZ 0.4
30 % überbaubare Fläche (Gebäude)	40 % überbaubare Fläche (Gebäude)
15 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung)	20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung)
55 % Vegetationsfläche:	40 % Vegetationsfläche:
35 % Rasen,	25 % Rasen
5 % Beete, Rabatten	5 % Beete, Rabatten
15 % Gehölzpflanzung	10 % Gehölzpflanzung
	Öffentliches Straßenland
	90 % überbaubare Fläche
	10 % Vegetationsfläche:

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 Maßgabe 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, lärmarmen und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge.

Vermeidung/ Minderung anlage- und planungsbedingter Beeinträchtigungen

Ein Großteil Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 98 "Mitteldamm-Nord" befolgt den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz bei der Anwendung der Eingriffsregelung.

Durch Regelungen im B-Plan zur Umwandlung potentiell vollversiegelter Flächen wie z.B. Stellplätze Zufahrten etc. auf den Baugrundstücken in teilversiegelte Flächen, lässt sich der Bodenverbrauch eines Bauvorhabens je nach Art und Maß der ausgewiesenen Nutzung um bis zu 5% reduzieren. Durch eine wasserdurchlässige, versickerungsfähige Belagswahl bei Kfz-Stellflächen können darüber hinaus Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden (vgl. Tabelle 2).

Die Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades auf den privaten Bauflächen sowie eine Qualifizierung der Freiflächen minimieren gleichfalls den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild. Die Umsetzung der vorgeschriebenen Vorgartenzonen von 3 – 5 m Breite (Ausweisung von Baugrenzen) bewahrt 31 unter Schutz stehende Bäume (PBAumSchVO).

Eingriffsvermeidend wirkt zudem die Ausweisung eines ca. 6 m breiten Grünstreifens als öffentliche Parkanlage am Beetzweg. Das vorhandene Nutzungsgemenge aus Einzelhausbebauung mit Gärten und hochversiegelten Gewerbeflächen soll dort langfristig zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entwickelt werden. Das einzelstehende Wohnhaus mit großem Garten an der Ecke Gartenstraße / Beetzweg (Flurstück 231, Flur 10) stellt mit seinem Parkbaumbestand eine gute Voraussetzung zur Weiterführung des Nord-Süd-Grünzuges dar.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen durch den Straßenausbau am Mitteldamm wurde die Straße mit versickerungsfreundlicherem Betonverbundstein ausgelegt (Teilversiegelung statt Vollversiegelung mit Asphaltdecke). Im Straßenraum befindliche Leitungstrassen lassen die durchgehende Anlage eines Baumstreifens nicht zu. Hier wurden zur Begrünung des Straßenraumes "Grüne Inseln" geschaffen, die mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden. Neben der positiven Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben sie auch einen verkehrsberuhigenden Charakter.

Die Wohnstraßen Biberweg, Otterweg, Prager Straße sowie die Straße "Kleewall", die vor allem Mischgebietsflächen erschließt, sollten aus Gründen der Eingriffsvermeidung in den Naturhaushalt mit versickungsfähigen Belägen ausgestaltet werden. Bei einer Ausführung als Spurbahn kann in der Mitte zwischen den Fahrspuren eine Regenmulde angeordnet werden.

Im "Planungsszenario mit Standardgrün" wurden bereits folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 2: Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98

Maßnahme zur Vermeidung/ Minimierung	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung Mindestbepflanzungsniveau der Baugrundstücke: <ul style="list-style-type: none"> - 20 - 25% auf GE und 25 - 40% auf MI (siehe Tabelle 1) 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> Wahl ökologisch günstiger Beläge- und Oberflächen im Stellplatzbereich von Bauflächen 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> Qualifizierung der privaten Freiflächen in anteilige Rasen- und Vorgartenzonen sowie Gehölzpflanzungen (siehe Tabelle 1) 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> Mindestbepflanzung mit Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung übermäßiger Versiegelung im Straßenbau 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt vorhandener Straßenbäume an der Fritz-Zubeil-Straße 	Landschaftsbild, Arten- und Lebensraum, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt prägender Baumbestände in den geplanten Vorgartenzonen; Erhalt v.a. prägender Altbäume (auch Obst) 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> Anlage einer neuen Grünfläche als 'Naturnahe Parkanlage' auf einem Gartengrundstück an Gartenstraße/ Beetzweg; bei Bedarf Bodenlockerung und Oberbodenauftrag; Wieseneinsaat; behutsame Gehölznachpflanzungen; Anlage eines Weges. 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Orts-, Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die im grünplanerischen Konzept vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Planungsszenario mit Standardgrün) 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 10 Prozent im Vergleich zur Bestandssituation (siehe Kapitel 3.3).

Auch für Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Bauflächen (z.B. Baumpflanzungen, Mindestbegrünung der Grundstücke usw.) lediglich ein 70-%iger Kompensationsgrad erreicht werden.

Für den Bereich Landschaftsbild/ Erholung lassen sich nur geringfügige Veränderungen des Umgebungscharakters feststellen. Die obstbaumgeprägten Kleingartenbereiche, die das Landschafts- und Ortsbild im wesentlichen prägen, bleiben vollständig erhalten. Im Einfamilienhausgebiet am Mitteldamm wird mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,27 (überbaute Fläche) heute schon fast die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,3 erreicht. Die Geschosshöhe ist mit I bis II dem heutigen Erscheinungsbild angemessen (eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss).

Lediglich im nördlichen, an die Gartenstraße angrenzenden Bereich, können sich Veränderungen aufgrund einer höheren Geschosshöhe und der auf 0,4 erhöhten Grundflächenzahl ergeben. Hier erfährt das Ortsbild eine Verwandlung in eine eher städtische Form, die aber der Lage der Gartenstraße angemessen ist. Positive Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben sich an der Stelle auf dem benachbarten HKL-Grundstück, das momentan zu fast 100 % versiegelt ist. Dort bedeutet die Umsetzung der B-Plan-Ausweisungen eine Entsiegelung der Fläche einhergehend mit einer Verbesserung der örtlichen Landschaftsgestalt.

Die Weiterführung des Nord-Süd-Grünzuges, in einem ca. 6 m breiten Streifen am Beetweg entlang, sichert einen weiteren Abschnitt einer überörtlichen Grünverbindung in Richtung Nuthewiesen.

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 nur in einem Fall überschritten (Grundstück Fritz-Zubeil-Straße 36; Erfordernis aus Bestandssituation der gewerblichen Nutzung, GRZ 0,6). 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.

Die durch den B-Plan vorbereiteten, zukünftigen Baumaßnahmen stellen einen eher unwesentlichen Eingriff in den Gebietswasserhaushalt dar. Dennoch wird angestrebt, anfallendes Regenwasser auf den Privatgrundstücken dezentral zu versickern, 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. Im Szenario zur Kompensation ist die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken in die Eingriffsbilanzierung mit eingegangen.

Kompensation an Straßen

Der Straßenbaumbestand an der Fritz-Zubeil-Straße (Silber-Ahorn) und der Gartenstraße (Winter-Linde) ist mehr oder weniger intakt. Die Nachpflanzung von Lücken erfolgt durch vom Bebauungsplan unabhängige Planungen. Der Mitteldamm wurde in 2003 neu ausgebaut und mit "Grünen Inseln" versehen.

Die anderen Straßen im Geltungsbereich (Biberweg, Otterweg, Prager Straße, Kleewall) sind mit einem Profil von stellenweise weniger als 3 m für Baumpflanzungen in der Regel zu schmal. Für den Kleewall ist keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand mit offenem Boden geplant.

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98

Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Anteils teilversiegelnder und halboffener Beläge im Erschließungsbereich von Baugrundstücken (5-10% halboffen auf Stellplätzen) 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich neuzuschaffender Grünflächen auf aktuell hochversiegelten Baugrundstücken (z.B. Vorgärten, Hecken, Mulden) 	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen auf den Baugrundstücken: <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Gehölzanteils (mind. 10%), Erhöhung des Anteils von Mähwiesen gegenüber Trittrassen (siehe Tabelle 1) 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> Strukturierung der Begrünungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen: <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung des Charakters wiesenartiger Bereiche (auch Nutzung zur Versickerung) über Pflanzbindungen, Festsetzung des Charakters der Gehölzstreifen (locker oder dichte Hecke) über Pflanzbindungen, Festsetzung von Vorgartenzonen über Pflanzbindung 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> Mindestbepflanzungen von Stellplätzen auf Baugrundstücken 	Landschaftsbild, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> Mindestbegrünung von Bauflächen mit Bäumen unter besonderer Berücksichtigung des obstbaumgeprägten Charakters vieler Bereiche (pro 750 m², 600 m² oder 250 m² Grundstücksfläche je nach Art und Maß der Nutzung mind. 1 Baum oder 2 Obstbäume) 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> Ersatzbaumpflanzungen für zu fallende Bäume auf Privatgrundstücken nach PBaumSchVO 	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Erholung
<ul style="list-style-type: none"> Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke mit Ausnahme von Altlastenstandorten 	Wasser, Boden, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> Schaffung grüner Wegeverbindungen, Anbindung an überregional wertvolle Grünräume 	Landschaftsbild, Erholung

3.3 Bilanzierung des Eingriffs

Naturhaushalt

Die Flächenbilanz in der Tabelle Nr. 5 zeigt, dass gegenwärtig im Geltungsbereich ca. 57.533 m² vollversiegelt sind. Das entspricht einem Gesamtversiegelungsgrad von ca. 54 %. Nach Umsetzung der Ausweisungen des B-Plan-Entwurfes mit einer Standardbegrünungsqualität würde die Versiegelung um 789 m² auf 58.323 m² (55 %) geringfügig ansteigen. Ein stärkerer Anstieg wäre bei der überbauten Fläche zu erwarten. Der Überbauungsgrad des Gebietes kann von aktuell 27 % mit 29.018 m² auf 32 % mit 33.927 m²

ansteigen und würde sich somit um fast 5.000 qm erhöhen (Zahl ist in Gesamtversiegelungsgrad eingeflossen).

Schaut man auf die Punktbewertung der einzelnen Attribute des Naturhaushalts, dann ergibt sich ein guter Wert für den Boden (Naturnähe, Hemerobie), der letztendlich von der prognostizierten Entsiegelung auf den Gewerbestandorten profitiert. Die anderen Schutzgüter wie "Niederschlagsrückhalt und Grundwasserneubildung", "Kaltluftentstehung" oder "Bioklimatische Belastung" erfahren eine 10 bis 15%ige Abwertung gegenüber der Bestandssituation. Auf der von einer Altlast betroffenen Fläche an der Fritz-Zubeil-Straße ist im Planungsszenario mit Standardgrün eine Regenwasserversickerung für das Grundstück nicht angerechnet worden, da negative Auswirkungen auf die Schadstoffaufnahme mit organischen Lösungsmitteln im Grundwasser nicht auszuschließen sind.

Im Szenario mit den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen steigen die Werte für die Schutzgüter Boden und Grundwasser über 100%. Dies wird erreicht über die flächendeckende Regenwasserversickerung und eine im Schnitt 5%ige Absenkung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken durch die Erhöhung teil- oder wenig versiegelnder Beläge (z.B. Rasenpflaster oder Rasenschotterbelägen auf den Stellplätzen oder sonstigen Lagerstellen). Die Anlage der drei Wohnstraßen Biberweg, Otterweg und Prager Straße mit beispielweise gegossenen Betonspurbahnen von ca. je 1 m Breite (rollstuhltauglich) und einer mittigen Wiesenmulde zur Entwässerung würde sich gleichfalls minimierend auf den Versiegelungsgrad auswirken.

Der B-Plan-Entwurf weist nach Durchführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im wesentlichen auf den Baugrundstücken erfolgen können, ca. 52.519 m² überbaute bzw. vollversiegelte Fläche aus (49 % der Gesamtfläche), davon können entsprechend der festgesetzten GRZ bis zu 33.927 m² (20 %) bebaut werden. In der Gegenüberstellung mit dem Szenario 'Standardbegrünung' zeigt sich dabei eine Abnahme der Flächenversiegelung um ca. 5.800 m² oder um 5,5 %.

Der verringerte Versiegelungsgrad hat auch positive Auswirkungen auf die bioklimatische Belastung. Hier kann sich mit ca. 97% nahezu an die Qualität der Bestandssituation angenähert werden.

Die Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff in den Naturhaushalt nach Durchführung der Minderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen insgesamt als ausgeglichen bewertet werden kann. Die positive "Natur-Bilanz" mit 206 Plus-Punkten wird in die Gesamtbilanz des Entwicklungsbereichs Babelsberg eingestellt und dient dazu defizitäre Bebauungspläne im Entwicklungsbereich "mit-auszugleichen" (siehe Gutachten zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des gesamten Entwicklungsbereiches Babelsberg vom Mai 2001, Büro Fugmann Janotta).

Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der bestandsorientierten Planung für das Gebiet sind Eingriffe hauptsächlich mit kleinflächigen Verlusten an Garten- und Mietergartenflächen mit mittleren bis hohen Biotopwerten sowie brachen Baugrundstücken mit mittlerem – geringem Wert verbunden (ca. 4.505 m²). Auf den ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebietsflächen kann durch die Festlegung eines Anteils von 20 bis 40 % begrünter Freiflächen das Defizit minimiert werden. Auf den fast zu 100% versiegelten Gewerbeflächen führen die Aussagen des B-Plans zu einer Verbesserung durch die Erhöhung des Freiflächenanteils. Die Umwidmung des schmalen Gartenstreifens am Beetzweg als öffentliche Grünfläche von ca. 600 m² hat eine geringe Auswirkung auf den Biotopwert, da in etwa die Qualitäten des Status Quo beibehalten werden. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz werden in der "Prognose Planung mit Standardgrün" ca. 70% des Bestandwertes erreicht.

Die Umsetzung qualitativer Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücksflächen mit einer Erhöhung der Gehölzflächen um jeweils 5% und der Anlage von Versickerungsmulden mit Mähwiesen statt Nutz-, Trittrassen kann die Biotopfunktion des Plangebietes mit 103,4 %

wiederhergestellt werden. Positiv wirkt sich dabei vor allem auch der Erhalt von möglichst vielen Großbäumen auf den Bauflächen aus. Auch für dieses Schutzgut kann der Punkteüberhang von 9 Bio-Plus-Punkten zur Kompensation defizitärer B-Pläne genutzt werden.

Landschaftsbild/ Erholungsvorsorge

Nur geringe Eingriffsfolgen für das Landschafts- und Ortsbild ergeben sich im Planungsgebiet aufgrund des Verlustes landschaftstypischer Strukturelemente, insbesondere sind das Einzelbäume und kleinflächig obstbaumgeprägte Gartenstrukturen. Diese sind aufgrund der verstreuten Lage nicht sofort wahrnehmbar. Die Kleingartenanlage "Uns Genügt" bleibt vollständig erhalten. Auch wird sich das Einfamilienhausgebiet am Mittel-damm nur geringfügig verändern.

Die zu erwartende geringfügig höhere Baudichte vor allem in den Mischgebieten und in dem Wohngebietsstreifen an der Gartenstraße kann zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, wobei der eher städtische Charakter der Gartenstraße durchaus Entwicklungen, wie eine qualitätsvolle Neubebauung mit gestalteten Vorgärten zulässt. An der Fritz-Zubeil-Straße und dem Kleewall bestehen deutliche Vorbelastungen in Form vorhandener Gewerbeflächen sowie durch ein zum Teil diffus erscheinendes Siedlungsbild.

Die derzeit fehlende Anbindung der Durchwegung der Kleingartengartenanlage "Uns Genügt's" an den Kleewall stellt einen Nachteil für Erholungssuchende dar. Eine permanente öffentliche Wegeerschließung durch das Kleingartenareal sollte bei Umsetzung der Planungen im Gebiet verfolgt werden. Die "Naturnahe Parkanlage" am Beetweg nimmt den Verlauf des Nord-Süd-Grünzuges, von der Großbeerenstraße kommend, auf und soll bis an die Grünflächen an der Nuthé - Schnellstraße herangeführt werden.

Tabelle 4 : Übersicht über die Eingriffsbilanz (Punktbewertung)

Schutzgut	Bestand			Prognose 'Planung'			Prognose 'Kompensation'		
	Faktor/ Wichtung	%	Punkte	in % v. Bestand	Punkte	Eingriffsbilanz	in % v. Bestand	Punkte	Eingriffsbilanz
Naturhaushalt									
Boden, Hemerobie	1,0	100	233	105,6%	246	13	115,0%	268	35
Niederschlagsrückhalt	1,5	100	256	91,4%	234	-22	150,4%	385	129
Grundwasserneubildung	1,5	100	238	84,9%	202	-36	132,8%	316	78
Kaltluftentstehung	1,5	100	184	85,3%	157	-27	85,3%	157	-27
Bioklimatische Belastung	1,5	100	298	85,9%	256	-42	96,6%	288	-10
Summe Naturhaushalt			1.209	90,6%	1.095	-114	117,0%	1.414	205
Biotope									
Gesamtwert	1,25	100	272	69,5%	189	-83	103,7%	282	10
Lagewert	1,25	100	-	-	-	-	-	-	-
Summe Biotope			272	69,5%	189	-83	103,7%	282	10
Gesamt		100	1.481	86,7%	1.284	-197	114,5%	1.696	215

Tabelle 5: Verteilung der Nutzungen - Übersicht –

BESTAND VOR EINGRIFF						
Nutzungstyp	Fläche in m ²	in % Gesamt- fläche	GRZ	Bebauung in m ²	Versiegelung in m ²	Versiegelung in %
Allg. Wohngebiet	39.526	37,1%	0,27	10.733	17.371	44%
Mischgebiet	-	-	-	-	-	-
Gewerbegebiet	33.591	31,6%	0,44	14.663	30.364	90%
Mietergärten, Gärten Gartenbrachen	25.187	23,7%	-	3.622	4.478	18%
§32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	-	-	-	-	-	-
Öffentl. Straßen; Wege	8.121	7,6%	-	-	5.321	-
Gesamt	106.417	100,0%	0,27	29.018	57.533	54%
BEBAUUNGSPLAN (nach Eingriff mit Standardgrün)						
Nutzungstyp	Fläche in m ²	in % Gesamt- fläche	GRZ	Bebauung in m ²	Versiegelung in m ²	Versiegelung in %
Allg. Wohngebiet	29.951	28,1%	0,33	9.883	14.975	50%
Mischgebiet	18.620	17,5%	0,41	7.634	11.544	62%
Gewerbegebiet	28.327	26,6%	0,58	16.320	22.378	79%
Mietergärten, Gärten Gartenbrachen	20.683	19,4%	**	**	3.102	-
§32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	556	0,5%	-	0	0	0%
Öffentl. Straßen; Wege	8.280	7,8%	-	0	6.624	80%
Gesamt	106.417	100,0%	0,32	33.837	58.623	55%
NUTZUNGSVERÄNDERUNGEN						
Nutzungstyp	Fläche (vom Bestand)		Bebauung (vom Bestand)		Versiegelung (vom Bestand)	
	in m ²	in %	in %	in m ²	in m ²	in %
Allg. Wohngebiet	-9.575	-8,9%	-2,7%	-781	-2.443	-4,2%
Mischgebiet	18.620	17,5%	+26,4%	7.654	11.481	+20,0%
Gewerbegebiet	-5.264	-4,9%	+5,7%	1.657	-8.040	-14,0%
Mietergärten, Gärten Gartenbrachen	-4.505	-4,2%	**	**	-1.375	-2,4%
§32- Biotope	-	-	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	556	0,6%	-	-	-	-
Öffentl. Straßen; Wege	159	0,0%	-	-	1.166	+2,0%
Gesamt			+29,4%	+12.641	789	+1,4%

** nicht erhoben, Wert eingeflossen in Versiegelungsgrad

Fazit der Eingriffsbilanzierung

Bereits die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führen zu einer nahezu ausgeglichenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Schutzgutbereich Naturhaushalt.

Wird das bisher auch in allen anderen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches eingesetzte Maßnahmenbündel zur Qualifizierung der Freiflächen und Regenwasserbehandlung auf den privaten Bauflächen angewendet, ergibt sich ein Kompensationsüberhang in der Punktebewertung. Sammelausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden nicht benötigt.

Der Eingriff in die Vegetationsbestände wird durch die in den Tabellen 2 und 3 dargestellten Maßnahmen mit 103,4 % für die Eingriffsbilanz komplett kompensiert. Neben der Entwicklung eines schmalen, naturnahen Grünzuges als Modul für den Biotopverbund entlang des Beetweges bieten vor allem die naturnah gestalteten Versickerungsmulden und Gehölzflächen auf den Baugrundstücken ein strukturreiches Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere.

Die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Erholung werden als ausreichend kompensiert eingeschätzt.

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Als Wohn- und Mischgebiete werden alle jene Flächen festgesetzt, die bereits im Bestand eine entsprechende Prägung aufweisen sowie solche potenziellen Bauflächen, die als Arrondierungsflächen zu verstehen sind. Die Höchstwerte für die Geschossigkeit, GFZ und GRZ werden je nach baulichem Charakter differenziert festgesetzt. Als Mischgebiete festgesetzt werden dabei

- die überwiegend durch Wohnnutzung, aber auch durch gewerbliche Nutzungen geprägten Grundstücke am Kleewall ausgenommen des Grundstücks Fritz-Zubeil-Straße 28 (Stadtbeleuchtung),
- die Grundstücke Gartenstraße 5 bis 25, die überwiegend durch Wohnnutzung, teilweise mit Hofgewerbe und büroartigen Nutzungen in den Vorderhäusern gekennzeichnet sind und
- die Grundstücke Mitteldamm 34 und 36, die sich aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und zu Wohnnutzung für eine gemischte Nutzung besonders eignen.

4.2 Gewerbegebiet

Die bestehenden Gewerbeflächen entlang der Fritz-Zubeil-Straße werden als GE festgesetzt.

Zusätzlich wird das Grundstück Gartenstraße 1 in die GE-Festsetzung einbezogen, das bisher überwiegend für Wohnzwecke genutzt wird, das sich jedoch aufgrund seiner Lage und der perspektivisch beabsichtigten Verwendung eher als potenzielle gewerbliche Baufläche angesehen wird. Das ebenfalls als GE festgesetzte Grundstück Fritz-Zubeil-Straße 60 wird sowohl gewerblich, als auch zu Wohnzwecken genutzt (Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnhaus). Diese Nutzung kann damit auch bei GE-Festsetzung beibehalten werden.

Die städtebaulichen Kennwerte werden für die GE-Teilfläche nördlich des Kleewalls mit GRZ 0,5 und GFZ 1,0 festgesetzt; für die Teilfläche südlich des Kleewalls mit GRZ 0,6 und BMZ 4,5. Diese Ausweisungen entsprechen im wesentlichen dem Rahmenplan.

Das heute gewerblich genutzte Grundstück Gartenstraße 39, welches von einem Baumaschinenverleih gepachtet ist, soll aufgrund der engen Nachbarschaft zum Wohngebiet am Mitteldamm als Wohnbaufläche entwickelt werden.

4.3 Kleingartenflächen

Der nördliche Teil der Kleingartensparte 'Uns Genügt's' am Mitteldamm liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Er wird als Dauerkleingarten festgesetzt. Der südliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 und wird durch diesen in GE-/MI-Flächen umgewidmet.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Als Verkehrsflächen werden die bereits vorhandenen Straßen Fritz-Zubeil-Straße, Mitteldamm sowie der Kleewall, Prager Straße, Biberweg und Otterweg festgesetzt.

Das Profil der Fritz-Zubeil-Straße beträgt ca. 16 m. Innerhalb dieses Profils bestehen ausreichende Flächenreserven um einen verkehrstechnisch und städtebaulich angemessenen Ausbau zu gewähren.

Kleewall, Prager Straße, Biberweg und Otterweg sind als Anwohnerwege zu verstehen, die lediglich der unmittelbaren Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke dienen. Das vorhandene Profil von ca. 5,00 m (Kleewall), ca. 4,00 m (Prager Straße) bzw. ca. 3,30 m (Otter- und Biberweg) reichen für die eingeschränkte Nutzung und angesichts der geringen Straßenlänge aus. Eine Verbreiterung ist mit vertretbaren Mitteln nicht möglich. Der Kleewall verfügt über einen Wendekreis für PKW, Biber- und Otterweg wurden außerhalb des Geltungsbereichs an den Beetzweg angeschlossen.

Die Prager Straße erschließt bei einer nutzbaren Länge von ca. 130 m lediglich sieben Wohngrundstücke. Er ist als Anwohnerweg ausgeschildert. Ein gesonderter Wendehammer war angesichts dieser eingeschränkten Nutzung bisher nicht notwendig. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung des östlich an die Straße angrenzenden Grundstücks und dessen zumindest teilweise Erschließung über die Prager Straße wird hier eine Wendemöglichkeit erforderlich. Hierzu wird das Straßenende um ca. 12 m aufgeweitet, um die Anlage eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 16 m zu ermöglichen.

Der Mitteldamm wurde 2003 innerhalb des vorhandenen Straßenlandes von durchschnittlich ca. 12,00 m Breite als Anliegerstraße mit Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest. Zur funktionalen Aufteilung der Verkehrsflächen werden keine Aussagen getroffen.

4.5 Baugrenzen, Bauhöhe, Bauweise, örtliche Bauvorschriften

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden weitgehend entlang aller Straßen Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen (Ausnahme: bei sehr geringen Abständen zwischen Straße und vorhandener Bebauung, wie am Otterweg, Biberweg und Prager Straße). Die Vorgartenzonen sind ein städtebauliches Gestaltungsmerkmal, das als Standard im gesamten Entwicklungsbereich vorgesehen wird. Die Vorgartenzone ist in der Regel 5 m tief konzipiert, wobei eine fluchtende Baukante angestrebt wird. Da stellenweise die vorderen Grundstücksgrenzen nicht exakt in einer Flucht verlaufen, variiert die Tiefe der Vorgartenzone geringfügig (an der Fritz-Zubeil-Straße zwischen 5,00 m und 5,50 m).

Für Bestandsgebäude und Gebäudeteile, die über die Baugrenzen hinausreichen, wird ein Bestandsschutz gewährt. Dies gilt insbesondere für das Wohnhaus Fritz-Zubeil-Straße 32.

Die zulässige Bauhöhe wird – abgesehen von der Kleinsiedlung am Mitteldamm (WA-Teilflächen B, E und F - generell mit 48,0 m über DHHN festgesetzt. Dieser Wert ent-

spricht für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs einer Gebäudehöhe von ca. 15,0 m +/- 0,5 m. Diese Höhenentwicklung wird als ortstypisch angesehen. Eine Überschreitung würde zu einer an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen ungewollten Dominanz einzelner Gebäude führen. Für die Kleinsiedlung am Mitteldamm wird eine Bauhöhe von 41,0 m festgesetzt. Dies entspricht eine Gebäudehöhe von ca. 8 m.

Die zulässige Geschossigkeit wird entsprechend des jeweiligen städtebaulichen Charakters differenziert festgesetzt. An der Gartenstraße staffelt sie sich von fünf Geschossen im westlichen Abschnitt bis auf vier Geschosse (jeweils einschließlich Dachgeschoss) ab. In der Siedlung am Mitteldamm wird eine zweigeschossige Bebauung (einschl. Dachgeschoss) festgesetzt. Gleichzeitig werden hier eine reduzierte Bauhöhe und Traufkante festgesetzt sowie eine Festsetzung zur Ausbildung der Dachform getroffen. Dadurch soll das typische Erscheinungsbild der Siedlung – eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Satteldach – grundsätzlich gewahrt bleiben. Für Gebäude, die bereits eine abweichende Dachform aufweisen, gilt Bestandsschutz.

Für den durch Gebäude mit Flachdächern geprägten Kleewall, für den keine städtebauliche Umgebungsprägung besteht, werden keine einschränkende Festsetzungen zur Ausführung des obersten Geschosses festgesetzt. Hier wird auf den Teilflächen C und E jedoch die zulässige Bauweise festgesetzt: Zulässig sind hier, entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur, Einzel- und Doppelhäuser.

Für die neu zu entwickelnde Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche D wird durch textliche Festsetzung eine Ausbildung des III. Vollgeschosses als Staffelgeschoss bzw. ausgebauten Dachgeschoss vorgegeben. Diese Festsetzung soll der differenzierten Dachlandschaft der Umgebung Rechnung tragen, gleichsam aber eine zu stringente und aus dem Charakter der Umgebung nicht ableitbare Festlegung auf eine bestimmte Dachform vermeiden.

Im gesamten Gewerbegebiet sowie in den unmittelbar an gewerbliche Nutzungen angrenzenden Mischgebieten am Mitteldamm und an der Fritz-Zubeil-Straße ist eine dreigeschossige Bebauung, hier ohne Einschränkung bezüglich der Ausführung des obersten Geschosses zulässig.

4.6 Flächenbilanz

Gebietsart	Bestand	Planung
Gewerbe	34.740	28.327
Mischgebiet	9.380	18.620
Wohngebiet	34.165	29.951
Grün	20.683	21.239
davon Kleingärten	20.683	20.683
Verkehrsflächen	7.449	8.280
Summe	106.417	106.417

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Entwicklung aus dem FNP

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in ihren Grundzügen den Inhalten des Flächennutzungsplans der Stadt Potsdam. Die Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten wurde präzisiert. Diese Festsetzung entspricht der geltenden städtebaulichen Zielsetzung, die von einem Erhalt und einer Sicherung der Siedlung als zusammenhängendes Wohngebiet ausgeht.

Die folgenden, im FNP als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücke wurden aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Wohnnutzung als Mischgebiete festgesetzt:

- Fritz-Zubeil-Straße 32 und 34
- Kleewall 7 und 9

Die Grundstücke Kleewall 1/5 und 11 wurden aus städtebaulichen Gründen trotz der gegenwärtig vorhandenen gewerblichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Der Kleewall entspricht aufgrund der dominierenden Nutzungsstruktur, der geringen Grundstücksgröße und des Ausbaustandes (5 m breiter Wohnweg) einer kleinen Wohnsiedlung mit eingestreuter kleinmaßstäblicher gewerblicher Nutzung. Dieser Charakter soll beibehalten werden. Das vorhandene Bürogebäude des benachbarten Gewerbebetriebes fügt sich in diese Struktur ein.

Das im FNP als Mischgebiet 'MI 3' dargestellte Grundstück an der Gartenstraße zwischen Mitteldamm und Beetzweg wird im FNP als WA ausgewiesen. Nach der Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung, die inselartig in umgebende Wohngrundstücke eingebettet lag, besteht keine Erfordernis mehr, an dieser Stelle gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Eine Entwicklung zu einem Wohnstandort ist in Hinblick auf den Charakter der Umgebung hier angemessen. Das WA ist nach der FNP-Systematik aus der MI 3 – Darstellung entwickelbar.

Die Breite des öffentlichen Grünzuges am Beetzweg wurde mit 6,00 m festgesetzt. Die im Rahmenplan vorgesehene Festsetzung eines breiteren Grünzuges wurde verringert, um das hier vorhandene Wohngrundstück erhalten zu können.

5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Festsetzung von Baugrenzen (Vorgärten) und differenzierter zulässiger Bauhöhen sollen zu einer klareren Ordnung der stadträumlichen Gestaltung beitragen. Auf weitergehende Festsetzungen, wie Baulinien sowie Gebäudestellung wird verzichtet, da eine gewisse Heterogenität der Bebauung dem gewachsenen Charakter des Ortsbildes entspricht und hier durchaus gewollt ist.

Örtliche Bauvorschriften

Für die Siedlung am Mitteldamm werden aufgrund ihrer historischen Bedeutung und ihrer noch weitgehend geschlossenen Erscheinung weitgehende Festsetzungen bezüglich der Ausbildung der Dachformen im Sinne örtlicher Bauvorschriften festgesetzt. Vereinzelt finden sich Bestandsgebäude mit abweichenden Dachformen (Flachdach, Schlepddächer). Für diese Gebäude wird Bestandsschutz eingeräumt.

Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird durch textliche Festsetzungen dahingehend eingeschränkt, dass Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO, welche als Außenwerbung der Fremdwerbung bestimmt sind und als Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB gelten, generell nicht zulässig sind. Ebenfalls ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden. Zulässig sind hingegen Werbeanlagen auf überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Vorgartenzonen, die einen städtebaulich vertretbaren Umfang nicht überschreiten. Da in der Stadt Potsdam keine Werbesatzung in Kraft ist, wird der Umfang im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung geregelt.

Die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs grenzen überwiegend an andere Nutzungen (Wohngebiete, Grünflächen, Kleingärten) an. Die erschließenden Straßen haben nur teilweise den Charakter von gewerbegebietstypischen Straßen. Dies bedeutet, dass der städtebauliche Gesamteindruck insgesamt einem gemischt genutzten Stadtrandbereich entspricht. Werbeanlagen, die nicht den o.g. Anforderungen entsprechen, würden in einer derartigen städtebaulichen Situation das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

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. 1 BauGB). Zur Einschätzung und Abwägung der vorhandenen und zu erwartenden Schallemissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurden gesonderte schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche Umweltingenieure, Juni 1999 und Februar 2000).

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. Die Berechnung der Geräuschimmissionen verursacht durch Gewerbelärm wurden in Anlehnung an die Norm DIN ISO 9613-2/5 vorgenommen. Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus gewerblicher Nutzung besteht gegenwärtig durch den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gewerbebetrieb in der Gartenstraße 39 (überwiegende Nutzung: Spedition, Logistik). Eine weitere Vorbelastung ergibt sich durch das südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Autohaus. Hiervon sind primär die Wohngebäude zwischen Mitteldamm und Otterweg betroffen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte erfolgt hierdurch jedoch an keiner Stelle. Auch bewirken die von Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereichs ausgehende Schallemissionen keine Überschreitung der Orientierungswerte bei schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs, sofern die flächenbezogenen Schalleistungspegel auf L_w 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts begrenzt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet eine entsprechende Festsetzung.

Allerdings wird in der Untersuchung von 1999, die besonders auch die Schallimmissionen berücksichtigt, die sich aus dem östlich angrenzenden geplanten Gewerbegebieten (Bebauungsplan Nr. 70) ergeben, festgestellt, dass diese zu einer Überschreitung der Orientierungswerte in Teilen des Wohngebietes am Biber- und Otterweg führen.

Für die Kleingartenanlage werden nur in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandene Gewerbegebiet erhöhte Immissionswerte (bis zu 60 dB(A) tags) festgestellt.

Verkehrslärmimmissionen

Im Geltungsbereich besteht eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Gartenstraße und der Fritz-Zubeil-Straße. Die von der Nuthestraße ausgehenden Emissionen beeinträchtigen innerhalb des Geltungsbereichs die Kleingartenanlage sowie teilweise die Siedlung am Mitteldamm.

Der Mitteldamm verbindet weiterhin Fritz-Zubeil-Straße und Gartenstraße. Der Ausbau erfolgt jedoch als gemischte Verkehrsfläche, die durch Grüninseln und Stellplätze verschwenkt und somit verkehrsberuhigt ausgeführt wird. Die Durchfahrt soll auf Anlieger beschränkt bleiben, so dass hier kaum zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. 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 Gartenstraße und der Fritz-Zubeil-Straße verursachten Verkehrslärm werden in den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Wohn- und Mischgebieten die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der jeweiligen Straßenrandbebauung voraussichtlich überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Zur Festlegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, die die Lärmbelastung (Verkehrslärm) im Geltungsbereich repräsentieren. Diese Lärmpegelbereiche (LPB) wurden nach DIN 4109, Pkt. 5.1, zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen 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. Teile des MI an der Fritz-Zubeil-Straße sowie an der Gartenstraße befinden sich im LPB IV, am unmittelbaren Straßenrand der Gartenstraße auch V. 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.

Für Wohngebäude im Mischgebiet trifft der Bebauungsplan darüber hinaus Festsetzungen für den Fall von Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen. Danach muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte sich eine derartige Grundrissorganisation nicht umsetzen lassen, müssen in diesen Fällen Schlafräume mit schalldämmte Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass in Wohnungen in angemessenem Maße Schlafräume vorhanden sind, die ausreichende Bedingungen für gesunden Schlaf gewährleisten.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus sollten bei baulichen Maßnahmen erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Lärmimmissionen umgesetzt werden. Entsprechende Maßnahmen sind über die DIN 4109 geregelt, die im Land Brandenburg als technische Baubestimmung baurechtlich eingeführt ist. Danach wären u.a. ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Gewerbegebiet nur an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten. Bei Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden sowie bei Neubaumaßnahmen (insb. entlang der Gartenstraße) sollten Schutzmaßnahmen wie der Vorbau von Wintergärten oder Vorsatzfassaden oder die Schließung von Lücken zwischen Baukörpern Berücksichtigung finden.

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 – festgesetzt durch B-Plan Nr. 72) 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 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.

Da die Entfernung zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung im Geltungsbereich stellenweise weniger als 100 m beträgt, werden Betriebe gemäß ihrer Einstufung in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, im Misch- und 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. Im gesamten Mischgebiet sind Betriebe und Anlagen der entsprechenden Abstandsklasse I bis VII nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet 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"

Bei Abständen unter 100 m zwischen Emittent und schutzbedürftiger Nutzung sind gemäß der Abstandsleitlinie Einzelfalluntersuchungen erforderlich

Betriebe, deren Einstufung in der Abstandsleitlinie sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt können unabhängig von der textlichen Festsetzung zugelassen werden, da die Einhaltung der Grenzwerte für Lärmimmissionen durch anderweitige Festsetzungen gewährleistet wird.

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.

Bauliche Dichte

Die im B-Plan festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ bleiben, abgesehen vom Mischgebiet, Teilfläche A, im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Grenzwerte. Abweichungen von den im Rahmenplan festgesetzten Werten für die GFZ sowie von den Höchstwerten nach § 17 BauNVO ergeben sich aus der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (veränderte Anrechnung von Dachgeschossen auf die GFZ). Die differenzierten Werte berücksichtigen den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung, den Charakter der Umgebung sowie die gegenwärtig vorhandene Überbauung. Die erhöhte GFZ im Mischgebiet Teilfläche A spiegelt die vorhandene bauliche Struktur wieder. Die relativ kleinen Grundstücke sind mit einer städtischen Blockrandbebauung bebaut, die weiterentwickelt werden soll (Baulückenschließung). 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. Auf eine Neuausweisung von Gewerbeflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend verzichtet. Lediglich das bisher für Wohnzwecke genutzte Grundstücke Gartenstraße 1 wird als GE umgewidmet.

Bezüglich der Inhalte des Bebauungsplanes bzw. der Rahmenplanung wurden im Zuge der Planung den ansässigen gewerblichen Grundeigentümern und Nutzern informative Gespräche geführt. Bei konkreten betrieblichen Vorhaben wird frühzeitig eine koordinierte Planung angestrebt. Die Planungsziele, insbesondere die Verbesserung der Erschlie-

Bungssituation, wurden praktisch einhellig befürwortet. Die Eigentümer werden an den Entwicklungskosten über Abschöpfungsbeiträge beteiligt.

5.5 Belange des Verkehrs

Ausführung der Fritz-Zubeil-Straße

Gegenwärtig ist kein Ausbau des innerhalb des Plangebiets liegenden Abschnittes der Fritz-Zubeil-Straße vorgesehen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Profil von ca. 16 m (entsprechend des bestehenden Straßenlandes) beinhaltet genügend Ausbaureserven.

Ausführung des Mitteldammes

Diese Straße weist ein Profil von durchschnittlich ca. 10,80 m bis 11,40 m auf. Die zuvor unbefestigte Straße wurde 2003 als Wohnstraße mit Mischprofil (Verschwenkte Fahrbahnführung mit Grün- und Stellplatzinseln, nutzbarer Fahrstreifen ca. 3,50 m) ausgebaut. Die Straße wird in der Gesamtplanung für den Entwicklungsbereich als reine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr betrachtet. Unter dieser Prämisse ist das vorgesehene Profil ausreichend.

Wohnstraßen / Anliegerstraßen

Die bisher als Sackgassen angelegten Wohnwege Kleewall, Biberweg und Otterweg bleiben im wesentlichen in ihrer bisherigen Form erhalten. Lediglich für Biber- und Otterweg werden für die Feuerwehr Durchfahrmöglichkeiten zum Beetzweg geschaffen bzw. wiederhergestellt. Die Profile der genannten Straßen bleiben unverändert. Mit Breiten zwischen 3,30 und 5,00 m erlauben sie eine Ausgestaltung als Wohnwege mit Mischverkehrsfläche. Angesichts der geringen Anzahl der jeweils erschlossenen Grundstücke und der geringen Länge der Wege ist ein weiterer Ausbau nicht erforderlich. Eine Aufweitung würde einen erheblichen Eingriff in die sehr kleinen anliegenden Wohngrundstücke erfordern.

Am Ende des Kleewalls besteht eine Wendemöglichkeit für PKW in Form einer ca. 8 m breiten Straßenaufweitung. Angesichts der geringen Anzahl der durch diesen Weg erschlossenen Grundstücke und der Tatsache dass praktisch keine Nachverdichtungspotenziale bestehen, erscheint diese Ausführung ausreichend. Eine Aufweitung der Wendestelle wäre nur Zulasten der vorhandenen Bebauung möglich. Dies würde eine unverhältnismäßige Härte für die Anlieger darstellen.

Am Ende der Prager Straße ist die Anlage eines Wendekreises vorgesehen, der mit einem Durchmesser von ca. 16 m ausreichend dimensioniert für Müllfahrzeuge etc. ausgelegt ist. Die Wendeanlage wird erforderlich sobald eine bauliche Entwicklung der östlich an die Prager Straße angrenzenden Flächen erfolgt und die neu zu bildenden Grundstücke zumindest teilweise von der Prager Straße aus erschlossen werden.

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. Der Mitteldamm wurde 2003 als Verkehrsfläche mit Mischprofil umgestaltet. Dabei werden ausreichend Stellplätze für Anwohner berücksichtigt. In den Wohnwegen Kleewall, Prager Straße, Biber- und Otterweg sind keine Stellplätze im öffentlichen Straßenland vorgesehen.

Die anliegenden Grundstücke verfügen durchweg über Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken. Bei einer baulichen Entwicklung der bisherigen Gewerbefläche östlich der Prager Straße sind Stellplätze auf dem Grundstück zu berücksichtigen. Beim Ausbau der Gartenstraße wurden beidseitig Parkplätze berücksichtigt.

5.6 Belange von Freizeit und Erholung

Das Kleingartenareal "Uns Genügt's" von fast 2 ha Größe wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" gesichert und bleibt für die private Erholungsnutzung in vollem Umfang erhalten.

Im Sinne der öffentlichen Erholungsnutzung wird die Kleingartenanlage den Ansprüchen an eine ausreichende Vernetzung von Wegen nicht gerecht. Die Wege sind zwar für Rundgänge nutzbar, es fehlt jedoch eine Öffnung nach Westen z.B. an den Kleewall.

Am Beetzweg wird mit dem schmalen öffentlichen Grünstreifen ein weiteres Teilstück einer quartiersübergreifenden Grünflächenplanung komplettiert. Der Nord-Süd-Grünzug stellt ein wichtiges Element der Erholungsplanung im Entwicklungsbereich dar. Ziel ist, auch den Bewohnern der Quartiere nördlich der Großbeerenstraße eine attraktive Grünverbindung in Richtung Nuthe anzubieten. Das Teilstück zwischen Großbeeren- und Gartenstraße ist bereits fertiggestellt.

5.7 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

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 im Jahr 1993 erarbeitet und im Jahr 2003 fortgeschrieben.

Der Nachweis für die Notwendigkeit der Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation muss gegebenenfalls vom Grundstückseigentümer erbracht werden. Unter Umständen sind dabei Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers zu treffen. Dazu müssen ggf. zur Sammlung und Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem einzelnen Grundstück abgedichtete und / oder vernetzte Mulden- / Rigolensysteme angelegt werden.

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, sind lediglich die neu zu überplanenden Teilflächen einzubeziehen. Diese Flächen sind insgesamt weniger als 5.000 m² groß. Die bei der Betrachtung heranzuziehende überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer GRZ von 0,4 im Mischgebiet weit unter 20.000 m². 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 Verbesserung der Grünstruktur und des Ortsbildes innerhalb des Gebietes wird durch Straßenraumbegrünungen, 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 und private Grünflächen

Im B-Plan Nr. 98 'Mitteldamm-Nord' wird eine 6,00 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie verläuft auf einem heutigen Wohngrundstück und nimmt die Gartenstrukturen auf. Die fünf in dem Grünzug befindlichen Bäume werden erhalten.

Die Kleingärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in diesem Gebiet vollständig erhalten.

Erhalt Einzelbäume/Baumgruppen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 261 Bäume mit einem Stammumfang größer 30 cm kartiert. Davon stehen 174 Bäume nach der Potsdamer Baumschutzverordnung unter Schutz. Von den 92 Obstbäumen sind 5 Exemplare mit einem Stammumfang von über 80 cm geschützt. Insgesamt finden sich 221 Laubbäume und 40 Nadelbäume im Gebiet; 106 Exemplare weisen einen Stammumfang von über 80 cm auf (Baumstatistik und Baumliste siehe Tabellen 6 und 7 sowie Karte). Die Bäume wurden nicht eingemessen und stellen keine festgesetzten Einzelbaumstandorte dar.

Als erhaltenswert vor allem aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und unter den Aspekten Alter und Habitus sind 31 Bäume in den nicht überbaubaren Randzonen der ausgewiesenen Gewerbe-, Misch- und Wohngebietsflächen einzuschätzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume grundsätzlich zu erhalten. Die Baumstandorte sollen in die Parkgestaltung einbezogen werden.

Erhalt weiterer Vegetationsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 befinden sich keine nach §32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

An der Ecke Mitteldamm / Gartenstraße wird ein besonders erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Linde mit einem Stammumfang von 120 cm.

Anpflanzen von Alleen bzw. Baumreihen

An den vorhandenen Straßen sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. In den schmalen Wohnstraßen östlich des Mitteldamms und am Kleewall sind die Straßenbreiten zu gering. Der Mitteldamm wurde im Jahr 2003 ausgebaut; die Situation an der Fritz-Zubeil-Straße soll durch den B-Plan nicht verändert werden (siehe Kapitel 3.2).

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 bepflanzen. Gehölzfreie Freiflächen der Gewerbe-, Wohn- 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 sollen mit möglichst repräsentativen Bepflanzungen die Grund-

stücks- 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 Mindestbegrünung der Grundstücke durch Gehölze wird durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes pro 600 m² Baugrundstücksfläche in Gewerbe- und Mischgebieten mit einer GRZ von 0,5, pro 750 m² im GE mit einer GRZ von 0,6, pro 350 m² im MI mit einer GRZ von 0,4 sowie pro 250 m² in Allgemeinen Wohngebieten 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. den geplanten Mischgebietsstreifen nördlich des Autohauses prägt, kann erheblich zur Eingriffsvermeidung beitragen.

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.

Befestigung von Flächen

Die Oberflächenbefestigung der Stellplatzanlagen und Zufahrten wird zum Schutz des Naturhaushaltes (Boden-/Wasserhaushalt) geregelt. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Pflastersysteme, Schotterrasen o.ä.) auf den Stellplatzflächen soll die Versiegelung im Geltungsbereich minimieren.

Die Festsetzung von einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der 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.

Bei der Wahl geeigneter Befestigungen sollte allerdings darauf geachtet werden, dass die Nutzbarkeit für mobilitätsbehinderte Personen (Rollstuhlfahrer, Schwergelbehinderte) gewährleistet bleibt (vgl. DIN 19024 Teil 1 "Barrierefreies Bauen; Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze").

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.

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

Die Eingriffsfolgen können durch die Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken vollständig in den Baugebieten kompensiert werden. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht benötigt. Die geplante öffentliche Parkanlage bietet durch ihre geringe Größe keinen Raum für eine naturnahe Ausgestaltung mit deutlichen Effekten auf den Biotop- und Artenschutz.

Teil III: Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind als gering zu beurteilen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die Bestandssituation in ihrem derzeitigen Charakter zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Der B-Plan bereitet geringfügige Nutzungsänderungen an einigen Standorten vor, die im wesentlichen durch neueinzuführende Verbesserungen beispielsweise auf den Gewerbeflächen aufgewogen werden.

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 aus den ca. 30 bis 40 zusätzlichen Wohneinheiten an der Gartenstraße (Baulückenschließung, Bebauung heutige Gewerbefläche) entstehenden Bedarfe können in vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden bzw. werden durch eine sukzessive Strukturveränderung im Bestand ausgeglichen.

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. 98 "Mitteldamm-Nord" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Januar 2003 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 02/03 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31. März 2003 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 27.11.2003 über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von zwei Wochen vom 19.11. bis zum 03.12.2003 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung 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 landesplanerische Stellungnahme vom 19.12.2003 bestätigt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

5. **Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB)**

Die formelle Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB wurde im November 2003 durchgeführt.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB wurde im Mai / Juni 2005 durchgeführt.

7. Zustimmung der SVV

8. Planunterlage

Hersteller der Planunterlage: Fachbereich Kataster- und Vermessung, Potsdam

Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 98

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 sowie 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 sind folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Anlagen nicht zulässig: 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 Für alle Bereiche gilt, dass Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO, welche als Außenwerbung der Fremdwerbung bestimmt sind und als Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB gelten, nicht zulässig sind.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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 mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets Teilflächen B, E und F dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 48,0 m ü DHHN nicht überschreiten. Für das Allgemeine Wohngebiet Teilflächen B, E und F gilt entsprechend eine Obergrenze von 41,0 m ü DHHN. 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)

3 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

- 3.1 Im Geltungsbereich sind je Baugrundstück in Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten (GE, MI, WA) die Beläge von PKW-Stellplatzanlagen, Grundstückszufahrten und Zuwegen in wasserdurchlässigen Ausführungen (wasserdurchlässige Pflastersysteme wie Sickerpflastersteine, Pflastersteine mit Sickeröffnungen, Beton-, Natursteinpflasterungen mit aufgeweiteten Fugen sowie Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 3.2 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. 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 m² 1 Baum II. Ordnung, 5 Heistern und mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

- 3.3 In den Gewerbegebieten (GE) mit einer GRZ von 0,6 sind je 750 m² Baugrundstücksfläche; in den Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m² Baugrundstücksfläche; in den Mischgebieten (MI) mit einer GRZ von 0,4 sind je 400 m² Baugrundstücksfläche und in den Allgemeinen Wohngebieten sind je 250 m² 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 3.5 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mindestbepflanzung von Stellplätzen

- 3.4 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 m² herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen

- 3.5 Die 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 m² 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.

4. Immissionsschutz

- 4.1. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 60 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) nicht überschreitet.

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

- 4.2 Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden. Im Mischgebiet Teilflächen A, B und D sowie im Allgemeinen Wohngebiet Teilflächen A und C gilt darüber hinaus bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Woh-

nungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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

- 4.3 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. Im gesamten Mischgebiet sind Betriebe und Anlagen der entsprechenden Abstandsklasse I bis VII nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet 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.

Bei Abständen unter 100 m zwischen Emittent und schutzbedürftiger Nutzung sind gemäß der Abstandsleitlinie Einzelfalluntersuchungen erforderlich.

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

- 4.4 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete sind an der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

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

5. Sonstige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Grundstück sind Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO in der folgenden Anzahl und Größe zulässig:

- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,00 m

- drei Fahnen mit einer maximalen Höhe von 6,00 m

Unzulässig sind Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO, die Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB sind und der Fremdwerbung dienen. Fremdwerbung ist jede Werbung, die nicht dem Geschäftsbetrieb des Inhabers an der Stätte der Leistung dient.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.3 Im Mischgebiet Teilfläche A darf die Traufkante nicht höher liegen als 46,5 m ü DHHN.

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

- 5.4 Im Mischgebiet Teilflächen B sowie im Allgemeinen Wohngebiet Teilflächen A und C darf die Traufkante nicht höher liegen als 44,0 m ü DHHN.

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

- 5.5 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilflächen B, E und F darf die Traufkante nicht höher liegen als 36,5 m ü DHHN.

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

- 5.6 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilflächen B, E und F sind jeweils mindestens zwei Dachflächen eines Gebäudes als geneigte Dachflächen mit einem Winkel zwischen 30 und 45 Grad auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig. Dachflächen von Nebengebäuden und Anbauten bleiben hierbei unberücksichtigt.

(Rechtsgrundlage § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

- 5.7 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche D darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses (im Sinne eines Staffelgeschosses) betragen oder ist als ausgebauter Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 45 Grad auszubilden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Hinweise:

Die nachfolgenden Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.

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

Baumarten I./II. Ordnung, Heister:			
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		
Straucharten:			
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		
Kleinsträucher:			
Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide
Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten:			
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.			

Für die Pflanzungen gemäß Pflanzliste 2 ist nach Möglichkeit autochthones Material (z.B. Bäume aus Forstbaumschulen, Heu als Wiesensaatgut aus intakter Nutheniederung etc.) zu verwenden.

Tabelle 5: **Baumstatistik - B-Plan Nr. 98 "Mitteldamm - Nord"**

Baumliste Total

Baumart	Anzahl	Kategorie
Europäische Lärche	1	Nadelbaum
Gemeine Fichte; Rottanne	31	Nadelbaum
Schwarz-Kiefer	4	Nadelbaum
Wald-Kiefer; Föhre	4	Nadelbaum
Apfel	48	Laubbaum
Balkan-Roskastanie	3	Laubbaum
Birne	17	Laubbaum
Echte Walnuss	14	Laubbaum
Echter Berg-Ahorn	4	Laubbaum
Eibe	2	Laubbaum
Eschen-Ahorn	3	Laubbaum
Haenge-Birke	26	Laubbaum
Kirsche	6	Laubbaum
Kolben-Sumach; Essigbaum	1	Laubbaum
Kopf-Weide	5	Laubbaum
Korkenzieher-Weide	2	Laubbaum
Obstbaum	4	Laubbaum
Pflaume	17	Laubbaum
Robinie; Falsche Akazie	5	Laubbaum
Sal-Weide	2	Laubbaum
Schwarz-Erle	1	Laubbaum
Silber Weide	3	Laubbaum
Silber-Ahorn	9	Laubbaum
Silber-Pappel	1	Laubbaum
Spitz-Ahorn	1	Laubbaum
Stech-Fichte	1	Laubbaum
Stiel-Eiche	7	Laubbaum
Süß-Kirsche	1	Laubbaum
Winter-Linde	38	Laubbaum

261

Status der Baumarten detailliert

Baumart	Anzahl	Status
Apfel	48	
Balkan-Roskastanie	3	N
Birne	17	
Echte Walnuss	14	A
Echter Berg-Ahorn	4	i (N)
Eibe	2	N
Eschen-Ahorn	3	N
Europäische Lärche	1	E
Gemeine Fichte; Rottanne	31	E
Haenge-Birke	26	i

Baumliste Umfang > 80 cm

Baumart	Anzahl	Kategorie
Gemeine Fichte; Rottanne	7	Nadelbaum
Schwarz-Kiefer	4	Nadelbaum
Wald-Kiefer; Föhre	1	Nadelbaum
Apfel	1	Laubbaum
Balkan-Roskastanie	3	Laubbaum
Birne	2	Laubbaum
Echte Walnuss	9	Laubbaum
Echter Berg-Ahorn	3	Laubbaum
Eschen-Ahorn	3	Laubbaum
Haenge-Birke	14	Laubbaum
Kolben-Sumach; Essigbaum	1	Laubbaum
Kopf-Weide	3	Laubbaum
Korkenzieher-Weide	1	Laubbaum
Pflaume	1	Laubbaum
Robinie; Falsche Akazie	5	Laubbaum
Silber Weide	2	Laubbaum
Silber-Ahorn	9	Laubbaum
Stiel-Eiche	4	Laubbaum
Süß-Kirsche	1	Laubbaum
Winter-Linde	32	Laubbaum

106

Anzahl Laub- und Nadelbäume (Summe)

Kategorie	Anzahl
Laubbaum	221
Nadelbaum	40

261

Status der Baumarten (Summe)

Status	Anzahl
A=Archeophyt	14
E=Ephemerophyt	42
i/i(N) = indigen	88
N=Neophyt	9
Z= Sorte/ Züchtung	1
Sonstige	107

261

Anzahl der Bäume gruppiert nach Umfang

Stammumfang in cm	Anzahl
25	4

Kirsche	6	
Kolben-Sumach; Essigbaum	1	E
Kopf-Weide	5	i
Korkenzieher-Weide	2	
Obstbaum	4	
Pflaume	17	
Robinie; Falsche Akazie	5	
Sal-Weide	2	i
Schwarz-Erle	1	i
Schwarz-Kiefer	4	
Silber Weide	3	i
Silber-Ahorn	9	E
Silber-Pappel	1	N
Spitz-Ahorn	1	i
Stech-Fichte	1	Z
Stiel-Eiche	7	i
Suess-Kirsche	1	i
Wald-Kiefer; Föhre	4	
Winter-Linde	38	i

261

30	116
40	1
60	34
80	18
88	1
90	8
100	17
120	21
140	24
150	3
160	5
170	1
180	6
210	1
250	1

261

Tabelle 6: Baumbestand - B-Plan Nr. 98 "Mitteldamm - Nord" (Kartierung vom 14.08.2003)

Lfd. Nr.	Art	StU (cm)	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
1	Pab	30	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
2	Pab	30	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
3	Bp	30	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
4	Bp	30	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
5	Bp	30	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
6	Bp	30	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
7	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
8	As	150	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
9	As	180	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
10	As	80	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
11	As	180	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
12	As	120	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
13	As	170	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
14	As	100	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
15	As	120	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
16	As	180	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E	Laubbaum	
17	Qr	180	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
18	Bp	60	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
19	Ag	60	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	i	Laubbaum	
20	Obst	30	Obstbaum	Obstbaum		Laubbaum	
21	Obst	30	Obstbaum	Obstbaum		Laubbaum	
22	Obst	30	Obstbaum	Obstbaum		Laubbaum	
23	Obst	30	Obstbaum	Obstbaum		Laubbaum	
24	Jr	80	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
25	Bp	150	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
26	Pab	80	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
27	Bp	150	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
28	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
29	Bp	30	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
30	Pab	80	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
31	Tc	120	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
32	Tc	120	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
33	Tb	30	Taxus baccata	Eibe	N	Laubbaum	
34	Tb	30	Taxus baccata	Eibe	N	Laubbaum	
35	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
36	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
37	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
38	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
39	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
40	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
41	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
42	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
43	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
44	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU (cm)	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
45	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
46	Tc	180	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
47	Tc	25	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
48	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
49	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
50	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
51	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
52	Tc	25	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
53	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
54	Tc	250	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
55	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
56	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
57	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
58	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
59	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
60	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
61	Tc	100	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
62	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
63	Tc	140	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
64	Tc	160	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
65	Tc	180	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
66	Rp	100	Robinia pseudoacacia	Robinie; Falsche Akazie		Laubbaum	
67	Rp	90	Robinia pseudoacacia	Robinie; Falsche Akazie		Laubbaum	
68	Bp	60	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
69	Bp	100	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
70	Bp	60	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
71	Bp	90	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
72	Jr	60	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
73	Jr	80	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
74	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
75	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
76	Pa	30	Populus alba	Silber-Pappel	N	Laubbaum	
77	Sr	80	Salix x rubens	Kopf-Weide	i	Laubbaum	
78	Jr	100	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
79	Aps	30	Acer pseudoplatanus	Echter Berg-Ahorn	i (N)	Laubbaum	
80	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
81	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
82	(K)	30	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
83	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
84	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
85	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
86	Sr	120	Salix x rubens	Kopf-Weide	i	Laubbaum	
87	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
88	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
89	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
90	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU (cm)	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
91	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
92	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
93	(K)	30	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
94	Pab	30	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
95	Pab	30	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
96	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
97	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
98	Pab	30	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
99	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
100	(K)	30	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
101	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
102	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
103	(K)	30	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
104	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
105	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
106	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
107	Smt	30	Salix matsudana Tortuosa	Korkenzieher-Weide		Laubbaum	
108	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
109	Aps	140	Acer pseudoplatanus	Echter Berg-Ahorn	i (N)	Laubbaum	
110	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
112	Jr	140	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
113	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
114	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
115	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
116	Jr	100	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
117	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
118	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
119	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
120	Jr	60	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
121	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
122	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
123	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
124	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
125	(K)	30	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
126	Jr	30	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
127	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
128	(K)	30	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
129	Ah	120	Aesculus hippocastanum	Balkan-Roskastanie	N	Laubbaum	
130	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
131	Sa	120	Salix alba	Silber Weide	i	Laubbaum	
132	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
133	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
134	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
135	Bp	60	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
136	Ah	80	Aesculus hippocastanum	Balkan-Roskastanie	N	Laubbaum	geschädigt

Lfd. Nr.	Art	StU (cm)	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
137	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
138	Sr	80	Salix x rubens	Kopf-Weide	i	Laubbaum	
139	Sr	60	Salix x rubens	Kopf-Weide	i	Laubbaum	
140	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
141	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
142	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
143	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
144	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
145	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
146	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
147	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
148	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
149	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
150	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
151	Rp	88	Robinia pseudoacacia	Robinie; Falsche Akazie		Laubbaum	
152	Tc	25	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
153	Tc	25	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
154	Rp	160	Robinia pseudoacacia	Robinie; Falsche Akazie		Laubbaum	
155	Tc	30	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
156	Rp	160	Robinia pseudoacacia	Robinie; Falsche Akazie		Laubbaum	
157	Tc	30	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
158	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	z. T. > 60 cm
159	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	z. T. > 60 cm
160	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	z. T. > 60 cm
161	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	z. T. > 60 cm
162	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	z. T. > 60 cm
163	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	z. T. > 60 cm
164	Psy	60	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer; Foehre	i	Nadelbaum	
165	Psy	80	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer; Foehre	i	Nadelbaum	
166	Psy	60	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer; Foehre	i	Nadelbaum	
167	Qr	210	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
168	An	120	Acer negundo	Eschen-Ahorn	N	Laubbaum	
169	Pav	90	Prunus avium	Suess-Kirsche	i	Laubbaum	
170	Qr	120	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
171	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
172	An	90	Acer negundo	Eschen-Ahorn	N	Laubbaum	
173	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
174	Qr	120	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
175	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
176	Qr	30	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
177	Qr	30	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
178	Qr	30	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
179	Bp	60	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	60 - 100 cm
180	Bp	80	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	60 - 100 cm
181	Bp	100	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	60 - 100 cm
182	An	160	Acer negundo	Eschen-Ahorn	N	Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU (cm)	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
183	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
184	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
185	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
186	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
187	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
188	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
189	Jr	60	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
190	Jr	30	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
191	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
192	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
193	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
194	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
195	Pab	80	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
196	Pab	80	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
197	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
198	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
199	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
200	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
201	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
202	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
203	(P)	80	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
204	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
205	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
206	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
207	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
208	Ah	140	Aesculus hippocastanum	Balkan-Roskastanie	N	Laubbaum	
209	Jr	80	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
210	Bp	140	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	geschädigt
211	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
212	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
213	Jr	100	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
214	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
215	Bp	120	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
216	Tc	120	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
217	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
218	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
219	Bp	40	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
220	Pnn	120	Pinus nigra ssp. nigra	Schwarz-Kiefer		Nadelbaum	
221	(B)	30	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
222	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
223	PpG	30	Picea pungens Glauca	Stech-Fichte	Z	Laubbaum	
224	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
225	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
226	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
227	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
228	Pnn	100	Pinus nigra ssp. nigra	Schwarz-Kiefer		Nadelbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU (cm)	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
229	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
230	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
231	Pab	60	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
232	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
233	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
234	Sa	30	Salix alba		i	Laubbaum	
235	Pab	80	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
236	Pab	80	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
237	Psy	30	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer; Foehre		Laubbaum	
238	Pnn	100	Pinus nigra ssp. nigra	Schwarz-Kiefer		Nadelbaum	
239	Pnn	120	Pinus nigra ssp. nigra	Schwarz-Kiefer		Nadelbaum	
240	Aps	140	Acer pseudoplatanus	Echter Berg-Ahorn	i (N)	Laubbaum	
241	Aps	140	Acer pseudoplatanus	Echter Berg-Ahorn	i (N)	Laubbaum	
242	Jr	80	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
243	Rt	160	Rhus typhina	Kolben-Sumach; Essigbaum	E	Laubbaum	4 x 20 - 80 cm
244	Bp	60	Betula pendula	Haenge-Birke	i	Laubbaum	
245	Sc	30	Salix caprea	Sal-Weide	i	Laubbaum	
246	Apl	30	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	i	Laubbaum	
247	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
248	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
249	(A)	100	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	> 100 cm
250	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
251	(A)	30	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
252	Jr	80	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
253	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
254	Pab	30	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
255	(P)	30	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
256	Sc	30	Salix caprea	Sal-Weide	i	Laubbaum	
257	Smt	120	Salix matsudana Tortuosa	Korkenzieher-Weide		Laubbaum	2 x 60 cm
258	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
259	Ld	60	Larix decidua	Europäische Lörche	E	Nadelbaum	
260	Sa	90	Salix alba	Silber Weide	i	Laubbaum	
261	Sr	60	Salix x rubens	Kopf-Weide	i	Laubbaum	
262	Pab	90	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
261		18.448					

Flurstücksverzeichnis:

Flur 10:

231 (Beetzweg), 233/4, 233/5, 234/1, 234/2, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241
242 (Otterweg),
243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256/1, 256/2
257 (Biberweg)
258/1, 258/2, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267/1, 267/2, 268, 269
270 (Prager Straße)
271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282
284 (teilweise) (Mitteldamm)
286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297
300, 301, 302, 303, 304 (Kleewall),
305/1, 305/3, 306/2, 307/1, 308, 309, 310, 311, 312 (Kleewall)
314, 315, 316, 318/2, 319/2, 320/1, 322/5, 322/6, 322/7, 323

Fritz-Zubeil-Straße: 326, 327, 328, 329, 330, 331 (teilweise)