

**Bebauungsplan Nr. 99**  
**Horstweg - Ost**  
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 Krekler, 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 Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung  
Belziger Straße 25, 10823 Berlin  
Telefon (030) 788 3109, Telefax (030) 781 2555/ 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.....	6
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	7
2.9	Topografie und Bodenbeschaffenheit.....	7
2.10	Altlasten und Kampfmittelbelastung.....	7
2.11	Bodendenkmale.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation	
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
3.2	Bereichsentwicklungsplanung Potsdam – Babelsberg.....	8
3.3	Sanierungsgebiet Babelsberg Süd, Blockentwicklungskonzept Block 58.....	8
3.4	Rahmenplanung.....	9
3.5	Verbindliches Baurecht.....	9
3.6	Entwicklungsrecht.....	9
3.7	Naturschutzrecht.....	9

**Teil II: Planinhalt**

1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	11
2.	Intention des Plans.....	11
3.	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen.....	12
3.1	Landschaftsplanerisches Konzept.....	12
3.2	Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung.....	13
3.3	Bilanzierung des Eingriffs.....	19
3.4	Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plans Nr. 99.....	22
4.	Wesentlicher Planinhalt	
4.1	Wohngebiet.....	24
4.2	Mischgebiet.....	24
4.3	Kleingartenflächen.....	24
4.4	Straßenverkehrsflächen.....	24
4.5	Baugrenzen, Bauhöhe.....	25

4.6	Grünfestsetzungen.....	26
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Flächen für zugeordnete Maßnahmen .....	27
4.8	Geh, Fahr- und Leitungsrechte .....	29
4.9	Flächenbilanz .....	29
5	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	
5.1	Entwicklung aus dem FNP .....	29
5.2	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	30
5.3	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver- hältnisse, Immissionsschutz .....	30
5.4	Belange des Gewerbes.....	31
5.5	Belange des Verkehrs.....	31
5.6	Belange von Freizeit und Erholung .....	32
5.7	Belange der technischen Ver- und Entsorgung .....	33
5.8	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege .....	33

### Teil III: Auswirkungen der Planung

1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	34
2.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	34
3.	Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen .....	34

### Teil IV: Verfahren

1.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Bürgerbeteil.....	35
2.	Rechtsgrundlagen .....	35
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	35
4.	Landesplanerische Stellungnahme .....	35
5.	Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) und vorangegangene Abstimmungsverfahren .....	35
6.	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB] .....	35
7.	Zustimmung der SVV .....	36

### Anhang

	Textliche Festsetzungen. ....	37
	Pflanzlisten .....	40
	Baumstatistik.....	42
	Flurstücksverzeichnis .....	48

## Teil I: Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erfordernis

Der ca. 5 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. Konkreter Anlass für die Planung ist die Absicht, auf einem Teil der bisherigen Kleingärten Wohngebäude zu errichten, sowie ein Investitionsvorhaben für ein Hotel am Horstweg. Diese Vorhaben decken sich mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen für den Entwicklungsbereich.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 69, 70 und 71 Flur 14 (Grenze zum Sanierungsgebiet Babelsberg).
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 69, 76 und 160, Flur 14.
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Auffahrt zum Horstweg (südliche Grenze der Flurstücke 159 und 161),
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung des Horstweges (Flurstück 24/1, Flur 14),

Die Gesamtfläche beträgt rd. 51.000 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Gegenwärtig befinden sich alle Grundstücke im Geltungsbereich in Privateigentum.

#### 2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

Das Plangebiet liegt im Potsdamer Stadtteil Babelsberg in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum. Die Entfernung zum S-Bahnhof Babelsberg beträgt rd. 500 m.

Durch die direkte Anbindung an die Nuthestraße bildet der Horstweg heute praktisch eine der wichtigsten Zufahrten zum Stadtteil Babelsberg. Dieser Bedeutung wird die stadträumliche Erscheinung dieser Straße nicht gerecht. Die vorhandene Bebauung nimmt auf die Bedeutung der Straße keinen erkennbaren Bezug. Von Süden aus gesehen wird die stadträumliche Kante, die hier etwa in der Achse der Dieselstraße verläuft, durch Hinterhäuser und Rückansichten der Gebäude an der Großbeerenstraße gebildet. Bis heute ist somit deutlich erkennbar, dass der Horstweg erst nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklung der Babelsberger Innenstadt angelegt wurde. Erst der um 2000 fertiggestellte Neubau an der nordwestlichen Straßenecke Dieselstraße / Horstweg schafft zumindest einseitig eine erkennbare Eingangssituation.

Der Bruch in der stadträumlichen Struktur führt auch dazu, dass der Zusammenhang zwischen der Babelsberger Innenstadt und dem Wohngebiet "Am Schlaatz" bis heute nicht in angemessener Weise hergestellt worden ist.

## 2.4 Historische Entwicklung des Standorts

Der gesamte Geltungsbereich war, mit Ausnahme der Villa der Familie Moos am Horstweg bis Ende der 1920er Jahre Wiesenfläche. Der Horstweg wurde zu dieser Zeit angelegt, endete aber zunächst an der Nutheniederung. Erst in den 1930er Jahren wurde er bis zur heutigen Heinrich-Mann-Allee verlängert. Zu dieser Zeit entstanden auch die beiderseits des Horstweges gelegenen Kleingärten. Diese wurden vielfach von Bewohnern der unmittelbar angrenzenden Mietshäuser der Babelsberger Innenstadt bewirtschaftet.

Mit dem Bau der Nuthestraße und dem Bau der Abfahrt Horstweg kam dem Horstweg eine wichtige Anbindungsfunktion zu. Er diente fortan als wichtige Straßenverbindung zum Babelsberger Zentrum.

## 2.5 Nutzungsstruktur / Realnutzung

Bis heute wird der weitaus größte Teil des Geltungsbereich durch Kleingärten genutzt. Es handelt sich um die Sparten 'Moosgarten 1929' und 'Selbsthilfe'. Die Kleingartensparte 'Selbsthilfe' wurde 1917 gegründet. Anders als in anderen Babelsberger Kleingartengebieten finden sich hier praktisch keine dauerhaft bewohnten Parzellen. Innerhalb der Kleingartensparte 'Selbsthilfe' befindet sich ein Vereinslokal. Die dort befindliche Wiese wird auch als Festwiese genutzt. Angrenzend befindet sich eine feuchte Wiese mit Weidengebüschen, die als Biotop nach § 32 BbgNatSchG geschützt ist.

Die Villa am Horstweg wird bis heute als Wohngebäude genutzt.

## 2.6 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Die zentralen Bereiche Babelsbergs sind einerseits durch die charakteristische Weberhaus-Bebauung geprägt, andererseits durch relativ dicht bebaute Gründerzeitquartiere. Ein derartiges Quartier befindet sich nördlich der Großbeerenstraße sowie in Ansätzen an den Querstraße zwischen Großbeerenstraße und Dieselstraße. Die dichte städtische Bebauung, die diese Bereiche prägt, bricht südlich der Dieselstraße abrupt ab. Die Dieselstraße zeichnet damit praktisch die Kante der städtischen Bebauung nach.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Straße allerdings unterbrochen. Die baulich ausgebildete Raumkante, die westlich des Horstweges noch in Ansätzen erkennbar ist, ist im Geltungsbereich in der Realität nicht erfahrbar. Bei den angrenzenden Gebäuden handelt es sich durchweg um Hof- und Hinterhäuser der Bebauung an der Großbeerenstraße.

### Gebäudebestand und baulicher Zustand

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich praktisch nur ein festes Gebäude. Dabei handelt es sich um die zweigeschossige Moos-Villa, die um 1910 als ländliches Wohnhaus im späten Jugendstil errichtet wurde. Der Zustand des Gebäudes ist mangelhaft, die Substanz ist allerdings noch intakt und das Gebäude befindet sich weitgehend in Originalzustand.

Die Lauben in den Kleingartenanlagen befinden sich in sehr unterschiedlichem baulichen Zustand. Das Vereinslokal befindet sich in einem Behelfsgebäude aus der Zeit vor 1990, dessen baulicher Zustand weniger gut ist.

## 2.7 Verkehrserschließung

Der Bereich wird durch den Horstweg erschlossen und ist somit sehr gut sowohl an das Stadtteilzentrum Babelsberg, als auch an die südlich anliegende Nuthestraße und an die Wohngebiete Am Schlaatz und Waldstadt angebunden. Über die Nuthestraße wiederum

besteht eine ausgezeichnete Verbindung in die Potsdamer Innenstadt und zur Autobahn A 115 (AB Dreieck Funkturm – AB Dreieck Nuthetal).

Der Ausbaustand des Horstweges kann bezüglich der vorhandenen Fahrbahnbreiten die gegenwärtigen verkehrlichen Anforderungen erfüllen. Es fehlen allerdings Radwege und angemessen ausgebaute Gehwege. Parkstreifen sind ebenfalls nicht vorhanden. Bei nur jeweils einer Fahrspur je Richtung besteht die Gefahr von Behinderungen, sobald Fahrzeuge (z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) am Fahrbahnrand anhalten müssen.

Die Kleingartensparten werden über mehrere Wege erschlossen, die in den Horstweg münden und bisher teilweise eine fußläufige, jedoch nicht öffentliche Wegeverbindung bis zur Walter-Klausch-Straße herstellen. Infolge der Aufgabe eines Teil der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingartenanlagen sind diese Wege inzwischen allerdings unterbrochen. Eine durchgängige Wegeverbindung im Zuge der unterbrochenen Dieselstraße, d.h. zwischen dem Teilstück westlich des Horstweges und dem zwischen Heinrich-von-Kleist- und Walter-Klausch-Straße gelegenen, besteht ebenfalls nicht.

## **2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Horstweg ist stadttechnisch voll erschlossen. Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen hier im öffentlichen Straßenland. Im Horstweg sowie im weiteren Verlauf am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegt eine DN 500 Abwasserdruckleitung zum Hauptpumpwerk Gartenstraße. Am Horstweg befindet sich das Schmutzwasser - Pumpwerk Horstweg, von dem aus das gesammelte Schmutzwasser aus dem Wohngebiet "Am Schlaatz" zur Großbeerenstraße gepumpt wird.

Eine Schmutzwasserleitung DN 225 liegt bereits unter der Trasse der Planstraße A. Sie durchquert das Biotop und schließt östlich des Geltungsbereichs an den dortigen Abschnitt der Dieselstraße an.

## **2.9 Topographie und Bodenbeschaffenheit**

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Das Geländehöheniveau fällt kaum merklich von ca. 32,00 m im Kreuzungsbereich Horstweg / Dieselstraße auf ca. 31,00 m am südlichen Rand des Geltungsbereichs ab. Das Biotop im nordöstlichen Teilbereich liegt in einer leichten Senke mit einem Höhengniveau von ca. 30,50 m.

Der Flurabstand des Grundwassers (HGW) beträgt ca. 1,00 bis 2,00 m, im südwestlichen Teilabschnitt stellenweise unter einem Meter. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich unter dem Oberboden unterschiedliche mächtige Fein- und Mittelsandablagerungen, denen in der Tiefe Mergelschichten folgen.

## **2.10 Altlasten und Kampfmittelbelastung**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Eine gewerbliche Nutzung oder eine andere Nutzung, die den Verdacht auf das Vorkommen von Altlasten begründen würde, ist nicht dokumentiert. Da stellenweise Auffüllungen vorliegen, ist bei Eingriffen in den Boden im Zuge von Baumaßnahmen eine abfallrechtliche Bewertung des Bodenaushubs erforderlich.

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 bekannte Bodendenkmale. Diese liegen vor allem im Bereich des Baberows. 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 BbgDSchG 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.
- Werden Bodendenkmale entdeckt, haben die gemäß § 19 Abs. 1, 2 BbgDSchG verpflichteten Personen dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte nach § 19 Abs. 3 BbgDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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-, und Mischgebiet bzw. Kleingartenflächen dar.

### 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 städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet wurde.

### 3.3 Sanierungsgebiet Babelsberg Süd, Blockkonzept Block 58

Ein etwa 35 m tiefer Geländestreifen im Norden des Geltungsbereichs ist Bestandteil des Blockkonzepts für den Block 58. Das Blockkonzept konkretisiert auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenpläne in einer abgestimmten Baukonzeption die Sanierungs- und Entwicklungsziele. Durch die Verlängerung der Dieselstraße vom Horstweg in Richtung Osten bis zum geschützten Biotop und von der Heinrich-von-Kleist-Straße in Richtung Westen bis zum Biotop soll der Block 58 auch von Süden erschlossen werden. Durch das Biotop soll ein Geh- und Radweg führen, der die beiden Teile der Dieselstraße verbindet. Nördlich der 'neuen' Dieselstraße sollen dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise den Block begrenzen.

### 3.4 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. Danach sollte die Kleingärten am Horstweg weitgehend erhalten bleiben. Sie wären jedoch durch eine Ost-West-Verbindungsstraße durchschnitten worden, die den Horstweg mit der heutigen Rudolf-Moos-Straße verbinden sollte.

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. In diesem Zusammenhang wurde auf einen Erhalt der Kleingärten am Horstweg zugunsten einer Sicherung der Kleingartenflächen am Mitteldamm verzichtet. Die Rudolf-Moos-Straße war zwischenzeitlich direkt an das nördliche Auffahrtrohr zur Nuthestraße angebunden worden, womit die Notwendigkeit einer weiter nördlich verlaufende Anbindung an den Horstweg entfallen war.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht entlang des Horstwegs zwischen der Moosvilla im Süden und der Blockrandbebauung nördlich des B-Plan-Geltungsbereichs eine bis zu viergeschossige gemischt genutzte Bebauung vor. Daran soll östlich anschließend bis zu einer Tiefe von ca. 110 m eine Wohnbebauung geringerer Dichte entstehen. Die Erschließung soll nach dem Rahmenplan als Ring ausgebildet werden, der vom Horstweg abgeht und dessen nördlicher Abschnitt den Verlauf der Dieselstraße aufnimmt. Das geschützte Biotop soll ebenso wie ein Teil der Kleingärten (rd. 17.500 m<sup>2</sup>) erhalten werden.

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.

### 3.5 Verbindliches Baurecht

Im Geltungsbereich sind über den Bebauungsplan Nr. 99 hinaus bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden bzw. Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 (Heinrich-von-Kleist-Straße) an.

### 3.6 Entwicklungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches Babelsberg (Satzung vom 10.04.96). Damit ist nach § 169 Abs. 2 BauGB die Umlegung- und Grenzregelung nicht zulässig.

### 3.7 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 Veränderungsperre:

- 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 Er-

satzpflanzung 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.

Dem Beschluss über die förmliche Festlegung der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg im Dezember 1995 lag ein Rahmenkonzept zugrunde, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine umfassende Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vorsah. 1996 wurden die Planungsziele in der Rahmenplanung konkretisiert. Darin wurde auf die Entwicklung der Flächen am Horstweg gänzlich verzichtet und stattdessen eine Bebauung der Kleingärten am Mitteldamm konzipiert. Diese Planung wurde in den Teil-FNP von 1996 übernommen.

Der Städtebauliche Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg, der im Oktober 2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde stellt als Ergebnis veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den gesamten Entwicklungsbe- reich wiederum eine bauliche Nutzung entlang des Horstweges dar. Diese allerdings nur auf einer Teilfläche und nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als Wohn- und Mischge- biet. Im Gegenzug wurden Kleingärten am Mitteldamm, die zwischenzeitlich für eine ge- werbliche Entwicklung vorgesehen waren, nunmehr als Dauerkleingärten gesichert.

Im Einzelnen wurde die Entwicklung als Wohngebiet bzw. eines Mischgebietes unmittel- bar am Horstweg dargestellt. Der Bereich sollte durch eine innere Ringstraße erschlossen werden, deren nördlicher Abschnitt als Verlängerung der Dieselstraße konzipiert war. Der südliche Abschnitt sollte in eine durchgängiges Rad- und Fußwegesystem integriert wer- den, das den Horstweg mit der Fritz-Zubeil-Straße verbinden wird.

Es zeigte sich jedoch, dass es für die vorgesehene Bebauung am Horstweg keine realisti- sche Nutzungsperspektive gab. Eine Mischung von Wohnen und Dienstleistungen, evtl. mit Ladenzone im Erdgeschoss auf der gesamten Länge des Horstweges erwies sich in diesem Umfange als nicht realisierbar, da einerseits für Büronutzungen kaum Nachfrage besteht, andererseits Wohnnutzung am stark befahrenen Horstweg wenig attraktiv ist.

Als Nutzungsoption bot sich schließlich die Entwicklung eines Hotelstandortes an. Für die- sen war die durch die geplante Ringstraße vorgegebene Grundstücksstruktur jedoch zu kleinteilig, zumindest hätte sie eine Überschiebung bedeutet. Aus diesem Grunde wur- de die Aufteilung von Wohn- und Mischgebiet im Vergleich zum Rahmenplan überarbeitet und auf eine Schließung der Ringstraße als öffentliche Straße verzichtet. Sie bleibt jedoch im vorliegenden Plan in ihren Grundzügen in Form von Wegerechten erhalten. 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

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung entlang des östlichen Randes des Horstweges schaffen. Der Horstweg stellt ein wichtiges Entrée zum Stadtteil Babelsberg dar und leitet unmittelbar in ausgesprochen städtisch geprägte Quar- tiere über. Eine zukünftige Bebauung am Horstweg soll diesem städtebaulichen Charakter Rechnung tragen und muss sich gleichsam der hier vorhandenen hohen Verkehrsbelas- tung stellen.

Die Kleingärten im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sollen gesichert werden. Die neue Bebauung kann hierzu eine lärmabschirmende Funktion übernehmen, womit auch die Aufenthaltsqualität auf den verbleibenden Grünflächen und Kleingärten verbessert wird.

Schützenswerte Vegetationsstrukturen und Biotop gilt es im Rahmen der Planung zu schützen und ihre Entwicklung sicherzustellen. Die Erhaltung eines zusammenhängenden Grünkorridors von der Nutheniederung bis in die Gärten der südlichen Bebauung der Großbeerenstraße soll einer Verschlechterung der kleinklimatische Situation (durch eine Blockierung der Frischluftbahn) in dem dicht bebauten und belasteten Wohnquartier im südlichen Sanierungsgebiet entgegenwirken.

### 3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet sind:

- für den Arten- und Biotopschutz der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung wertvoller Biotop sowie die Schaffung neuer Lebensräume als Ersatz für durch das Vorhaben beeinträchtigte oder beseitigte Biotop;
- 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 wo möglich zu erhalten und die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die stadtklimatische Bedeutung und die Grundwasserneubildung möglichst zu bewahren sowie die Bedeutung der Niedermoorböden für den Bodenschutz zu reflektieren. Die Erholungsbelange bzgl. der Durchwegung und der Freiflächenversorgung sind zu gewährleisten und die typischen Elemente des Landschaftsbildes trotz der Planungen nach Möglichkeit zu erhalten und ggf. zu stärken oder in der Gestaltung thematisch aufzugreifen. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vermieden und sofern dies nicht möglich ist durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Eingriffe werden durch den B-Plan Nr. 99 im wesentlichen durch die Inanspruchnahme von Kleingartenanlagen für die Ausweisung von Mischgebieten am Horstweg vorbereitet. Eine Ausweitung von Wohnstandorten wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Dieselstraße vorbereitet.

Ziel ist es, die zu erwartenden Defizite durch einen Mindestbegrünungsgrad von Mischgebietsflächen von in der Regel 25 %, in Allgemeinen Wohngebieten von 25 - 40 % zu mi-

nimieren. Eingriffe in das Biotop an der Dieselstraße sollen vermieden werden. Die Ausweisung einer kleinen öffentlichen Grünanlage im nördlichen Bereich des Planungsgebietes dient der wohnungsnahen Grünversorgung.

Die Beläge von Wegen, Zufahrten etc werden soweit als möglich teilversiegelt angelegt, die Stellplatzanlagen von Bäumen überspannt. Das Niederschlagswasser soll weitestgehend versickert werden. Der Baumbestand ist, soweit er sich in Randbereichen des Grundstücks befindet, zu erhalten.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Ausnutzung am Horstweg werden Kompensationsleistungen sowohl auf den privaten Bauflächen als auch in Form von Sammelausgleichsmaßnahmen erbracht werden müssen. Das Ausmaß des Eingriffs macht Sammelgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Hervorzuhebende Maßnahmen sind außerdem

- Verbesserung der Grünstruktur und Beitrag zum Abbau der Versorgungsdefizite bezüglich der wohnungs- und siedlungsnahen Grünversorgung durch
  - Anlage von Baumreihen oder Alleen entlang neuer Planstraßen;
  - Nachpflanzen von Straßenbäumen entlang vorhandener Straßen mit Entwicklung naturnaher Wiesenstreifen;
  - naturnahe Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen (Wiesen, Gehölzpflanzungen - einheimische, standortgerechte Arten);
  - Anlage öffentlicher Grünflächen / Parkanlagen;
- zur Erhaltung besonders prägender Strukturen beizutragen, insbesondere durch
  - Erhalt von typischen Kleingartenanlagen und Ausweisung als Dauerkleingartenanlagen;
  - Erhaltung wertvoller Gehölze in Vorgartenzonen;
  - Bewahrung schutzwürdiger Freiflächen über die Ausweisung naturnaher öffentlicher Grünflächen / Parkanlagen;
  - Minimierung der Eingriffe im Randbereich des geschützten Feuchtwiesenkomples an der Dieselstraße.
- wichtige Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung herzustellen, insbesondere durch
  - Verbesserung der Erschließung durch Anlage begrünter Straßen;
  - Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit im Bereich der Dauerkleingartenanlage;
  - Weiterführung des Grünzuges 'An den Windmühlen' aus dem B-Plan Nr. 79 "Heinrich-von-Kleist-Straße" bis an den Horstweg;
  - Vernetzung von Babelsberger Quartieren mit den neuzuschaffenden Freiräumen; Anlage eines neuen Geh- und Radweges am Horstweg

### 3.2 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung des durch den B-Plan Nr. 99 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

Durch Art und Maß der Nutzung auf den Bauflächen des B-Plans wird es zu Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen in erheblichem Ausmaß kommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen werden.

Insgesamt gesehen, wird es zu einer beträchtlichen Zunahme der Gesamtversiegelung von nahezu 16.500 m<sup>2</sup> kommen. Auch die Baumassen werden sich im Plangebiet erheblich erhöhen und beispielsweise zu Beeinträchtigungen der stadtklimatischen Funktion beitragen. Die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung von Misch- oder Wohngebieten geht vollständig zu Lasten von obstbaumgeprägten Kleingartenflächen (Verlust von ca. 25.700 m<sup>2</sup>) und wird das Orts- Landschaftsbild an dieser Stelle stark beeinflussen.

Im Plangebiet wurden 230 Bäume kartiert. Davon stehen 107 Bäume unter Baumschutz nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (Stand BaumSchVo vom 11.02.2003). 123 Obstbäume haben zwar einen Stammumfang von weniger als 80 cm, sind aber mit Umfängen von häufig mehr als 60 cm als wertvolle, ortsbildprägende Exemplare zu bezeichnen.

In den zukünftigen Wohn- und Mischgebieten sind mindestens 136 Bäume und davon 65 geschützte Baumexemplare durch vorbereitete Baumaßnahmen gefährdet. 84 Bäume, davon 39 unter Baumschutz, liegen in den durch Baugrenzen gebildeten Baufenstern und sind potenziell zu ersetzen. Innerhalb der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belegten Flächen sind 3 weitere Bäume von Fällung bedroht. Die 52 außerhalb der Baugrenzen befindlichen Bäume sind gleichfalls durch den Bau von Wegen, Zufahrten, Garagen und sonstigen Nebenanlagen i.S.v. §19 BauNVO gefährdet.

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	
Misch-, Wohngebiet GRZ 0.5	Mischgebiet, GRZ 0.4
50 % überbaubare Fläche (Gebäude) 25 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 25 % Vegetationsfläche: 10 % Rasen 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung	40 % überbaubare Fläche (Gebäude) 20 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 40 % Vegetationsfläche: 25 % Rasen 5 % Beete, Rabatten 10 % Gehölzpflanzung
Wohngebiet, GRZ 0.3	Öffentliches Straßenland
30 % überbaubare Fläche (Gebäude) 15 % Erschließungsfläche (inkl. zul. Überschreitung) 55 % Vegetationsfläche: 35 % Rasen, 5 % Beete, Rabatten 15 % Gehölzpflanzung	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.

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

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

Ein Großteil der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 99 "Horstweg-Ost" befolgt den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz bei der Anwendung der Eingriffsregelung. Durch Regelungen im B-Plan zur Umwandlung potentiell vollversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken in teilversiegelte Flächen, lässt sich der Bodenverbrauch eines Bauvorhabens je nach Art und Maß der ausgewiesenen Nutzung um bis zu 10% 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 2,5 – 5 m (Ausweisung von Baugrenzen) Breite bewahrt 17 unter Schutz stehende Bäume (PBaumSchVO). Bäumfällungen in Randbereichen von Privatgrundstücken können außerhalb der Vorgartenzonen auch häufig durch ein Abrücken der Gebäudekörper von dem vermeintlich im Weg stehenden Baum gewährleistet werden. Ein Vorentwurf der Gebäudeplanung auf der digitalen Grundlage der Baumkartierung kann dabei hilfreich sein.

Wird die Hotelplanung im vorliegenden Vorentwurf umgesetzt, können 7 Bäume an der östlichen Grenze des Baugrundstücks im Übergang zur Kleingartenanlage auf zukünftigen Freiflächen erhalten werden. 14 weitere Bäume im nördlichen und südlichen Randbereich des Grundstücks kollidieren mit geplanten Stellplätzen. Von der das Hotel vollständig umfahrenden, internen Erschließung, die teilweise mit öffentlichen Geh- und Fahrrechten belegt werden, sind drei Obstbäume (StU ca. 60 cm) betroffen. Auch hier kann eine an die Verhältnisse vor Ort abgestimmte Lageplanung die Eingriffe in den Baumbestand noch weitergehend minimieren.

Eingriffsvermeidend wirkt zudem die Sicherung der Feuchtwiese (Biotop nach §32 BbgNatSchG) an der Dieselstraße als "Private Grünfläche". Der Biotopkomplex setzt sich aus Grünlandbrachen feuchter Standorte mit eingestreuten Weidengebüschen nasser Standorte, Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte sowie Frischwiesen im südlichen Teil zusammen. Infolge der durch den B-Plan vorbereiteten Bauvorhaben ist in jedem Fall eine für die Feuchtwiese schädliche Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Langfristig kann bei Austrocknungserscheinungen das Regenwasser der benachbarten Wohngebiete bzw. vom Hotelneubau in die Wiese geleitet werden. Dabei ist sicher zu stellen, dass es nicht zu Eutrophierung oder anderen ökologisch nicht gewollten Erscheinungen kommt. Die Wiesenbestände werden durch eine Unterhaltungspflege in ihrer ökologischen Wertigkeit erhalten oder verbessert.

Das Biotop soll auch weiterhin für die Öffentlichkeit unzugänglich sein. Lediglich im nördlichen Randbereich ist eine Querung der Fläche als fußläufige Verbindung zwischen den Teilabschnitten der Dieselstraße denkbar. Hier sollte die Bauweise des Weges negative Beeinträchtigungen der Grünlandbrache feuchter Standorte und des darunterliegenden Niedermoorkörpers vermeiden.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen durch den Straßenausbau sollte die Dieselstraße mit möglichst breitem Baumstreifen mit integrierter Versickerungsmulde ausgestattet werden. Das ablaufende Regenwasser kann in die Feuchtwiese abgeleitet werden.

Negative Einwirkungen auf die Funktion des Planungsgebietes als Kaltluftsammlgebiet mit einer wichtigen Lufttransferleistung für die Potsdamer Innenstadt werden durch den Erhalt eines Kleingartenstreifens vor allem im südlichen Bereich minimiert. Hier kann sich allerdings die auf den beiden südlich des Geh- und Wegerechtes gelegenen Baugrundstücken am Horstweg zugelassene Gebäudehöhe (bis zu 5-geschossig) als Barriere erweisen. Ein Ost-West gerichtete Gebäudestellung wäre an dieser Stelle für einen funktionierenden Luftaustausch zu bevorzugen.

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

**Tabelle 2: Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 99**

Maßnahme zur Vermeidung/ Minimierung	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung Mindestbepflanzungsniveau der Baugrundstücke: 30 - 45% auf MI (siehe Tabelle 1)</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wahl ökologisch günstiger Beläge- und Oberflächen im Stellplatzbereich von Bauflächen</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Anteils teilversiegelnder und halboffener Beläge im Erschließungsbereich von Baugrundstücken</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualifizierung der privaten Freiflächen in anteilige Rasen- und Vorgartenzonen sowie Gehölzpflanzungen (siehe Tabelle 1)</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestbepflanzung mit Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Eingriffen in das Feuchtbiotop an der Dieselstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Anbindung der Dieselstraße von der Heinrich-von-Kleist-Straße/ Walter-Klausch-Straße an den Horstweg.</li> </ul> </li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung von Eingriffen in das Feuchtbiotop an der Dieselstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen den Teilabschnitten der Dieselstraße auf einem Knüppeldamm in weniger empfindlichen Bereichen.</li> </ul> </li> </ul>	Boden, Wasser, Arten- und Lebensraum, Erholung/ Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz des §32-Biotops durch den Erhalt umgebender Kleingartenanlagen als wertvolle Pufferflächen/ Übergangsbiotope</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung übermäßiger Versiegelung im Straßenbau; Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges auf der Straßennordseite der Dieselstraße</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung negativer Klimateffekte durch Erhalt der Kleingartenanlagen im südlichen Geltungsbereich als "Luftransferegebiet" parallel zur Nuthe in Richtung Potsdamer Innenstadt</li> </ul>	Klima/ Luft, Boden, Wasser
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung einer Behinderung des Luftaustausch in Ost-West-Richtung durch eine konfliktfreie Ausrichtung der Gebäude auf den Baugrundstücken südlich der Hotelanlage</li> </ul>	Klima/ Luft, Boden, Wasser
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt vorhandener Straßenbäume am Horstweg</li> </ul>	Landschaftsbild, Arten- und Lebensraum, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt prägender Baumbestände in den geplanten Vorgartenzonen; Erhalt v.a. prägender Altbäume (auch Obst)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung des Eingriffs in prägende Baumbestände auf den nicht überbaubaren jedoch für Wege, Zufahren und Nebenanlagen gemäß §19 BauNVO freigegebenen Flächen <ul style="list-style-type: none"> <li>Variieren der Gebäudestellung im allgemeinen Wohngebiet,</li> <li>Verortung der Stellplätze zwischen vorhandenen Bäumen auf dem Hotel-Baugrundstück,</li> <li>Geringfügige Verlagerung der internen Erschließung bzw. öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen auf geplantem Hotelstandort.</li> </ul> </li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild

### *Ausgleichsmaßnahmen*

Durch die im grünplanerischen Konzept vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Planungsszenario mit Standardgrün, siehe Tabelle 2) 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.

Die genannten Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um eine vollständige Kompensation für den abiotischen Bereich des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Es verbleibt ein Defizit von mehr als 40 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 lässt sich eine tiefgreifende Veränderung des Umgebungscharakters feststellen. Von den obstbaumgeprägten Kleingartenbereichen fallen mehr als 50% weg. An die Stelle tritt im Norden ein erweitertes Wohnquartier an dem neugeschaffenen Teilabschnitt der Dieselstraße, das in den mit einer niedrigen GRZ von 0,3 festgesetzten Blöcken den Charakter der Umgebung (z.B. Erhalt von Obstbäumen im Randbereich der Grundstücke, obstbaumgeprägte Ersatzpflanzungen) aufnehmen sollte. Der dem Horstweg zugewandte Block mit einer GRZ von 0,5 lässt 4-geschossige Bauten zu und wird von einer eher städtischen Bepflanzung geprägt sein. Für die Mischgebietsflächen am Horstweg lässt sich ein deutlich stärkerer Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild konstatieren, der sich nicht durch die Anlage von Vorgartenzonen oder eine starke Durchgrünung der Straßenprofile an der Stelle vollständig ausgleichen lässt.

Eine Fortführung des Grünzugs "An den Windmühlen" aus den B-Plänen Nr. 73 und 79 in Richtung Horstweg ist in Verlängerung des Grünbands in Form eines ca. 3 m breiten öffentlich gesicherten Rad- und Fußweges durch das Kleingartenareal angedacht. Weiterführend wird die MI-Fläche gequert. Hier bilden die privat gestalteten Freiflächen das Grüngerüst des Grünzugs. Es ist darauf zu achten, dass diese Freiflächen der öffentlichen Bedeutung für die Naherholung angemessen gestaltet werden.

#### *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 nicht überschritten. Im Kompensationskonzept wird darauf Wert gelegt, die Freiflächen auf den Baugrundstücken in einer möglichst hohen ökologischen Qualität herzustellen. Besonders der Anteil an Gehölzen sollte aufgrund seiner wichtigen Funktion für den Biotop- und Artenschutz gesteigert werden. Wird eine dezentrale Versickerungsfunktion auf dem Baugrundstück wahr genommen, ist dafür eine Fläche von mindestens 10% zu reservieren. Die Versickerungsmulden können als extensiv zu pflegende Mähwiesen naturnah ausgestaltet werden und stellen dann einen wertvollen Beitrag zum Biotopschutz dar.

Die durch den B-Plan vorbereiteten, zukünftigen Baumaßnahmen stellen ohne zusätzliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Gebietswasserhaushalt dar. Ziel der dezentralen Regenwasserentsorgung muss es sein, anfallendes Regenwasser auf den Privatgrundstücken dezentral zu versickern, 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*

Die Straßen im Geltungsbereich werden, soweit möglich, durch regelmäßige Baumpflanzungen begrünt. Es wird eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers in dem straßenparallelen Grünstreifen an der neuen Dieselstraße (Planstraße A) vorgesehen. Die Reinigungsleistung der Mulde stellt sicher, dass auch das schwach belastete Regenwasser der Erschließungsstrasse unbedenklich versickert werden kann. Das Sickerwasser

soll nach der Passage über eine Belebtenzone dem östlich angrenzenden Biotop zu Gute kommen.

**Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 99**

Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz	Betroffenes Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen auf den Baugrundstücken:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Gehölzanteils (mind. 10%),</li> <li>- Erhöhung des Anteils von Mähwiesen gegenüber Trittrassen (siehe Tabelle 1)</li> </ul> </li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strukturierung der Begrünungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung des Charakters wiesenartiger Bereiche (auch Nutzung zur Versickerung) über Pflanzbindungen,</li> <li>- Festsetzung des Charakters der Gehölzstreifen (locker oder dichte Hecke) über Pflanzbindungen,</li> <li>- Festsetzung von Vorgartenzonen über Pflanzbindung</li> </ul> </li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestbepflanzungen von Stellplätzen auf Baugrundstücken</li> </ul>	Landschaftsbild, Klima/ Luft, Arten- und Lebensraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestbegrünung von Bauflächen mit Bäumen unter besonderer Berücksichtigung des obstbaumgeprägten Charakters vieler Bereiche (pro 750 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> oder 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je nach Art und Maß der Nutzung mind. 1 Baum oder 2 Obstbäume)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzbaumpflanzungen für zu fällende Bäume auf Privatgrundstücken nach PBaumSchVO</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild, Erholung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke</li> </ul>	Wasser, Boden, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Versickerung des Niederschlagswassers von der Dieselstraße im Feuchtbiotop</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Wasser, Boden, Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege und Entwicklung vorhandener Biotope</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der abiotischen Standortfaktoren von Biotopen (z.B. Vernässung, Reduzierung von Schadstoffeinträgen)</li> </ul>	Arten- und Lebensraum, Wasser, Boden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung grüner Wegeverbindungen, Anbindung an überregional wertvolle Grünräume</li> </ul>	Landschaftsbild, Erholung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung grüner Wegeverbindungen, Anbindung an überregional wertvolle Grünräume</li> </ul>	Landschaftsbild, Erholung

### 3.3 Bilanzierung des Eingriffs

#### *Naturhaushalt*

Die Flächenbilanz in der Tabelle Nr. 5 zeigt, dass gegenwärtig im Geltungsbereich ca. 4.751 m<sup>2</sup> versiegelt sind. Das entspricht einem Gesamtversiegelungsgrad von ca. 9 %. Nach Umsetzung der Ausweisungen des B-Plan-Entwurfes mit einer Standardbegrünungsqualität würde die Versiegelung um 16.448 m<sup>2</sup> auf 21.199 m<sup>2</sup> (42 %) sehr stark ansteigen. Auch bei der überbauten Fläche ist ein erheblicher Anstieg zu erwarten. Der Überbauungsgrad des Gebietes kann von aktuell 6 % mit 2.970 m<sup>2</sup> auf 24 % mit 12.240 m<sup>2</sup> ansteigen und würde sich somit um mehr als 9.000 qm erhöhen (Zahl ist auch in Gesamtversiegelungsgrad eingeflossen).

Der Verlust unversiegelter Flächen geht mit einem Verlust wertvoller Niedermoorböden einher, die sich durch eine vergleichsweise hohe Feuchtigkeit auf grundwassernahen

Standorten auszeichnen. Auf diese Weise werden nicht nur das Schutzgut "Boden, Grundwasser", sondern auch die stadtklimatische Funktion dieses Areals nachhaltig beeinträchtigt. Die heute zusammenhängende Fläche von 4,3 ha Kleingartenflächen wird vom Deutschen Wetterdienst als Kaltluftstehungsgebiet betrachtet, das aufgrund seiner Vegetationsstruktur zwar eigenes Kaltluftstehungspotenzial aufweist, wegen seiner im Vergleich zu den Nuthewiesen geringen Größe jedoch nicht als lokalklimatisch überregional wirksam eingestuft wird. Durch die Reduzierung der Kleingartenflächen auf 1,7 ha sind zumindest lokal, z.B. auf das Wohngebiet an der Heinrich-von-Kleist-Straße, erhebliche Funktionsverluste zu erwarten.

Schaut man auf die Punktbewertung der einzelnen Attribute des Naturhaushalts, dann ergeben sich Werte von unter 60% beim Einsatz von Minimierungs- und Standardbegrünungsmaßnahmen. Im Szenario mit weitergehenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (siehe Tabellen 3, 4) steigen die Werte für die Schutzgüter Boden und Grundwasser auf 65 bis fast 80%. 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 und wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplätzen. Die Auswirkungen dieses Maßnahmenbündels auf die Klimafunktion ist jedoch marginal, so dass der akkumulierte Wert für den Naturhaushalt lediglich auf 65% ansteigt. Weitergehende naturhaushaltswirksame Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung haben sich in den benachbarten B-Planbereichen vor allem in den Gewerbegebieten als äußerst schwer durchsetzbar erwiesen; meistens wurde auf bodengebundene Ersatzpflanzungen ausgewichen. In diesem B-Plan werden demgemäß keine Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Dies führt zu einem erheblichen Defizit bei den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Klima und ist innerhalb des B-Plangebietes nicht ausgleichbar.

#### *Arten und Lebensgemeinschaften*

Mit dem durch die Neuordnung des Gebietes erfolgten Eingriff ist hauptsächlich ein Verlust an Garten- und Kleingartenflächen mit mittleren Biotopwerten verbunden (ca. 25.800 m<sup>2</sup>). Auf den neugeplanten Wohn- und Mischgebietsflächen kann der Verlust ortstypischer Vegetationsstrukturen durch die Festlegung eines Anteils von 25 bis 40 % begrünter Freiflächen minimiert werden. 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 erwirkt Habitatverbesserungen für Arten- und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna) und kann die Biotopfunktion des Plangebietes von 74% auf 82 % erhöhen. Positiv wirken sich zudem der Erhalt der wertvollen Feuchtwiese an der Dieselstraße sowie der Erhalt wertvoller Großbäume auf den Bauflächen aus. Der vollständige Ausgleich des Eingriffs wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 99 jedoch nicht erreicht.

#### *Landschaftsbild/ Erholungsvorsorge*

Wesentliche Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild ergeben sich im Planungsgebiet sowohl aufgrund des Verlustes landschaftstypischer Strukturelemente, insbesondere von Einzelbäumen und obstbaumgeprägten Kleingärten, als auch durch zu erwartende visuelle Beeinträchtigungen durch die entstehende Bebauung. Bisher stellt das Gebiet, gerade auch im Zusammenhang mit den westlich des Horstwegs befindlichen, bis an den Neudorfer Anger reichenden Kleingartenflächen, quasi eine "grüne Brücke" zu den Nuthewiesen dar. Die Kleingärten repräsentieren kulturhistorisch gesehen eine typische Nutzung, der ehemals schwierig zu besiedelnden feuchten Niederungsböden. Eine Aneinanderreihung 5-geschossiger Gebäude am Horstweg wird das Landschaftsbild stark verändern.

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

Schutzgut	Bestand			Prognose "Planung Standardgrün"			Prognose "Kompensation"		
	Faktor/ Wichtung	%	Punkte	in % v. Be- stand	Punkte	Eingr- - Bilanz	in % v. Be- stand	Punkte	Eingr- Bilanz
<b>Naturhaushalt</b>									
Boden, Hemerobie	1,0	100	260	61,2%	159	-101	64,2%	167	-93
Niederschlagsrückhalt	1,5	100	257	58,0%	149	-108	79,8%	205	-52
Grundwasserneubildung	1,5	100	257	57,6%	148	-109	73,9%	190	-67
Kaltluftentstehung	1,5	100	344	48,5%	167	-177	48,5%	167	-177
Bioklimatische Belas- tung	1,5	100	306	58,2%	178	-128	61,2%	187	-119
<b>Summe Naturhaushalt</b>			<b>1.424</b>	<b>56,3%</b>	<b>801</b>	<b>-623</b>	<b>64,3%</b>	<b>916</b>	<b>-508</b>
<b>Biotop</b>									
Gesamtwert	1,25	100	459	77,4%	355	-104	84,2%	386	-73
Lagewert	1,25	100	-39	-	-47	-	-	-47	-
<b>Summe Biotop</b>			<b>420</b>	<b>73,5%</b>	<b>308</b>	<b>-112</b>	<b>81,7%</b>	<b>339</b>	<b>-81</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100</b>	<b>1.844</b>	<b>60,2%</b>	<b>1.109</b>	<b>-735</b>	<b>68,1%</b>	<b>1.255</b>	<b>-589</b>

Vorbelastungen bestehen in Form von Verkehrslärm durch den Horstweg. Eine schlüssige und leicht auffindbare öffentliche Durchwegung durch das Kleingartenareal in Richtung Osten fehlt heute und wird durch die Beräumung der Kleingartenflächen westlich der Walter-Klausch-Straße unterbrochen. Hier können sich durch die Umsetzung eines klar geführten Wegenetzes über ein öffentliches Wegerecht als Rad- und Fußweg auf den privaten Bauflächen künftig Verbesserungen für die Erholungssituation ergeben. Eine kleine Grünfläche am Ende des neuen Teilabschnitts der Dieselstraße dient der wohnungsnahen Erholung. Eine behutsame Durchwegung des Biotops an der Dieselstraße schafft für die Bewohner des Wohngebietes westlich der Walter-Klausch-Straße eine fußläufige Anbindung an den Horstweg.

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

<b>BESTAND VOR EINGRIFF</b>						
Nutzungstyp	Fläche in m²	in % Gesamt- fläche	GRZ	Bebauung in m²	Versiegelung in m²	Versiegelung in %
Allg. Wohngebiet	2.759	5,4%	0,08	209	414	15%
Mischgebiet	-	-	-	-	-	-
Gewerbegebiet	-	-	-	-	-	-
Kleingärten	42.617	83,8%	0,06	2.761	4.309	10%
§32- Biotop	5.398	10,6%	-	-	0	0%
Grünflächen/ Park	-	-	-	-	-	-
Öffentl. Straßen; Wege	80	0,2%	-	-	28	35%
<b>Gesamt</b>	<b>50.854</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,06</b>	<b>2.970</b>	<b>4.751</b>	<b>9%</b>

<b>BEBAUUNGSPLAN (nach Eingriff mit Standardgrün)</b>						
Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	in % Gesamt- fläche	GRZ	Bebauung in m <sup>2</sup>	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Versiegelung in %
Allg. Wohngebiet	8.288	16,3%	0,31	2.558	4.113	50%
Mischgebiet	18.168	35,7%	0,47	8.512	13.551	75%
Gewerbegebiet	-	-	-	-	-	-
Kleingärten	16.891	33,2%	0,07	1.170	1.742	10%
§32- Biotope	5.398	10,6%	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	195	0,4%	-	-	-	-
Öffentl. Straßen; Wege	1.911	3,8%	-	0	1.793	94%
<b>Gesamt</b>	<b>50.851</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,24</b>	<b>12.240</b>	<b>21.199</b>	<b>42%</b>
<b>NUTZUNGSVERÄNDERUNGEN</b>						
Nutzungstyp	Fläche (vom Bestand)		Bebauung (vom Bestand)		Versiegelung (vom Bestand)	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Allg. Wohngebiet	5.529	+10,9%	2.349	-	3.699	+35%
Mischgebiet	18.168	+35,7%	8.511	-	13.551	+75%
Gewerbegebiet	-	-	-	-	-	-
Kleingärten	-25.726	-50,6%	- 1.591	-	-2.567	-
§32- Biotope	0	0	-	-	-	-
Grünflächen/ Park	195	+0,4%	-	-	-	-
Öffentl. Straßen; Wege	1.831	+3,6%	-	-	1.765	+59%
<b>Gesamt</b>			<b>+9.269</b>	<b>+ 18 %</b>	<b>16.448</b>	<b>+33%</b>

\*\* nicht erhoben, Wert eingeflossen in Versiegelungsgrad

### 3.4 Ersatzmaßnahme außerhalb des B-Plans Nr. 99

Die in den Kapiteln 3.2 und 3.3 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen reichen nicht aus, um einen 100%igen Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet des B-Plans Nr. 99 zu erreichen. Ein Teil der Defizite kann innerhalb des Entwicklungsbereichs kompensiert werden. Im Fachbeitrag der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Entwicklungsbereich Babelsberg wird dargelegt, dass einige heute stark versiegelte, überwiegend gewerblich genutzte Bereiche eine positive Bilanz für den Biotop- und Artenschutz und den Naturhaushalt erbringen. Dies gilt für die B-Pläne Nr. 89 und Nr. 90 an der Großbeerensstraße, den Gewerbepark Babelsberg B-Plan Nr. 21 sowie für die Schutzgüter des Naturhaushalts auch der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 98. Die verbleibenden Fehlbeträge aus dem Entwicklungsbereich Babelsberg sollen in Form eines Sammelausgleichs auf einer ausgewählten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stattfinden.

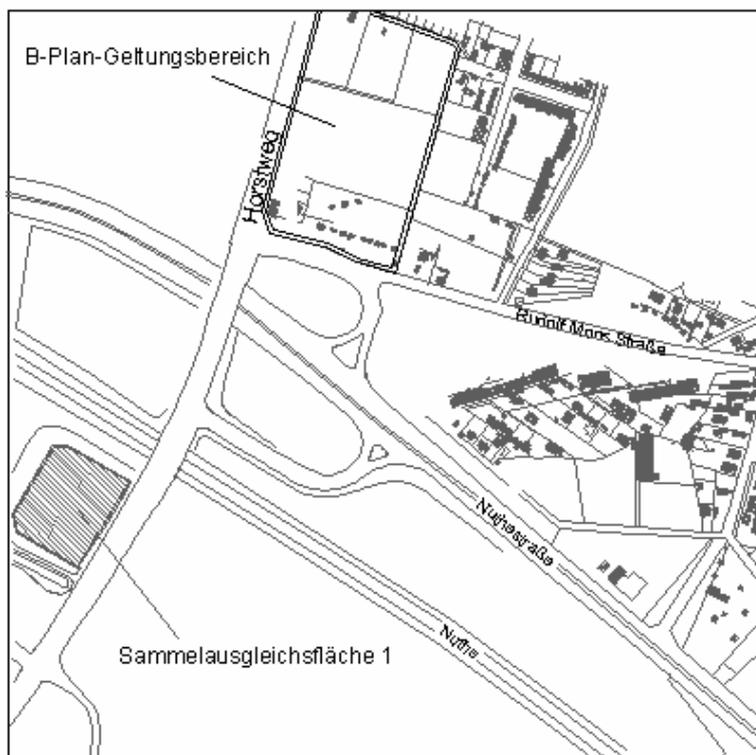
Bei der **Sammelausgleichsfläche `1'** handelt es sich um einen ehemals durch das Tiefbauamt genutzten Lagerplatz für Straßenbaumaterialien am Horstweg südlich der Nuthe (Gem. Babelsberg, Flur 15, Flurstück 3/1, Lage siehe Lageplan im Anhang). Der Lagerplatz liegt heute wie ein Fremdkörper im Gefüge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

- Beräumen der Steindepots und anderer störender Materialien;

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

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

Der wertvolle Feuchtlebensraum der Nuthewiesen wird um die Sammelausgleichsfläche '1' erweitert. Hier wird auf einem anthropogen stark veränderten Standort das Biotop- und Artenschutzpotenzial wiederhergestellt und ein Lebensraum den Pflanzen und Tieren der Nutheniederung "wiedergegeben", der ihr im Geltungsbereich des B-Plans "genommen" wird. Als Biotoptyp soll eine Feuchtwiese mit Gebüsch nasser Standorte entwickelt werden. So kann der Biotopwert der Fläche von heute weniger als 3 Punkte auf bis zu 35 Punkte gesteigert werden. Die verlorengelassenen Kleingärten am Horstweg liegen mit durchschnittlich 5 Wertpunkten deutlich niedriger auf der Werteskala, so dass der Verlust von 25.000 m<sup>2</sup> Kleingärten durch die Ersatzfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> vollständig kompensiert wird. Das Landschaftsbild erfährt an dieser Stelle eine erhebliche und nachhaltige Aufwertung und harmonisiert den Landschaftsraum südlich des Flusses.



**Abbildung 1: Lage der Sammelausgleichsfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

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

#### **4. Wesentlicher Planinhalt**

##### **4.1 Wohngebiet**

Die Wohnbauflächen befinden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs beiderseits der verlängerten Dieselstraße. Die Höchstwerte für die bauliche Dichte werden je nach Lage und angestrebtem Charakter der zukünftigen Bebauung differenziert festgesetzt. Die GFZ staffelt sich so von 1,5 am Horstweg, über 1,0 am nördlichen Rand des Geltungsbereichs bis auf 0,8 im Innenbereich ab. Entsprechend liegen die Werte für die GRZ bei 0,5, 0,4 und 0,3. Die GFZ für Teilfläche a am Horstweg liegt mit 1,5 über der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Diese Überschreitung begründet sich mit der Absicht, hier einen Anschluss an die dichte, überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke zu schaffen. Außerdem handelt es sich bei Teilfläche a um ein relativ kleines Eckgrundstück.

##### **4.2 Mischgebiet**

Das Mischgebiet umfasst im wesentlichen die vorgesehenen Bauflächen am Horstweg. Im Bereich des geplanten Hotels erstreckt sich das Mischgebiet dabei über die gesamte Bautiefe bis an den Rand der festgesetzten Kleingärten. In den übrigen Abschnitten beträgt die Tiefe des Mischgebietes vom Horstweg aus ca. 35 m und spiegelt somit die zu erwartende Grundstückstiefe einer Straßenrandbebauung wieder.

Die Werte für GFZ und GRZ werden entsprechend des Charakters und der Lage der MI-Fläche als Randbebauung und Überleitung von dichter gründerzeitlicher Blockrandbebauung bis zu einem unbebauten Landschaftsraum differenziert festgesetzt. Die Dichtewerte nehmen von Norden nach Süden sukzessive ab. Für Teilfläche a wird eine GFZ von 1,5 bei einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zzgl. Dach- oder Staffelgeschoss über die gesamte Breite des Grundstücks zum Horstweg umzusetzen. Für die Teilflächen b, c und d für die eine gemeinsame Entwicklung geplant ist, wird eine GFZ von insgesamt 1,3 festgesetzt. Hier ist straßenseitig eine ähnliche Ausbildung wie auf Teilfläche a vorgesehen, die reduzierte GFZ trägt dem Umstand Rechnung, dass auf dem rückwärtigen Grundstücksteil mehr anrechenbare unbebaute Bereiche freigehalten werden können. Auf den Teilflächen e und f leiten schließlich weiter reduzierte GFZ (1,2 – 0,8) zum Landschaftsraum der Nuthe über. Die GRZ wird für alle Teilflächen einheitlich mit 0,5 festgesetzt.

##### **4.3 Kleingartenflächen**

Etwa 60 % der im Geltungsbereich vorhandenen Kleingartenflächen werden zugunsten einer baulichen Entwicklung entfallen. Die übrigen gut 40 % werden hingegen dauerhaft gesichert. Hinsichtlich der Zahl der Parzellen ist davon auszugehen, dass ca. 65 Parzellen aufgegeben werden müssen, ca. 50 Parzellen bleiben erhalten.

##### **4.4 Straßenverkehrsfläche**

Der Bebauungsplan stellt eine neue Straße (Planstraße) dar, die als Verlängerung der Dieselstraße bis annähernd an das Biotop ausgebildet wird. Am östlichen Ende der Stra-

ße ist eine Aufweitung für die Anlage eines Wendehammers berücksichtigt, da eine Verbindung zur östlichen Dieselstraße aufgrund des Schutzstatus des Biotops nicht möglich ist.

Das Profil der Planstraße ist mit 12,00 m ausreichend bemessen, um eine 5,50 m breite Fahrbahn einordnen zu können. Der Wendekreis erlaubt die Einordnung eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche entlang des Horstweges fest. Diese soll die Anlage eines angemessen dimensionierten Gehweges und einer Radverkehrsanlage gewährleisten.

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

#### **4.5 Baugrenzen, Bauhöhe**

##### *Baugrenzen*

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden entlang des Horstweges und des geplanten neuen Abschnitts der Dieselstraße Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen. Je nach den räumlichen Bedingungen wird diese Vorgartenzone 3 oder 5 m tief konzipiert. Die Vorgartenzonen sind ein städtebauliches Gestaltungsmerkmal, das als Standard im gesamten Entwicklungsbereich vorgesehen wird.

Ebenfalls durch Baugrenzen wird eine Gliederung der Bebauung am Horstweg festgesetzt. Dadurch werden durchlässige Korridore geschaffen, die den hier anzulegenden privaten Wegen (teilweise mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit) eine ausreichende räumliche Weite sichern sollen. Auf diese Weise wird auch das Bild einer städtischen kleinteiligen Blockstruktur unterstützt, deren Maßstäblichkeit aus den umgebenden Stadtbereichen entwickelt ist.

##### *Bauhöhe / Geschossigkeit*

Die zulässige Geschossigkeit wird entsprechend des jeweiligen städtebaulichen Charakters differenziert festgesetzt. Grundmotiv ist dabei eine Abstufung der Bauhöhe vom Horstweg zu den rückwärtigen Baugebieten. Unmittelbar am Horstweg sind – mit Ausnahme der südlichsten Baufläche f - danach fünf Geschosse zulässig. Auf den übrigen Bauflächen sind überwiegend vier Geschosse zulässig. Lediglich für die Teilfläche c des Allgemeinen Wohngebiets ist eine maximal dreigeschossige Bebauung möglich.

Die zulässige Bauhöhe wird generell mit 51,00 m über DHHN festgesetzt. Dieser Wert entspricht für den gesamten Geltungsbereich einer Bauhöhe von ca. 19,0 m +/- 0,5 m. Dies entspricht einer Höhenentwicklung, die für das Stadtbild der zentralen Bereiche Babelsbergs als Obergrenze angesehen werden kann. Einige neuere Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft (westlich des Horstweges) überschreiten zwar dieses Höhenniveau, es handelt sich dabei allerdings um eine besonders exponierte Lage (Eckgrundstück Horstweg / Dieselstraße) mit Torcharakter. Für die übrige straßenbegleitende Bebauung wird zwar eine städtische, aber doch reduzierte Höhenentwicklung als stadträumlich angemessen angesehen.

## 4.6 Grünfestsetzungen

### Öffentliche und private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sichert das verbleibende Kleingartengelände. Des Weiteren wird eine kleine öffentliche Grünfläche an der Dieselstraße festgesetzt. Sie liegt auf den Parzellen einer Kleingartenanlage und wird durch prägende Obstbäume bestimmt.

### *Erhalt weiterer Vegetationsflächen*

Der feucht-frische Biotopkomplex an der Dieselstraße ist nach §32 BbgNatSchG geschützt und langfristig zu erhalten sowie durch Pflege zu sichern bzw. zu entwickeln. Die mehr oder minder intakte Fläche beherbergt insgesamt 5 Rote-Liste-Arten. Sie wird im Bebauungsplan als "Private Grünfläche" dargestellt.

### *Anpflanzen von Alleen bzw. Baumreihen*

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

Um dem neuen Wohnquartier am neuen Teilabschnitt der Dieselstraße einen prägenden, zu Orientierung geeigneten öffentlichen Raum zu verleihen, wird der im östlichen Abschnitt der Straße vorhandene Straßenbaumbestand (Weißdorn) gestalterisch aufgegriffen. Die Baumreihe soll auf der Nordseite in Kombination mit einem Geh- und Radweg fortgeführt werden.

Im Horstweg werden im Zusammenhang mit der Anlage eines neuen Geh- und Radweges Neupflanzungen von Bäumen erfolgen.

### *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 Misch- und Wohngebiete sind vorzugsweise im Bereich der Versickerungsmulden als naturnahe Mähwiesen anzulegen. Dadurch lässt sich die Biotopwertigkeit dieser Flächen erhöhen und der Aufwand für die dauerhafte Unterhaltung der Bepflanzungen reduzieren.

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 m<sup>2</sup> pro Baugrundstücksfläche im Misch- und Wohngebieten mit einer GRZ von 0,5, pro 400 m<sup>2</sup> im Misch- und Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 sowie pro 250 m<sup>2</sup> in Allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 gewährleistet. Dabei sollen Bäume auf den Grundstücken, auch solche in Baufenstern, die nicht dem konkreten Bauvorhaben weichen müssen, erhalten bleiben.

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 ho-

he Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl von Tierarten. Des weiteren besitzen sie durch ihre lineare, netzartige Ausbildung eine Funktion für den Biotopverbund.

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, Schwergelähmte) 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.

Auf dem nicht kanalisierten Abschnitt der neuen Dieselstraße östlich der Einmündung Horstweg sind die Straßenregenwässer in Mulden zu versickern.

#### **4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Flächen für zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Flächen für zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen wird die Feuchtwiese auf dem Flurstück 69 festgesetzt, die als Biotop gem. § 32 BbgNatSchG geschützt ist. Sie wird im folgenden als 'Fläche A' bezeichnet.

Da die Eingriffsfolgen trotz der Maßnahmen, die den Eingriff mindern, nicht vollständig in den Baugebieten und im Geltungsbereich kompensiert werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Diesem Sachverhalt wird dadurch Rechnung getragen, dass eine außerhalb gelegene öffentliche Grünfläche als 'Sammelausgleichsfläche 1' mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wird. Diese Fläche liegt südlich der Nuthe am Horstweg im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 und dient dem Sammelausgleich für den gesamten Entwicklungsbereich. Auf dieser Flächen sind vordringlich Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen durchzuführen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen im Vordergrund. Durch die naturnahe Anlage und Pflege der Vegetationsflächen sowie Maßnahmen zur Erhaltung, Anpflanzung und Pflanzbindung werden die Flächen aufgewertet.

Für die Sammelausgleichsfläche '1' wird im Bebauungsplan Nr. 2 folgende textliche Festsetzung getroffen:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die mit TTT begrenzten Flächen in ihrem Charakter wieder Niederungsfläche der Nuthe werden und auf die Höhe von 30,00 bis 31,00 m über HN abgesenkt und mit standortgerechten Gräsern / Kräutern angesät werden. Die Wiesenränder sind locker mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen."

Die Fläche soll so angelegt werden, dass der Eindruck einer Feuchtwiese mit Gehölzinseln entsteht. Auf mindestens 70 % der Fläche wird eine artenreiche Feuchtwiese entwickelt. Auf der verbleibenden Fläche sollen naturnahe Gehölzpflanzungen feuchter Standorte vorgenommen werden. Der Horstweg soll als vielbefahrene Straße durch dichte Gehölzpflanzungen abgeschirmt werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist mit heimischen Gehölzen zu ergänzen. Für die Pflanzenauswahl gelten die in der Pflanzliste 2 gemachten Vorschläge. Die Entwicklung der Feuchtwiese muss durch regelmäßige Pflegemaßnahmen begleitet werden.

Im Einzelnen sollen auf der Sammelausgleichsfläche '1' sowie der Fläche 'A' folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte sollen erhalten bleiben (Fläche 'A') bzw. sind zu entwickeln (Sammelausgleichsfläche '1') und ein- bis zweimalig pro Jahr (ca. Ende Juli und Mitte bis Ende September) zu mähen. Günstig ist eine abschnittsweise Mahd, wie sie bisher regelmäßig durchgeführt wird. Aufkommende und bestehende Weidengebüsche sind zu erhalten. Auf Düngung ist zu verzichten.
- Die Frischwiesenbereiche sind zu entwickeln und mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen (Mitte Juli und Ende September). Düngung ist nur in geringem Maß mit organischen Düngern wie z.B. Stallmist zulässig.
- Die Bereiche mit geschlossenen, artenreichen Weidengebüsch und Heckenbeständen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Langfristig sind bei notwendigen Nachpflanzungen nicht heimische Gehölze durch heimische Arten zu ersetzen.
- Das Schnittgut ist grundsätzlich abzutransportieren.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Feuchtbiotops an der Dieselstraße (im Plan Fläche 'A') und auf der 'Sammelausgleichsfläche 1' erhöhen die Biotopqualität im Geltungsbereich und in der Nutheniederung. Naturnah erhaltene Feuchtbiotop bieten einer Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild verbessert und damit die Erlebnisqualität des Landschaftsraumes gesteigert. Der Gehölzaufwuchs und die Ruderalisierung sollen im Bereich des Feucht-Frischwiesen-Biotopkomplexes durch die genannten Pflegemaßnahmen verhindert werden, durch die Beseitigung des Schnittgutes, das Unterlassen von Düngung bzw. allenfalls geringe Düngergaben sowie durch die Vorklärung des zuzuführenden Niederschlagswassers wird der Eutrophierung des Standortes entgegengewirkt.

Das zuzuführende Niederschlagswasser ist nicht oberflächlich weiträumig, sondern durch Vorklärung in Form einer Bodenpassage von den Seiten her zuzuführen.

#### 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das gesamte Quartier zwischen Großbeerenstraße, Horstweg, Heinrich-von-Kleist-Straße und Rudolf-Moos-Straße weist bisher keine öffentlichen Straßen oder Wege auf, die eine Durchwegung erlauben würden. Die Dieselstraße lässt sich als Straße nicht durchgängig schließen, da in ihrer Achse das geschützte Biotop liegt. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, den Bereich durch anderweitig gesicherte Wegeführungen durchlässiger zu gestalten. In diesem Sinne ist vorgesehen, innerhalb der Biotopfläche einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg anzulegen, der in Anbetracht der Schutzanforderungen für das Biotop als Bohlenweg o.ä. ausschließlich für Fußgänger ausgeführt werden soll. Die Ausführung des Weges ist mit den für den Naturschutz zuständigen Stellen abzustimmen. Der Weg ist im Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Besondere Bedeutung in diesem Zusammenhang hat weiterhin ein durchgängig konzipierter Geh- und Radweg zwischen Horstweg und Fritz-Zubeil-Straße. Teile dieser Wegeführung sind bereits vorhanden (Straße "An den Windmühlen"), andere Teile sind bereits durch anschließende Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 99 erfährt die Wegeführung ihre Fortsetzung in Form von Wegerechten über die Kleingartenanlage und das Mischgebiet. Im Abschnitt zwischen Kleingartenanlage und Horstweg dient dieses Wegerecht auch der Sicherung der Erschließung der Kleingärten.

Ein weiteres Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit wird zwischen der zuvor beschriebenen Ost-West-Wegeverbindung und der Dieselstraße geschaffen. Ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg entlang der östlichen Grenze des Misch- und des Wohngebietes soll eine Verbindung der beiden Ost-West-Wegeverbindungen schaffen und somit das innere Wegenetz schließen.

#### 4.9 Flächenbilanz

Gebietsart	Bestand	Planung
Mischgebiet	2.700	18.168
Wohngebiet	0	7.980
Grün	48.218	22.860
davon Kleingärten	42.418	17.060
Verkehrsflächen	0	1.910
Summe	50.918	50.918

### 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 (Fassung der Veröffentlichung vom 04.10.2001 i.V. mit der 12. Änderung). Allerdings wurden aufgrund geänderter Planungsziele die Abgrenzungen der Baugebiete überarbeitet. Auf die ursprünglich vorgesehene Ringstraße wurde dabei verzichtet.

## 5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

### Baugrenzen

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

### Dachform

Durch örtliche Bauvorschriften werden für die Baugebiete mit Ausnahme der Teilflächen a und b des Mischgebietes zulässige Höhen der Traufkante festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit soll somit die Ausbildung eines differenziert ausgebildeten Obergeschosses (Dachgeschoss) bewirkt. Auf diese Weise wird der städtebauliche Kontext zur umgebenden Bebauung betont, die weit überwiegend durch Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern geprägt wird.

## 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, 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 Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus gewerblicher Nutzung sind gegenwärtig zu vernachlässigen. Sie sind auch angesichts der erheblichen Verlärmung mit Verkehrslärm kaum noch nachweisbar. Lediglich die südlichen Abschnitte der Kleingärten werden perspektivisch durch das geplante Gewerbe- und Mischgebiet an der Heinrich-von-Kleist-Straße (B-Plan Nr. 79) betroffen. Die zu erwartenden Pegel liegen jedoch deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten. Es ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass von möglichen neuen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet relevante Lärmbelastungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ausgehen werden.

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

### Verkehrslärmimmissionen

Gegenwärtig ist der gesamte Geltungsbereich in erheblichem Maße von Verkehrslärm betroffen. Entlang des Horstweges und der Auffahrt zur Nuthestraße werden Lärmpegel von über 65 dB(A), unmittelbar am Straßenrand auch über 70 dB(A) ermittelt. Auch die Nachtpegel liegen im Bereich von 60 dB (A). Lediglich in den östlichen Bereichen verringern sich die entsprechenden Werte auf 55 bis 60 dB (A) tags und um 50 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit erheblich überschritten.

Wie sich die Situation nach einer Bebauung darstellt, hängt ganz wesentlich von der Stellung und Dimensionierung der Baukörper entlang des Horstwegs ab. Ein weitgehend geschlossener Gebäuderiegel an der Straße würde eine erhebliche Entlastung für die dahintergelegenen Bauflächen und auch für die Kleingärten darstellen. Die positiven Auswirkungen würden sich voraussichtlich noch bis in den Wohnbereich Heinrich-von-Kleist-Straße bemerkbar machen.

#### Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

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

#### Bauliche Dichte

Die im B-Plan festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ bleiben überwiegend im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Grenzwerte. Abweichungen von den im Rahmenplan festgesetzten Werten für die GFZ und Überschreitungen der Grenzwerte des § 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. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Dichte und Höhe der zulässigen Bebauung besteht nicht.

### **5.4 Belange des Gewerbes**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt. Auf den Mischgebieten ist dennoch eine gewerbliche Entwicklung möglich. Ausdrückliches Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotels auf der MI-Teilfläche.

In Potsdam stehen gegenwärtig ca. 4.900 Hotelbetten zur Verfügung. Das Gros der Hotels befindet sich allerdings im Stadtwesten sowie in der Innenstadt. In Babelsberg finden sich vier Hotels sowie vier Pensionen, die überwiegend der 3-Sterne-Kategorie zuzuordnen sind. Zwei dieser Hotels sowie zwei Pensionen befinden sich in der Babelsberger Innenstadt bzw. in deren unmittelbaren Umgebung (Karl-Liebknecht-Straße; Großbeerensstraße, Lessingstraße), die übrigen liegen im Bereich Griebnitzsee und nahe des Studiogeländes. Ein weiteres Hotel und eine Pension befinden sich weiter östlich in Drewitz.

Die südlich an den vorgesehenen Hotelstandort anschließende MI-Fläche, auf der sich auch die Moos-Villa befindet, eignet sich aufgrund der Lage an der Zufahrt zur Nuthestraße nur bedingt für Wohnnutzung. Denkbar ist jedoch eine gemischte Nutzung in der Form, dass die Villa weiter für Wohnzwecke genutzt wird. Eine konkrete Planungsabsicht besteht für diese Flächen nicht.

### **5.5 Belange des Verkehrs**

#### Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung

Die vorgesehenen neuen baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs bringen in begrenztem Umfang zusätzliche Verkehre auf die vorhandenen Straßen. Angesichts der hohen Gesamtbelastung ist die Zunahme allerdings zu vernachlässigen.

Zu beachten ist, dass bei einer Nutzung des Mischgebietes für ein Hotel eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt mit Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück (Reisebusse) sowie

ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden, um eine Störung des Verkehrs auf dem Horstweg durch wartende und parkende Fahrzeuge / Busse auszuschließen.

Ein mögliches Problem könnte durch Linksabbieger entstehen, die aus Richtung Norden in die neue Dieselstraße einbiegen wollen. Aufgrund des geringen Profils des Horstwegs in diesem Bereich ist die Anlage einer separaten Linksabbiegespur nicht möglich. Es wäre im Rahmen der späteren Straßenplanung (ggf. durch eine gesonderte Verkehrstechnische Untersuchung) zu prüfen, ob durch wartende Linksabbieger ein Rückstau in Richtung Großbeerenstraße entstehen könnte. Gegebenenfalls wäre durch entsprechend Beschilderung eine Zufahrt zur neuen Dieselstraße nur aus Richtung Süden zuzulassen. Eine entsprechende Verkehrsregelung wäre jedoch für die Funktionsfähigkeit der Erschließung im Geltungsbereich nicht entscheidend.

Ein Linksabbiegen aus Fahrtrichtung Norden auf das geplante Hotelgrundstück (Mischgebiet) ist hingegen aufgrund des großzügigeren Straßenprofils voraussichtlich unproblematisch.

#### Ausbau des Horstweges

Die Festsetzung einer Erweiterungsfläche für den Ausbau des Horstweges soll die bedarfsgerechte Anlage eines Gehweges sowie einer Radverkehrsanlage (Radweg oder Radfahrstreifen) gewährleisten.

#### Neubau Dieselstraße

Die verlängerte Dieselstraße ist als reine Anwohnerstraße zu verstehen. Sie erschließt lediglich die hier anliegenden Wohngrundstücke. Das Profil von 12,00 m reicht für eine entsprechende Gestaltung (entweder mit Mischprofil oder einer eigenständigen Fahrbahn mit ca. 5,50 m) aus. Am östlichen Ende der verlängerten Dieselstraße besteht eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW bis 10 m Länge (z.B. dreiachsige Müllfahrzeug) in Form eines Wendehammers.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass für die künftige Bebauung benötigte Stellplätze auf den Grundstücken bereitgestellt werden müssen.

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

Gegenstand der übergeordneten Planung im Entwicklungsbereich ist die Anlage einer sicheren, durchgängigen Rad- und Gehwegeverbindung vom Horstweg bis zur Wetzlarer Straße. Einzelne Abschnitte dieser Verbindung existieren bereits (Straße an den Windmühlen). Die Fortsetzung bis zur Heinrich-von-Kleist-Straße ist in den Bebauungsplänen Nr. 73 (Am Baberow) und Nr. 79 (Heinrich-von-Kleist-Straße) in Form von öffentlichen Grünverbindungen oder Wegerechten berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird das abschließende Stück bis zum Horstweg durch Wegerechte gesichert. Durch diese Verbindung werden Freizeit- und Erholungsräume, wie die Kleingärten westlich des Horstweges, der Friedhof und die Kleingärten am Mitteldamm miteinander verknüpft.

## 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.

Für die östlich angrenzenden Abschnitte des Entwicklungsbereichs wird eine Regenwasserkonzeption durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam erarbeitet. Diese soll in 2005 fertiggestellt werden. Für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus kein besonderer Festsetzungsbedarf. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht auf den Grundstücken versickert wird, benötigt, um das geschützte Biotop mit ausreichend Wasserzufluss zu versorgen.

Die Kapazitäten der vorhandenen Versorgungs- und Einspeisungsstellen (UW Drewitz für Elt - versorgung, Hauptpumpwerk Gartenstraße) reichen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus. Für die Niederspannungsversorgung des Allgemeinen Wohngebietes soll im Kreuzungsbereich Planstraße A / Horstweg eine Trafostation eingerichtet werden.

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

*Anwendung des UVP-Gesetzes*

Für den Bebauungsplan besteht keine Vorprüfpflicht nach Anlage I Punkt 18.7 UVP-Gesetz. Bei der Beurteilung, ob der Vorprüfwert nach der vorgenannten Vorschrift erreicht ist, ist die zu überplanende Fläche, die sich im Bestand als Teile der KGA 'Moosgarten' und 'Selbsthilfe' darstellt, einzubeziehen. Diese Fläche ist insgesamt 25.726 m<sup>2</sup> groß. Die bei der Betrachtung heranzuziehende überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer GRZ von 0,4 / 0,5 (MI, WA) bzw. 0,3 (WA) weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen sind in diese Prüfung nicht einzuziehen, jedoch auch bei Einbeziehung würde der Vorprüfwert nicht erreicht werden.

### **Teil III: Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Für die Planungen von Mischgebietsflächen und einem Wohngebiet im Norden des Geltungsbereiches mit Erschließungsstraße werden Teilbereiche der Kleingartensparten 'Moosgarten' und 'Selbsthilfe' aufgegeben. Das führt zu Verlusten von ortstypischen, obstbaumgeprägten Gärten, die einen wichtigen Lebensraum v.a. für Insekten und Vögel darstellen. Auch die klimaausgleichende Funktion der Flächen geht verloren und weicht einer aufgrund hoher Versiegelungsgrade eher klimabelastenden Nutzung. 2,5 ha für die Nutheniederung typische Niedermoorböden werden versiegelt oder anthropogen verändert. Hierfür wird ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen.

#### **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 entstehenden Bedarfe können in vorhandenen Einrichtungen im Wohngebiet Am Schlaatz bzw. in den Wohngebieten der Babelsberger Innenstadt 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.

## Teil IV: Verfahren

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

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 99 "Mitteldamm-Nord" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Januar 2003 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31. Januar 2003 (Jahrgang 14 Nr. 2) öffentlich bekannt gemacht.

### 2. **Rechtsgrundlagen**

§ 244 Abs. 2 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 25. November 2003 über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von 2 Wochen vom 19. November 2003 bis 03. Dezember 2003 im 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**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.12.2005 bis 24.01.2006 im Bereich Stadterneuerung der Stadt Potsdam statt.

## **7. Zustimmung der SVV**

## Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 99

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im gesamten Mischgebiet sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet Teilflächen a, e und f sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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)
- 1.3 Im Mischgebiet Teilfläche b sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen unzulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 2 Maß der Nutzung / Bauhöhe

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 51,0 m ü DHHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Für die baulichen Anlagen im Mischgebiet Teilfläche b werden fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
- 2.3 Für die baulichen Anlagen im Mischgebiet Teilfläche c werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche a sowie in den Mischgebieten Teilflächen c und e darf die Traufkante nicht höher liegen als 45,0 m ü DHHN.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche b und im Mischgebiet Teilfläche f darf die Traufkante nicht höher liegen als 41,5 m ü DHHN.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche c darf die Traufkante nicht höher liegen als 38,5 m ü DHHN.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 3 Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen

- 3.1 Im Mischgebiet Teilfläche d sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

### 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

- 4.2 Die Flächen D sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage zu belasten.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

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

***Befestigung von Flächen***

- 5.1 Befestigte Anteile öffentlicher Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) zulässig. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 5.2 Im Geltungsbereich sind in Misch- und Wohngebieten (MI, WA) die Beläge von PKW-Stellplatzanlagen in wasserdurchlässigen Ausführungen (wasserdurchlässige Pflastersysteme wie Sickerpflastersteine, Pflastersteine mit Sickeröffnungen, Beton-, Natursteinpflasterungen mit aufgeweiteten Fugen sowie Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä.) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

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

- 5.3 An der neuen Dieselstraße (Planstraße A) sind einseitig Baumpflanzungen mit Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder einer mittel- bis kleinkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm vorzunehmen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> einzuhalten.

***Mindestbepflanzung der Baugrundstücke***

- 5.4 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf mindestens 10% der Gesamtfläche von MI-Gebieten und Wohngebieten mit einer GRZ von 0,5 sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Damit der Eindruck einer dichten Baumhecke entsteht, sind folgende Gehölzqualitäten und Pflanzdichten einzuhalten:
- \* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
  - \* Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung, 5 Heistern und mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

- 5.5 In den Misch- und Wohngebieten (MI, WA) mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche, in Misch- und Wohngebieten (MI, WA) mit einer GRZ von 0,4 sind je 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche und in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 sind je 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäu-

me mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 5.7 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

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

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

#### **Besondere Pflanzfestsetzungen**

##### ***Flächen zum Anpflanzen***

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

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

## **6. Immissionsschutz**

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

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

- 6.2 Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit Überschreitungen eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) nachts sind mit geeigneten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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

#### **Hinweise:**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

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

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

**Kleinkronige Baumarten:**

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

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

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

**Tabelle 5:** Baumstatistik - B-Plan Nr. 99 "Horstweg - Ost"

**Baumliste Total**

Baumart	Anzahl	Kategorie
<i>Gemeine Fichte; Rottanne</i>	2	<i>Nadelbaum</i>
Apfel	103	Laubbaum
Birne	60	Laubbaum
Echte Walnuss	12	Laubbaum
Kanadische Pappel	2	Laubbaum
Kirsche	8	Laubbaum
Korkenzieherweide	2	Laubbaum
Mirabelle	1	Laubbaum
Pflaume	35	Laubbaum
Stiel-Eiche	2	Laubbaum
Winter-Linde	3	Laubbaum

230

**Baumliste StU > 80 cm**

Baumart	Anzahl	Kategorie
<i>Gemeine Fichte; Rottanne</i>	2	<i>Nadelbaum</i>
Apfel	34	Laubbaum
Birne	38	Laubbaum
Echte Walnuss	10	Laubbaum
Kanadische Pappel	1	Laubbaum
Kirsche	4	Laubbaum
Korkenzieherweide	1	Laubbaum
Mirabelle	1	Laubbaum
Pflaume	6	Laubbaum
Stiel-Eiche	1	Laubbaum
Winter-Linde	3	Laubbaum

101

**Anzahl Laub- und Nadelbäume (Summe)**

Kategorie	Anzahl
Laubbaum	228
Nadelbaum	2

230

**Anzahl der Bäume gruppiert nach Stammumfang**

Umfang in cm	Anzahl
10	1
50	13
60	113
70	1
75	1
80	37
90	28
100	8
120	15
140	4
150	5
180	2
240	2

230

**Status der Baumarten detailliert**

Baumart	Anzahl	Status
Apfel	103	
Birne	60	
Echte Walnuss	12	A
<i>Gemeine Fichte; Rottanne</i>	2	E
Kanadische Pappel	2	
Kirsche	8	
Korkenzieherweide	2	
Mirabelle	1	
Pflaume	35	
Stiel-Eiche	2	i
Winter-Linde	3	i

230

**Status der Baumarten (Summe)**

Status	Anzahl
A	12
E	2
i	5
Sonstige	211

230

**Tabelle 6:** Baumbestand - B-Plan Nr. 99 "Horstweg-Ost" (Kartierung vom 11.09.2003)

Lfd. Nr.	Art	StU	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
			Salix matsudana				auf Stock
1	SmT	120	'Tourtuosa'	Korkenzieherweide		Laubbaum	gesetzt; stämmig 4
2	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
3	(K)	60	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
4	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
5	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
6	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
7	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
8	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
9	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
10	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
11	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
12	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
13	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
14	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
15	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
16	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
17	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
18	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
19	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
20	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
21	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
22	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
23	Tc	240	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
24	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
25	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
26	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
27	(A)	50	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	Obstwiese
28	(P)	50	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	Obstwiese
29	(B)	140	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
30	PCH	60	Populus canadensis hybride	Kanadische Pappel		Laubbaum	
31	Tc	240	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
32	(K)	80	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
33	(K)	60	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
34	Pab	90	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
35	Jr	180	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
36	Qr	80	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
37	Qr	60	Quercus robur	Stiel-Eiche	i	Laubbaum	
38	PCH	180	Populus canadensis hybride	Kanadische Pappel		Laubbaum	
39	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
40	(B)	140	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
41	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
42	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
43	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
44	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
45	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
46	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
47	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
48	Jr	120	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
49	(P)	120	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
50	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
51	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
52	(K)	90	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
53	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
54	(P)	80	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
55	Jr	140	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
56	(A)	150	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
57	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
58	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
59	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
60	Jr	140	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
61	Jr	60	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
62	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
63	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
64	(A)	100	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
65	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
66	(P)	80	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
67	(A)	120	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
68	(P)	90	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
69	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
70	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
71	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
72	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
73	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
74	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
75	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
76	(A)	120	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
77	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
78	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
79	Jr	90	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
80	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
81	(K)	90	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
82	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
83	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
84	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
85	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
86	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
87	(A)	150	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
88	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
89	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
90	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
91	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
92	Pab	150	Picea abies	Gemeine Fichte; Rottanne	E	Nadelbaum	
93	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
94	(K)	80	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
95	(P)	80	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
96	(B)	100	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
97	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
98	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
99	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
100	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
101	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
102	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
103	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
104	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
105	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
106	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
107	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
108	(B)	150	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
109	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
110	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
111	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
112	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
113	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
114	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
115	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
116	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
117	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
118	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
119	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
120	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
121	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
122	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
123	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
124	(P)	70	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
125	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
126	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
127	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
128	(P)	240	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	4 x 60
129	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
130	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
131	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
132	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
133	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
134	(A)	100	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
135	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
136	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
137	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
138	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
139	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
140	(A)	100	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
141	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
142	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
143	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
144	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
145	(B)	100	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
146	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
147	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
148	Jr	120	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
149	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
150	Jr	90	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
151	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
152	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
153	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
154	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
155	(P)	90	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
156	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
157	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
158	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
159	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
160	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
161	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
162	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
163	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
164	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
165	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
166	(B)	100	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
167	Jr	100	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
168	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
169	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
170	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
171	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
172	Jr	80	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
173	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
174	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
175	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
176	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
177	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
178	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
179	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
180	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
181	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
182	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
183	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
184	Jr	100	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
185	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
186	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
187	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
188	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
189	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
190	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
191	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
192	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
193	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
194	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
195	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
196	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
197	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
198	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
199	(K)	60	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
200	(A)	120	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
201	(A)	90	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
202	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
203	(Mi)	80	Obstbaum	Mirabelle		Laubbaum	
204	(B)	90	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
205	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
206	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
207	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
208	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
209	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	

Lfd. Nr.	Art	StU	Taxon	Deutscher Name	Status	Kategorie	Bemerkungen
210	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
211	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
212	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
213	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
214	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
215	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
216	(B)	80	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
217	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
218	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
219	(K)	60	Obstbaum	Kirsche		Laubbaum	
220	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
221	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
222	(A)	80	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
223	(B)	60	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
224	Tc	150	Tilia cordata	Winter-Linde	i	Laubbaum	
225	SmT	10	Salix matsudana 'Tourtuosa'	Korkenzieherweide		Laubbaum	Neupflanzung
226	Jr	75	Juglans regia	Echte Walnuss	A	Laubbaum	
227	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
228	(A)	60	Obstbaum	Apfel		Laubbaum	
229	(B)	120	Obstbaum	Birne		Laubbaum	
230	(P)	60	Obstbaum	Pflaume		Laubbaum	
<b>230</b>		<b>17.995</b>					

**Flurstücksverzeichnis:**

Flur 14:

Flurstücke 69 bis 83; 160, 162