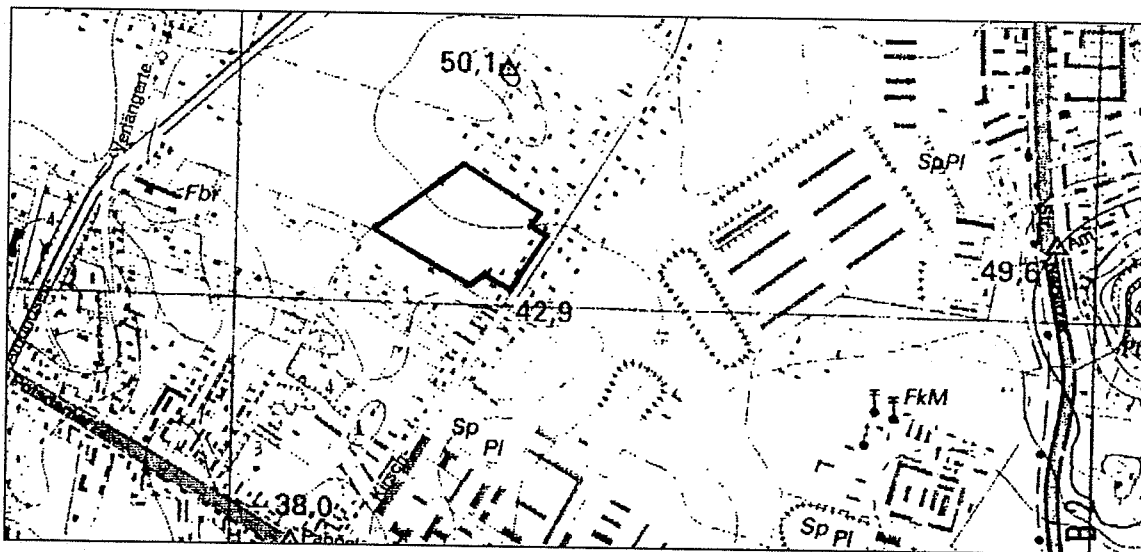


# Landeshauptstadt Potsdam

## Bebauungsplan Nr. 74.1 "Kleingartenanlage an der Kirschallee"

für das Gelände

westlich der Kirschallee und südlich des Apfelweges mit den Flurstücken 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45/1, 46/1, 46/2, 47, 48/1, 48/2, 48/3, 49, 50, 51, 52, 53 und dem Flurstück 54/2 der Flur 2 in der Gemarkung Bornstedt.



**BEGRÜNDUNG**

Stand: 01.07.2000

**I PLANUNGSGEGENSTAND**

1. Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2. Plangebiet.....	2
2.1 Geltungsbereich .....	2
2.2 Planerische Ausgangssituation .....	2
2.2.1 Teil-Flächennutzungsplan Potsdam.....	2
2.2.2 Kleingartenentwicklungskonzept.....	2
2.2.3 Bodenordnungsverfahren.....	2
2.3 Bestandsanalyse .....	3
2.3.1 Städtebauliche Situation .....	3
2.3.2 Denkmalschutz.....	3
2.3.3 Realnutzung .....	3
2.3.4 Eigentumsverhältnisse.....	3
2.3.5 Verkehr.....	4
2.3.6 Ver- und Entsorgung .....	5
2.3.7 Naturhaushalt.....	5
2.3.8 Biotope .....	5
2.3.9 Landschaftsbild / Erholung.....	9
2.3.10 Altlasten .....	9

**II. PLANINHALT**

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	10
4. Intention des Planes (generelle Zielvorstellungen) .....	10
5. Inhalte des Bebauungsplans .....	12
5.1 Wesentlicher Planinhalt.....	13
5.2 Begründung einzelner Festsetzungen.....	14
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.2.2 Verkehr und Erschließung .....	16
5.2.3 Grünflächen.....	18
5.3 Flächenbilanz .....	21

**III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

6. Auswirkungen auf die Umwelt .....	22
7. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	27

**IV. RECHTSGRUNDLAGEN****V. VERFAHREN****VI. ANHANG**

- |    |                         |
|----|-------------------------|
| a) | Textliche Festsetzungen |
| b) | Pflanzliste             |

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

---

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich erfolgreich für die Bundesgartenschau im Jahre 2001 beworben. In dem dezentralen Bundesgartenschau-Konzept nimmt die 4. Kulisse „Bornstedter Feldflur“ eine besondere Stellung ein. Dieser von Lenné gestaltete Landschaftsraum soll zur BUGA 2001 wiederhergestellt und mit den Mitteln zeitgenössischer Kunst- und Gartenarchitektur neu interpretiert werden.

Die Bornstedter Feldflur bildet das Bindeglied zwischen dem geplanten Volkspark im Bornstedter Feld und dem Landschaftsraum der Bornimer Feldflur. Unter überwiegendem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung sollen die Bornstedter Feldflur als Erholungsraum erschlossen und Wegeverbindungen zwischen beiden Landschaftsräumen hergestellt werden.

Teilflächen der Bornimer / Bornstedter Feldflur sollen zudem in Kleingartenanlagen umgewandelt werden, die u.a. auch als Ersatz für zu verlagernde Kleingärten im Stadtgebiet dienen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat deshalb im Mai 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Amundsenstraße / Kirschallee“ beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des rd. 43 ha großen Planbereichs zwischen Kirschallee und Amundsenstraße zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan Nr. 74 sollen Zersiedelungstendenzen entgegengewirkt, eine Ausdehnung der Siedlungsbereiche in die Bornstedter Feldflur verhindert und entsprechend dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Potsdam Kleingartenersatzstandorte planungsrechtlich gesichert werden.

Ein Teilbereich westlich der Kirschallee und südlich des Apfelweges soll im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 zu einer dauerhaften und modellhaften Kleingartenanlage entwickelt werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ im Verfahren vorzuziehen.

Vorrangige Planungsziele sind dabei

- die Schaffung einer Kleingartenanlage auf einer landwirtschaftlichen Brachfläche zur planungsrechtlichen Sicherung von Ersatzstandorten für zu verlagernde Kleingärten im Stadtgebiet,
- die Sicherung der öffentlichen Durchwegung mit Anbindung an das übergeordnete Wegenetz, und
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Wohnbebauung entlang der Kirschallee.

Der Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz und des § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. In dem Bebauungsplan erfolgt daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 "Kleingarten an der Kirschallee" umfasst das Gelände westlich der Kirschallee und südlich der Grundstücke am Apfelweg mit den Flurstücken 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45/1, 46/1, 46/2, 47, 48/1, 48/2, 48/3, 49, 50, 51, 52, 53 und dem Flurstück 54/2 der Flur 2 in der Gemarkung Bornstedt.

### **2.2 Planerische Ausgangssituation**

#### **2.2.1 Teil-Flächennutzungsplan Potsdam**

Im Teil-Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, genehmigt durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Verfügung vom 29.09.1998, Bekanntmachung vom 22.10.1998 im Amtsblatt Jahrgang 9, Nr. 10/98 der Landeshauptstadt Potsdam, sind die landwirtschaftlichen Brachflächen im Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dargestellt. Die Grundstücke entlang der Kirschallee sind als Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit geringer Dichte (GFZ 0,2 bis 0,5) dargestellt.

Der an das Plangebiet angrenzende offene Landschaftsraum ist durchgängig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die an das Plangebiet grenzenden Grundstücke des Apfelweges sind ebenfalls als WA 2 dargestellt, südlich schließen sich weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" an.

#### **2.2.2 Kleingartenentwicklungskonzept**

Im Zusammenhang mit dem Teil-FNP wurde 1994 bis 1996 in Abstimmung mit den zuständigen Kleingartenverbänden das Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Potsdam erstellt. In diesem Konzept wurden die mittel- und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Kleingartenwesens untersucht und sich daraus ableitende Ziele dargestellt.

Als einer der Schwerpunkte für Ersatzstandorte wurde der Bereich zwischen der Kirschallee und der Amundsenstraße südlich des Apfelweges festgelegt.

#### **2.2.3 Bodenordnungsverfahren**

Die Gestaltung der Bornimer / Bornstedter Feldflur ist Gegenstand des Bodenordnungsverfahrens "Bornimer (Lennésche) Feldflur" (Anordnungsbeschluss vom 12.06.1996). Das Verfahrensgebiet des Bodenordnungsverfahrens grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1.

Ziele des Verfahrens sind u.a. die Rekonstruktion der Bornimer / Bornstedter Feldflur, unter Berücksichtigung der Planungen von Lenné, Maßnahmen zur Sicherung eines nachhaltig leistungsfähigen Naturhaushaltes, Sicherung einer umweltschonenden Landwirtschaft sowie die behutsame Öffnung der Feldflur für Erholungssuchende. Die

vorgesehenen Maßnahmen umfassen u.a. die Wiederherstellung von Wegen, Hecken und Baumreihen.

Westlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 74.1 angrenzend ist die Anlage einer Grünfläche mit dem Charakter einer Streuobstwiese geplant.

## **2.3 Bestandsanalyse**

### **2.3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt nördlich der Potsdamer Innenstadt im Übergang zwischen dem Stadtgebiet und dem Landschaftsraum der Bornimer Feldflur. Die landwirtschaftlichen Brachflächen im Plangebiet sind Teil eines zusammenhängend landwirtschaftlich geprägten Raums, der sich über die Amundsenstraße nach Norden hin fortsetzt. Der Siedlungsstreifen westlich der Kirschallee ist durch eine unregelmäßige Abfolge von Einfamilienhäusern, unbebauten Gartengrundstücken und Kleingartenparzellen gekennzeichnet. Während sich dieser Siedlungsstreifen nach Norden hin weiter auflöst, verdichtet er sich in südlicher Richtung zu einem Siedlungsband zwischen den Ortsteilen Bornstedt und Bornim, deren Grenzen nicht mehr klar ablesbar sind.

### **2.3.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist von den Belangen des Denkmalschutzes nicht berührt.

### **2.3.3 Realnutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 umfasst eine Fläche von 64.547 m<sup>2</sup>. Mit rd. 4,5 ha bestehen rd. 70 % des Plangebiets aus brachgefallenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von einem Baumstreifen gesäumt werden. Bei der landwirtschaftlichen Brachfläche handelt es sich um eine ehemalige Beerenobstplantage.

Die ca. 75 m tiefen Grundstücke entlang der Kirschallee werden als Kleingärten oder zu Wohnzwecken genutzt.

Ca. 150 m südlich des Apfelweges verläuft zwischen der Kirschallee und den landwirtschaftlichen Brachflächen entlang von Kleingärten ein ca. 3 m breiter Weg, der auch zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Kirschallee dient. Dieser Weg setzt sich entlang der Grundstücksgrenzen des Apfelweges über die Feldflur in Richtung Amundsenstraße fort.

### **2.3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das rd. 6,45 ha große Plangebiet befindet sich zu 57 % im Eigentum der Stadt Potsdam (12 Flurstücke). Die übrigen Flächen entfallen zu gleichen Teilen auf private Eigentümer (6 Flurstücke) und auf die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesvermögensamt (BVA), die ein Flurstück verwaltet (siehe tabellarische Übersicht nächste Seite).

Im Juli 2000 wird die Besitzüberlassungsvereinbarung zwischen dem BVA und der Stadt Potsdam für das Flurstück 54/2 unterzeichnet.

Tabelle 1: Eigentümerverzeichnis Bebauungsplan Nr. 74.1 "Kleingartenanlage an der Kirschallee"

<i>Flurstück*</i>	<i>Größe in m<sup>2</sup></i>	<i>Eigentümer</i>	<i>geplante Nutzung</i>
38	5.452	Stadt	Kleingarten
39	2.500	Stadt	Kleingarten
40	2.482	Stadt	Kleingarten
41	7.460	Stadt	Kleingarten
42	7.468	Stadt	Kleingarten
43	8.236	privat	Kleingarten
45/1	229	Stadt	Wohngebiet
46/1	504	privat	Wohngebiet
46/2	1.259	privat	Wohngebiet
47	1.763	Stadt	Wohngebiet
48/1	477	privat	Wohngebiet
48/2	981	Stadt	Wohngebiet
48/3	305	Stadt	Wohngebiet
49	1.763	privat	Wohngebiet
50	874	Stadt	Kleingarten
51	5.255	Stadt	Kleingarten
52	1.866	Stadt	Kleingarten
53	1.866	privat	Wohngebiet
54/2	13.807	Bundesrepublik Deutsch- land (BVA)	Kleingarten / Wohngebiet
<b>Summe</b>	<b>64.547</b>		

\* Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Bornstedt

### 2.3.5 Verkehr

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch die Kirschallee erschlossen, die als Anliegerstraße fungiert. Die ca. 25 m breite Straße ist bis auf die ca. 5 m breite Fahrbahn unversiegelt und weist einen etwa 11 m breiten Streifen mit unregelmäßigem, bis zu ca. 20 m hohem Gehölzbewuchs auf. Die Kirschallee und die 11 m breite Baum-Strauch-Hecke werden mit dem Bebauungsplan Nr. 54 "Eigenheimsiedlung an der Kirschallee" planungsrechtlich gesichert.

Die Kirschallee bindet südlich über die Pappelallee und den Schulplatz an die Bundesstraße 273 an. Die Anbindung an die Bundesstraße 2 erfolgt in nördliche Richtung über die Straßen „Am Vogelherd“, „Am Golfplatz“ und über die Amundsenstraße.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die rd. 1.000 m entfernt befindliche Straßenbahn- / Bushaltestelle an der Pappel- / Kirschallee (Charles-Tellier-Platz). Durch die Straßenbahn besteht eine direkte Anbindung an die Potsdamer Innenstadt und an den Hauptbahnhof.

### **2.3.6 Ver- und Entsorgung**

Gasleitungen und Stromversorgungsleitungen sind in der Kirschallee vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Fernwärmevorranggebiets. Die Haushalte werden zumeist mit Gas, Kohle oder auch mit Öl beheizt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Wasserwerk Nedlitz über eine vorhandene Leitung (DN 300) in der Kirschallee. Die Schmutzwasserkanäle wurden 1996 / 97 in der südlichen Kirschallee bis zum Apfelweg neu hergestellt. Die Abwässer werden zum Klärwerk Nedlitz gepumpt.

### **2.3.7 Naturhaushalt**

#### **Boden**

Das Plangebiet ist bis auf den 75 m breiten Siedlungsstreifen entlang der Kirschallee, der einen Versiegelungsgrad zwischen 10 % und 20 % aufweist, unversiegelt. Auf den landwirtschaftlichen Brachflächen hat sich eine Bodengesellschaft aus Sand-Rost-erden entwickelt. Die Bodenart besteht aus einer 80 bis 120 cm starken Schicht aus lehmigen Sanden über sandigem Lehm. Die sandigen Böden weisen eine hohe Anfälligkeit gegenüber der Winderosion auf.

#### **Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Nedlitz. Die landwirtschaftlichen Brachflächen sind für die Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung. Wegen der guten Durchlässigkeit besteht jedoch auch gleichzeitig eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

#### **Klima**

Der gesamte Potsdamer Norden ist als klimatisches Entlastungsgebiet einzuschätzen. Die landwirtschaftlichen Brachflächen sind für die Kaltluftentstehung von hoher Bedeutung. Aufgrund der vorherrschenden Westwinde können die Entlastungseffekte bis in die Potsdamer Innenstadt wirken.

### 2.3.8 Biototypen

Die vorhandenen Biototypen sind entsprechend dem Kartierschlüssel für das Land Brandenburg aufgenommen (Zimmermann, F. 1994: Biotopkartierung Brandenburg. Kartierungsanleitung. - hrsg. v. Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam):

**Tabelle 2: Biototypen (Bestand) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 (siehe auch Bestandsplan)**

Zahlencode (Buchstaben- und Zahlenkombi.)	Biototyp / Bestand	Flächen- größe	%-Anteil	Anmerkungen
05132 R (GAM)	Ruderaler Grasbestand frischer Standorte	1.050 m <sup>2</sup>	1,6%	
071423 (BRRN)	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nichtheimische Baumarten	4.410 m <sup>2</sup>	6,8%	überwiegend Eschen-Ahorn (Acer negundo)
07173 (BSA)	Aufgelassene Streuobstwiese	570 m <sup>2</sup>	0,9%	geschützt nach § 32 BbgNatSchG
07173 (BSA)	Aufgelassene Streuobstwiese	520 m <sup>2</sup>	0,9%	geschützt nach § 32 BbgNatSchG
09140 (LB)	Landwirtschaftliche Brachfläche	44.488 m <sup>2</sup>	68,9%	ehemalige Beerenobstplantage, u.a. mit ruderalen Halbtrockenrasen (Convolvulo-Agropyrion), Beständen der Kanadischen Goldrute (Solidago canadensis) und Gehölzaufwuchs
10126 (PRA)	Sonstige ruderale Staudenfluren	1.446 m <sup>2</sup>	2,2%	
10150 (PK)	Kleingartenanlage	1.866 m <sup>2</sup>	2,9%	
10150 (PK)	Kleingartenanlage	2.744 m <sup>2</sup>	4,3%	
11271 (AOT)	Offene Sandflächen, unversiegelte Wege/Trampelpfade	1.050 m <sup>2</sup>	1,6%	
121233 (OSRS)	Einzelhaus- oder Reihenhaussiedlung, jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten	6.403 m <sup>2</sup>	9,9%	
<b>Summe</b>		<b>64.547 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	

Mit den nach § 32 BbgNatSchG geschützten aufgelassenen Streuobstwiesen nehmen die wertvollen Biototypen im Plangebiet mit 1,8 % nur einen sehr geringen Anteil ein. Mit rd. 70 % wird der Großteil des Plangebiets von der ehemals als Beerenobstplantage genutzten heutigen Ackerbrache geprägt, deren Biotopwert wegen der relativ geringen Artenvielfalt nur eingeschränkt vorhanden ist (siehe auch Bestandsplan, Seite 7).

#### Gras- und Staudenfluren (Biototypennummer 05)

Kleinflächig wurde ein ruderaler Grasbestand frischer Standorte kartiert (05132). Der Bestand wird nicht gemäht und ist stark ruderalisiert. Als Vertreter der ruderalen Halbtrockenrasen ist die Quecke (Agropyron repens) vorhanden. Außerdem treten ruderale Hochstauden in dem Bestand auf, z.B. Kanadische Goldrute (Solidago canadensis) und Gemeiner Beifuß (Artemisia vulgaris). Der Bestand grenzt unmittelbar an die aufgelassene Streuobstfläche am nordöstlichen Gebietsrand.



Abbildung 1: Bestandsplan Biotoptypen











10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter



1 : 2500



### Biotoptypen

-  05132 Ruderaler Grasbestand frischer Standorte
-  071423 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen u. in gesundem Zustand, überwiegend nichtheimische Baumarten
-  07173 Aufgelassene Streuobstwiese
-  09140 Ackerbrache
-  10126 Ruderale Hochstaudenflur mit Einzelgehölzaufwuchs
-  10150 Kleingärten
-  11271 Offene Sandflächen, unversiegelte Wege / Trampelpfade
-  121233 Einzel- oder Reihenhaussiedlung, jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten

### **Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen (07)**

Die landwirtschaftliche Brachfläche (ehemalige Beerenobstplantage) wird im Süden, Osten und Norden von einer Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (071423) eingefasst, die mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand ist und den Übergang zur angrenzenden Siedlungsfläche bildet. Bestandsbildende Baumart ist überwiegend der Eschen-Ahorn (*Acer negundo*).

Kleinflächig sind im Plangebiet zwei aufgelassene Streuobstwiesen (07173) vorhanden. Eine grenzt direkt an einen größeren zusammenhängenden Altobstbestand, der südlich an das Plangebiet anschließt. Die andere liegt an der nordöstlichen Gebietsgrenze im Übergang von der Siedlung zur Feldflur. Streuobstwiesen und flächige Altobstbestände sind nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope.

### **Äcker (09)**

Die landwirtschaftliche Brachfläche (09140) entwickelte sich aus einer abgeräumten Beerenobstplantage. Sie wird zum größten Teil von Beständen der ruderalen Halbtrockenrasen (*Convolvulo-Agropyrion*) eingenommen. Diese Bestände werden von Gräsern dominiert, z.B. von Gemeiner Quecke (*Agropyron repens*). Stellenweise ist das Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) mit hoher Deckung vertreten. In den grasigen Beständen sind auch Hochstauden regelmäßig vorhanden, z.B. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Nur vereinzelt sind in der landwirtschaftlichen Brachfläche noch lichte Stellen mit kurzlebigen Arten wie z.B. Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*) zu finden.

An den Rändern der landwirtschaftlichen Brachfläche, insbesondere im südlichen Randbereich, haben sich dichte Hochstaudenbestände gebildet, die von der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) dominiert werden. Insbesondere in diesen Beständen, aber auch in den grasigen Bereichen ist Gehölzaufwuchs zu beobachten. Aufgrund der Nachbarschaft zur Eschen-Ahorn-Reihe verjüngt sich hier vor allem der Eschen-Ahorn (*Acer negundo*). Teilweise erreichen die Jungbäume schon Höhen von mehr als 2 m. Bei einer ungestörten Entwicklung würde sich ein überwiegend aus Eschen-Ahorn gebildetes Vorwaldstadium einstellen.

### **Stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften (10)**

Im Plangebiet wurde außerhalb der landwirtschaftlichen Brachfläche eine ruderale Hochstaudenflur mit Einzelgehölzaufwuchs (10126) an der südlichen Gebietsgrenze kartiert. Dieser Bestand liegt neben einer ungenutzten Streuobstwiese.

Einzelne Grundstücke an der Kirschallee werden als Kleingärten (10150) bewirtschaftet. Mit ihrem Obstbestand vermitteln diese Grundstücke in der Regel den Eindruck von Nutzgärten.

### **Sonderbiotope (11)**

Als Sonderbiotope wurden unversiegelte Wege und Trampelpfade kartiert (11271). Im Plangebiet verläuft ein derartiger Trampelpfad am Nordrand der landwirtschaftlichen Brachfläche. Zur Zeit sind nur zwei schmale, parallele Spurrinnen ohne Pflanzenbewuchs, der Mittelstreifen zwischen diesen Rinnen ist mit rasigen Beständen bewachsen.

### **Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen u. andere stark anthropogen geprägte u. meist regelmäßig beeinflusste Flächen (12)**

Der überwiegende Anteil der Grundstücke westlich der Kirschallee ist mit Einzelhäusern bebaut, diese Grundstücke wurden als Einzelhaussiedlung, jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten kartiert (121233). Die Gärten werden als Nutz-, Obst- und / oder Ziergärten genutzt.

#### **2.3.9 Landschaftsbild / Erholung**

Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild liegt in dem Kontrast zwischen dem Siedlungsgebiet entlang der Kirschallee und dem sich öffnenden Landschaftsraum der Bornstedter Feldflur. Der Siedlungsrand an der Kirschallee und am Apfelweg wird von dem Gehölzstreifen aus Eschen-Ahorn definiert. Über die Brachflächen hinweg öffnet sich der Blick bis zur Allee der Amundsenstraße.

Das Plangebiet gewinnt seinen Charakter auch aus der lokalen Topographie. Die durch eiszeitliche Prozesse leicht gewellte Landschaft weist im Plangebiet Höhenunterschiede von bis zu 6 Metern auf, wobei das Gelände insgesamt von Südwest nach Nordost leicht ansteigt.

Über den bestehenden Weg an der Kirschallee, der sich über die Feldflur bis zur Amundsenstraße fortsetzt, wird das Plangebiet heute schon zur Durchwegung genutzt bzw. zu Erholungszwecken aufgesucht.

#### **2.3.10 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten bekannt.

## II. PLANUNGSINHALT

---

### 3. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bornstedter Feldflur kommt als Bindeglied zwischen dem geplanten Volkspark im Bornstedter Feld und dem Landschaftsraum der Bornimer Feldflur eine zentrale Bedeutung zu. Unter überwiegendem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung soll die Bornstedter Feldflur als Erholungsraum erschlossen und entsprechende Wegeverbindungen zwischen beiden Landschaftsräumen hergestellt werden.

Entsprechend dem 7. Grundsatz der 1993 für die Stadtentwicklung Potsdams formulierten Leitlinien soll die Bornimer / Bornstedter Feldflur unter Beachtung der Planungen von Lenné wieder hergestellt und in ein Freizeit- und Erholungskonzept einbezogen werden.

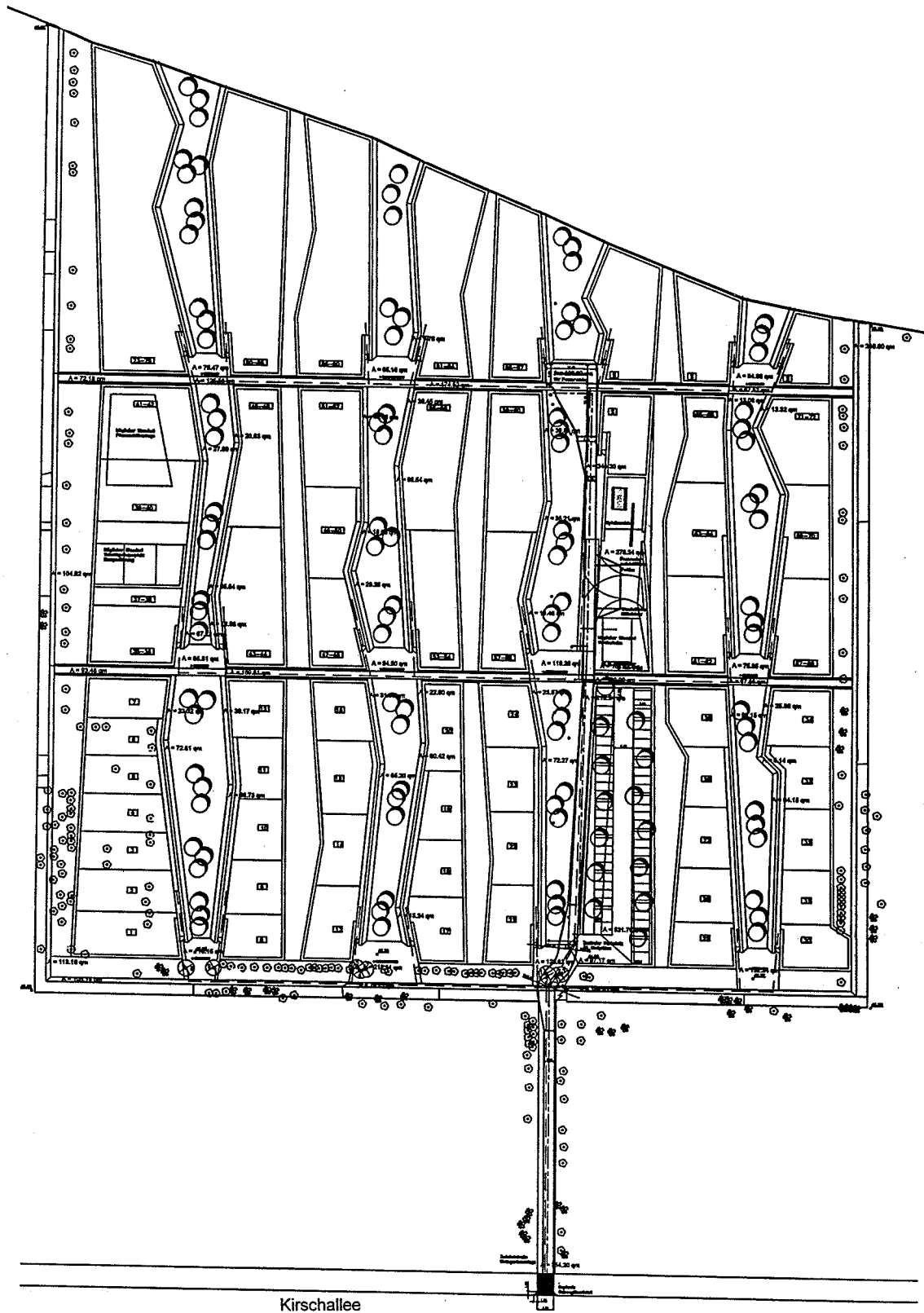
Als Motor der Entwicklung für den Potsdamer Nordraum erweist sich dabei die Planung für die Bundesgartenschau Potsdam 2001, für die sich die Stadt Potsdam 1995 erfolgreich beworben hat. Die dezentrale Gesamtkonzeption umfasst vier räumliche und inhaltliche "Kulissen", von denen mit dem Bornstedter Feld und der Bornstedter Feldflur zwei Bereiche im Nordraum liegen. Für die Gestaltung des Parks im Bornstedter Feld fiel die Entscheidung im Rahmen eines Wettbewerbs Anfang März 1997, der Wettbewerb "Bornstedter Feldflur" wurde Anfang Juli 1998 entschieden.

Ein rd. 5,5 ha großer Teilbereich westlich der Kirschallee und südlich des Apfelweges wird zur Bundesgartenschau 2001 zu einer dauerhaften und modellhaften Dauerkleingartenanlage entwickelt.

Die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung der Kleingartenplanung an der Kirschallee auf einer Teilfläche des B-Plans Nr. 74 erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 74.1 "Kleingartenanlage an der Kirschallee". Dessen Grundlage ist der Siegerentwurf des Verfahrens zur Vertiefung von Beiträgen des landschaftsplanerisch-künstlerischen Wettbewerbs "Bornstedter Feldflur" für die Teilbereiche Kleingartenanlage und öffentliche Grünflächen an der Kirschallee des Büros Kiefer, entschieden am 29.01.1999 (überarbeitete Fassung, siehe Abbildung 2, Seite 11).

Die Sicherung der wertvollen Flächen für die Erholungsnutzung steht auch im Zusammenhang mit den städtebaulichen Entwicklungen für den im Dezember 1993 festgelegten Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" in Potsdams "Neuem Norden". Hier sollen in den kommenden Jahren Wohnungen für ca. 18.000 Einwohner, bis zu 5.000 Arbeitsplätze, entsprechende soziale Infrastruktureinrichtungen und ein ca. 65 ha großer Volkspark entstehen.

Abbildung 2: Genehmigungsplanung für die Kleingartenanlage an der Kirschallee, Stand: 22.09.99



#### **4. Intention des Planes (generelle Zielvorstellungen)**

Durch den Bebauungsplan 74 "Amundsenstraße / Kirschallee" wird der Bereich zwischen Kirschallee und Amundsenstraße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt, eine Zersiedelung verhindert und Kleingartenersatzstandorte entsprechend dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Potsdam planungsrechtlich gesichert. Die Wegeverbindungen sollen öffentlich zugänglich sein und eine räumliche Verknüpfung von offener Feldflur, Kleingärten, Wohnsiedlungen und Volkspark im Bornstedter Feld möglich machen. Die Randbereiche des Plangebietes sind entsprechend ihrer Funktion gestalterisch mit der Lennéschen Feldflur zu verweben.

Als primäres Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 74.1 "Kleingartenanlage an der Kirschallee" ist die Schaffung von Kleingartenersatzflächen auf den derzeitigen landwirtschaftlichen Brachflächen zu nennen, die der Standortsicherung für zu verlagernde Kleingärten aus anderen Teilen des Stadtgebietes dient.

Als weitere vorrangige Planungsziele sind zu nennen:

- Sicherung der öffentlichen Durchwegung von der Kirschallee zur Feldflur durch die geplante Kleingartenanlage als Bestandteil des Grünflächensystems der Stadt Potsdam
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Wohnbebauung entlang der Kirschallee.

## 5. Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Wesentlicher Planinhalt

#### Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft. Die Kirschallee bildet dabei eine strukturelle Zäsur. Während östlich entlang der Kirschallee eine bauliche Nachverdichtung und östlich daran anschließend eine gartenstadtähnliche Neubebauung vorgesehen ist, soll sich die bauliche Entwicklung westlich der Kirschallee am Bestand orientieren und nur eine behutsame Nachverdichtung zulassen. Übergeordnetes Leitbild der Siedlungsentwicklung zwischen der Kirschallee und der Amundsenstraße ist die Definition einer klaren Siedlungsgrenze zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft.

Die Bebauung ist im Plangebiet auf einen max. 75 m tiefen Siedlungsstreifen westlich der Kirschallee beschränkt. Eine zweite Baureihe, wie sie im Bestand zum großen Teil bereits vorhanden ist, ist zulässig.

#### Grün- und Freiraumstruktur

Die geplante Kleingartenanlage stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Volkspark auf dem Bornstedter Feld und der Bornstedter Feldflur dar, die für die Erholungsnutzung stärker erschlossen wird. Der vorhandene Weg von der Kirschallee zur Feldflur (Flurstück 50) wird aus diesem Grund durch die Kleingartenanlage hindurchgeführt mit Anbindung an das im Rahmen der Wiederherstellung der Alleen, Wege und Hecken neu angelegte Wegenetz der Bornimer / Bornstedter Feldflur. Die direkt an der Zufahrt von der Kirschallee liegenden Kleingärten werden erhalten, um den Bezug zu der hinter dem Siedlungsstreifen liegenden Kleingartenanlage zu verdeutlichen.

Die geplante Kleingartenanlage an der Kirschallee wird aufgrund der Einbindung in das übergeordnete Grünverbindingssystem, die durch öffentliche Durchwegungen gewährleistet wird, verstärkt von der Bevölkerung wahrgenommen werden. Obst- und Feldgehölzstreifen sichern einen hohen Anteil an öffentlich bzw. gemeinschaftlich nutzbarer Grünflächen. Eine differenzierte Zonierung der Kleingartenanlage trägt dazu bei, ein störungsfreies Miteinander von öffentlichen Wegen, gemeinschaftlich nutzbaren Kleingartenflächen und individuell genutzter Parzellen zu gewährleisten.

Die Kleingartenanlage selbst weist einen modellhaften Charakter auf. Die Gliederung und Struktur reagiert auch auf die mit der Zeit wechselnden Ansprüche verschiedener Nutzergruppen durch das Angebot flexibler Parzellengrößen. Insbesondere das Angebot für vielfältige Kommunikationsmöglichkeiten erhält vor dem Hintergrund der sozial-, familien- und alterspolitischen Funktionen, die Kleingärten heute übernehmen können, eine besondere Bedeutung.

Der die Kleingartenanlage rahmende Gehölzstreifen bleibt als charakteristisches Landschaftselement erhalten.

Der hohe Grünanteil im Wohngebiet entlang der Kirschallee wird auch bei einer partiell möglichen Nachverdichtung bewahrt. Der Erhalt der Vorgartenzone und die Beschränkung der Bebaubarkeit dienen diesem Ziel.

### Verkehr und Erschließung

Die Wohngrundstücke sind über die Kirschallee erschlossen. Die Erschließung der 2. Baureihe wird über privatrechtliche Sicherungen von Grunddienstbarkeiten gewährleistet (Hammergrundstücke).

Die geplante Kleingartenanlage ist von der Kirschallee über den bestehenden Weg (Flurstück 50) erschlossen. Durch die Sicherung des Fahrrechts zur Erschließung der Stellplätze am südlichen Rand der Kleingartenanlage ist auch die Option offen gehalten, eine zweite Erschließung der Kleingartenanlage über den Habichtweg zu ermöglichen. Dies trägt zu einer Verkehrsentlastung der Grundstücke an der Kirschallee bei.

Die Stellplätze sind zentral an der Hauptdurchwegung (ca. 55 Stellplätze) und am südlichen Rand der Kleingartenanlage (ca. 20 Stellplätze) angeordnet.

Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburger Bauordnung (VVBbgBO) müssten bei der geplanten Kleingartenfläche von 26.000 m<sup>2</sup> (netto) und einer durchschnittlichen Parzellengröße von 265 m<sup>2</sup> (netto) gemäß dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Potsdam nur 33 Stellplätze gebaut werden (Stellplatznachweis VVBbgBO: 1 Stellplatz auf 3 Kleingartenparzellen).<sup>1</sup>

Der höhere Nachweis von insgesamt ca. 75 Stellplätzen resultiert aus der Annahme, dass die künftigen Kleingartennutzer überwiegend mit dem PKW anreisen werden. Zudem werden so die Belastungen der angrenzenden Wohngebiete durch Parksuchverkehr möglichst gering gehalten.

### Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan trägt gem. § 1 Abs. 5 BauGB dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Tatbestand des naturschutzrechtlichen Eingriffs nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) muss nach § 8a BNatSchG bereits im B-Planverfahren abschließend bewältigt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft resultiert im wesentlichen aus dem Verlust der landwirtschaftlichen Brachflächen und der Zunahme der Bodenversiegelung durch die Anlage von rd. 7.300 m<sup>2</sup> Wege- und Verkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie rd. 2.500 m<sup>2</sup> vollversiegelter Flächen der Kleingartenlauben und des Vereinsheims.

Der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die zu einer deutlichen Erhöhung der Biotopwertigkeit im Vergleich zu den landwirtschaftlichen Brachflächen beitragen. In einer Größenordnung von insgesamt rd. 15.000 m<sup>2</sup> sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Textliche Festsetzungen konkretisieren die Maßnahmen, die auch bezogen auf den Erholungswert eine deutliche Aufwertung schaffen (siehe auch Kap. 6 „Auswirkungen auf die Umwelt“ Seite, 22).

---

<sup>1</sup> Die Kleingartenfläche (netto) bezeichnet die einzelne, vom Kleingärtner genutzte Parzelle (ohne Gemeinschaftsflächen) einschließlich der Laube und der rahmenden Hecke, die den Kleingarten vom Weg abgrenzt. Die Kleingartenfläche (netto) entspricht der in § 1 (1) BKleingG enthaltenen Begriffsbestimmung für einen Kleingarten. Der Kleingarten liegt gemäß § 1 (1) BKleingG in einer Kleingartenanlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Wegen, Spielflächen und Vereinsheim zusammengefasst sind. Die Summe dieser Flächen ergibt die Kleingartenfläche (brutto).



## 5.2 Begründung einzelner Festsetzungen

### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die Siedlungsflächen an der Kirschallee zu einem Wohnbaustandort zu entwickeln, ist ein ca. 75 m breiter Streifen westlich der Kirschallee als Allgemeines Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Tiefe der Wohngebietsausweisung entspricht der vorhandenen Grundstückstiefe. Davon ausgenommen sind die vorhandenen Kleingärten an der Zufahrt zu der geplanten Kleingartenanlage (Flurstück 52).

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen (Nr. 1)

**Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

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

Betriebe, die sich entlang der Kirschallee niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei einordnen. Im Plangebiet sind deshalb Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion (Emissionen, Lärm), ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (Boden- und Grundwassergefährdung) und ihres nachbarschaftlichen Störpotentials nicht zulässig.

Diese Nutzungen sprengen den durch die schmalen Flurstücke bedingten kleinteiligen Charakter der Bebauung entlang der Kirschallee. Zudem fügen sich derartige Nutzungen nicht in die Siedlungsstruktur am Stadtrand im Übergang zur Bornimer / Bornstedter Feldflur ein. Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wird eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam weist die Grundstücke westlich der Kirschallee im Übergang zur offenen Feldflur entsprechend dem Bestand als Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit geringer Dichte (GFZ 0,2 bis 0,5) aus.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen geregelt:

- Zulässige Grundfläche
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Geschossigkeit)
- Höhe baulicher Anlagen

#### Zulässige Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung mit 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand. Das Ziel einer aufgelockerten Bebauung begründet sich auch durch die Lage

des Wohngebiets im Übergang zur geplanten Kleingartenanlage und der sich dahinter anschließenden offenen Feldflur.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Geschossigkeit)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 3, Nr. 2 Baunutzungsverordnung in Anlehnung an die Geschossigkeit der bestehenden Bebauung entlang der Kirschallee mit max. zwei Vollgeschossen begrenzt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 2)

**Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m über Gehweg nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 11,0 m über Gehweg nicht überschreiten. Die festgesetzte Obergrenze orientiert sich am Bestand und soll eine störende Höhenentwicklung entlang der Kirschallee vermeiden.

### **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwei Baufenster ausgewiesen, die eine straßenseitige und eine rückwärtige Bebauung ermöglichen. Die Ausweisung der Baufelder ermöglicht eine vollständige Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung. Die Festsetzung einer 8 m breiten Vorgartenzone und einer sich daran anschließenden Bautiefe von 20 m orientiert sich am Bestand. Die Ausweisung eines zweiten, 15 m tiefen Baufensters im Abstand von 53 m von der Kirschallee orientiert sich ebenfalls am Bestand der Grundstücke westlich der Kirschallee und ermöglicht den Grundstückseigentümern ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke. Die Festsetzung einer 8 m breiten Vorgarten- und einer 25 m breiten Gartenzone sowie die Beschränkung des zweiten Baufensters auf eine Tiefe von 15 m gewährleistet die Bewahrung des Siedlungscharakters und die Sicherung großzügiger Gärten mit einem erhaltenswerten Baumbestand.

Die Festsetzung einer Einzelhausbebauung westlich der Kirschallee erhält den Charakter der nach Norden hin locker werdenden Bebauung. Eine untypische Doppel- und Reihenhausbebauung im Übergang zur offenen Landschaft wird dadurch vermieden.

### 5.2.2 Verkehr und Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet und die Kleingartenanlage sind über die Kirschallee erschlossen. Die Kirschallee befindet sich im Geltungsgebiet ist Gegenstand des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 54 "Eigenheimsiedlung an der Kirschallee".

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Flächen für Private Dauerkleingärten (Nr. 11)  
**Die Flächen A1 und A2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Flächen B1, B2, B3, B4, B5 und B6 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Zufahrt zu der Kleingartenanlage erfolgt über einen bestehenden Weg, der im Abschnitt von der Kirschallee zu den geplanten Kleingärten von 3 m auf insgesamt 5 m Breite erweitert ist, um den Begegnungsfall PKW / PKW zu gewährleisten. Entlang der bestehenden Kleingartenanlage ist ein 0,5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, die Fahrbahnbreite beträgt 4,5 m. Ein Parken in der Zufahrt soll durch eine entsprechende Beschilderung ausgeschlossen werden.

Der für den Kraftfahrzeugverkehr befahrbare Weg in Fortsetzung der Zufahrt von der Kirschallee erschließt die zentral angeordneten Stellplätze und das dahinter liegende Vereinsheim. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche A1 dient auch als Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Durch die Sicherung des Fahrrechts zur Erschließung der Stellplätze am südlichen Rand der Kleingartenanlage wird auch die Option offengehalten, eine zweite Erschließung der Kleingartenanlage über den Habichtweg zu ermöglichen (Fläche A2). Dies bewirkt eine Verkehrsentslastung der Grundstücke an der Kirschallee.

Fläche A1 und die Fläche des sich anschließenden Wegerechts der Fläche B1 dienen auch als direkte Wegeverbindung von der Kirschallee in die Feldflur. Diese durch die Kleingartenanlage hindurch führende Wegeverbindung ist Bestandteil der Grünverbindung zwischen dem geplanten Park auf dem Bornstedter Feld und der Bornstedter Feldflur.

Entsprechend dem Konzept der Kleingartenanlage sind nördlich und südlich, parallel zu der o.g. zentralen Wegeverbindung im Abstand von jeweils ca. 50 m drei weitere öffentliche Wege im Bereich der Obstgehölzstreifen vorgesehen, die die Kleingartenparzellen erschließen und eine Verbindung zur offenen Feldflur herstellen. Zusätzlich ist ein Wegerecht an der nördlichen Grundstücksgrenze gesichert, das auch der rückwärtigen fußläufigen Erschließung der Grundstücke des Apfelweges dient.

Die entsprechenden Flächen B1, B2, B3, B4, B5 und B6 werden mit einem Gehrecht belastet.

Zulässigkeit von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 3)

**Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr.4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung ist die Versiegelung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf die Baufenster begrenzt. Die Freiflächen sind von versiegelnden oder teilversiegelnden Nutzungen freizuhalten.

### 5.2.3 Grünflächen

#### Private Dauerkleingärten

Auf den landwirtschaftlichen Brachflächen sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten festgesetzt. Die Kleingärten dienen entsprechend dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Potsdam auch als Ersatzstandort für zu verlagernde Kleingärten aus dem Stadtgebiet.

Im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 wird die Anlage zu einer modellhaften Kleingartenanlage entwickelt. Grundlage ist der in einem Verfahren zur Vertiefung von Beiträgen aus dem landschaftsplanerisch-künstlerischen Wettbewerb "Bornstedter Feld" ausgewählte Entwurf für die Kleingartenanlage (überarbeitete Fassung, siehe Abbildung 2, Seite 11).

Entsprechend dem Entwurf verbinden vier öffentlich zugängliche, in Ost-West-Richtung verlaufende Obstgehölzstreifen die Kirschallee mit der offenen Feldflur. Die als polygonale Bänder gestalteten Obstgehölzstreifen gliedern die Parzellenflächen und öffnen sich zur Feldflur.

Die zwischen den Parzellen, parallel zu den Obstgehölzstreifen verlaufenden Feldgehölzstreifen haben den Charakter von Biotopflächen und dienen im Gegensatz zu den Obstgehölzstreifen den Kleingärtnern als Gemeinschaftsfläche.

In Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege gliedern die Parzellenbänder zusätzlich und teilen sie in vier verschiedene Nutzungstypen, die für jeweils unterschiedliche Ansprüche konzipiert sind. Die Größe der einzelnen Parzellen kann unter Beachtung der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes flexibel an die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen („klassische Kleingärtner“, „Wochenendtouristen“, Familien oder Kindergarten- und Studentengruppen) angepasst werden.

Art und Größe der Lauben, Anzahl der Vereinshäuser, Anteil der Gemeinschaftsflächen (Nr. 4)

**In den Privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Gemeinschaftsparzellen ist pro zusätzlich vollendeter 400 m<sup>2</sup> eine weitere Laube zulässig. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung 'Private Dauerkleingärten' im Einklang steht, ist auf der Fläche GHIK zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 3 BKleingG)

Die festgesetzte maximale Grundfläche der Laube pro Parzelle entspricht § 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG), wonach eine Laube einschließlich überdachtem Freisitz nicht größer als 24 m<sup>2</sup> sein darf. Bei Gemeinschaftsparzellen darf pro zusätzlicher 400 m<sup>2</sup> Parzellenfläche eine weitere Laube errichtet werden. Durch die Festsetzung wird der Anteil der durch Lauben überbauten Flächen begrenzt.

Ein Vereinsheim an der Hauptdurchwegung (Fläche A1) von der Kirschallee zur offenen Feldflur ist auf der festgesetzten Fläche zulässig.

### Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 5)

**Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Boden möglichst gering zu halten, ist die Befestigung von Wegen so auszuführen, dass die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigt werden. Mit der Anlage von Befestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann das Niederschlagswasser versickert werden und wird somit nicht in die Kanalisation abgeleitet.

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 7)

**Die Flächen E1 bis E12 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mindestens 150 heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen (Stammumfang 14/16, vgl. Pflanzliste). Die Flächen F1 bis F15 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mindestens 2000 heimischen, standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste). Die in den Flächen F1, F2, F5, F8, F11, F12, F13, F14 und F16 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen.**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung sichert die Entwicklung der unterschiedlichen Gehölzstreifen. Jeder der Obstgehölzstreifen wird von einer alten Kulturart in mehreren Sorten geprägt (siehe Pflanzliste). Insgesamt sind rd. 150 Obstbäume zu pflanzen. Die im Innern der geplanten Kleingartenanlage liegenden Feldgehölzstreifen sind mit insgesamt rd. 2000 Feldgehölzen und entsprechender Unterpflanzung in mehrschichtigem Aufbau dicht zu bepflanzen. Durch ihre ungestörte Lage zwischen den Kleingartenparzellen haben die Feldgehölzstreifen eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und den Biotopverbund. In den außen liegenden Feldgehölzstreifen wird die vorhandene, die Kleingartenanlage rahmende Eschen-Ahorn-Reihe erhalten und ergänzt. Die Festsetzung der Stiel-Eiche beinhaltet das Ziel, den vorhandenen Bestand von Eschen-Ahorn langfristig durch eine standortgerechte Baumart zu ersetzen. Die Pflanzung der auch von Lenné in der Feldflur verwendeten Stiel-Eiche trägt zu einem einheitlichen Erscheinungsbild bei.

Die Festsetzung dient zudem der Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 8)

**Auf den Flächen C und D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und in der Form zu ergänzen, dass der Charakter einer Streuobstwiese erhalten bleibt. Insgesamt sind mindestens 10 Obstbäume mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Entwicklung der durch § 32 BbgNatSchG geschützten Streuobstwiesen und flächigen Altobstbeständen. Durch den Erhalt der Streuobstwiese am südlichen Rand der Kleingartenanlage (Fläche C) bleibt zudem der räumlich-funktionale Zusammenhang zu den direkt angrenzenden, außerhalb des Plangebiets befindlichen Altobstbeständen erhalten.

Der Erhalt und die Entwicklung der Streuobstwiesen auf den Flächen C und D stellt zudem eine funktionale Ergänzung zu den Obstgehölzstreifen der geplanten Kleingartenanlage dar.

#### **Pflanzbindungen und -gebote**

Die Pflanzbindungen und -gebote tragen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes bei. Die Anpflanzung von Bäumen entsprechend der Pflanzliste trägt zur Kompensation der durch die Neuversiegelung entstehenden Eingriffe bei und erhöht die Qualität der privaten und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen.

Pflanzgebot im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 6)

**Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen wahren das vegetationsgeprägte Erscheinungsbild des Siedlungsbandes entlang der Kirschallee. Obstbäume sind für das Wohngebiet ein typisches Vegetationselement, das das Orts- und Landschaftsbild prägt. Diese charakteristischen Strukturen werden erhalten und weiterentwickelt.

Begrünung von Garagen (Nr. 9)

**Die Außenwandflächen von Garagen und vertikale Bauteile von überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste). Der Pflanzabstand darf 50 cm nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung wahrt das vegetationsgeprägte Erscheinungsbild des Siedlungsbandes entlang der Kirschallee. Die Festsetzung des Pflanzabstandes sichert die Qualität der Wandbegrünung.

Begrünung von Gemeinschaftsstellplätzen (Nr. 10)

Bei den mit "GSt" gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Art "Quercus robur" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Durch die Festsetzung wird der zentral gelegene Parkplatz durch Bäume gegliedert.

Auch bei der Anlage von Stellplatzflächen am südlichen Rand der Kleingartenanlage bleibt der landschaftsbildtypische, die Kleingartenfläche rahmende Gehölzstreifen in seiner Struktur erhalten.

Die Festsetzung der Stiel-Eiche beinhaltet das Ziel, den vorhandenen Bestand von Eschen-Ahorn langfristig durch eine standortgerechte Baumart zu ersetzen. Die Pflanzung der auch von Lenné in der Feldflur verwendeten Stiel-Eiche trägt zudem zu einem einheitlichen Erscheinungsbild bei.

### 5.3 Flächenbilanz

Tabelle 3: Bebauungsplan 74.1, Flächenbilanz

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
Landwirtschaftliche und sonstige Brachflächen	53.534 m <sup>2</sup>	0	- 53.534 m <sup>2</sup>
Private Dauerkleingärten	4.610 m <sup>2</sup>	53.780 m <sup>2</sup>	+ 49.170 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	6.403 m <sup>2</sup>	10.767 m <sup>2</sup>	+ 4.364 m <sup>2</sup>
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>64.547 m<sup>2</sup></b>	<b>64.547 m<sup>2</sup></b>	

Berechnungsgrundlage: Vermesserplan Büro Schehl, Januar 1997, 970004.dxf, Eigentümerverzeichnis

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

#### 6. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan trägt gem. § 1 Abs. 5 BauGB dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Tatbestand des naturschutzrechtlichen Eingriffs nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) muss nach § 8a BNatSchG bereits im B-Planverfahren abschließend bewältigt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG) sind gemäß § 8a BNatSchG im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Eingriffsverursacher ist nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit § 12 BbgNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Bebauungsplan Nr. 74.1 durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten stellt keinen Eingriff dar, da nur das bisher nach § 34 BauGB Zulässige festgesetzt ist. Dies schließt auch die planungsrechtlich mögliche Umnutzung derzeit kleingärtnerisch genutzter Flächen entlang der Kirschallee in einer Größenordnung von rd. 4.300 m<sup>2</sup> mit ein (Flurstücke 47, 48/2 und Teil von 54/2). Gemäß § 8a Abs. 6 BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die zu erwartenden Eingriffe nicht über das hinausgehen, was auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Um den Zielen einer geordneten und umweltschonenden Entwicklung Rechnung zu tragen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt und umweltwirksame Maßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 1, 3, 5, 6, 9).

Die Bewertung der Eingriffe im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 10 BbgNatSchG bezieht sich also allein auf die mit der Anlage der Privaten Dauerkleingärten verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

#### Vermeidung

Im Bebauungsplan wird bereits das Gebot der Eingriffsvermeidung umgesetzt, indem die nach § 32 geschützten Streuobstwiesen erhalten bleiben (textliche Festsetzung Nr. 8). Zur Vermeidung trägt ebenfalls bei, dass die Stellplätze am Rand der Kleingartenanlage so anzulegen sind, dass sie den vorhandenen Gehölzstreifen nicht beeinträchtigen (textliche Festsetzung Nr. 10).

#### Minderung

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Dieses mindert die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope, Wasser und Boden wesentlich.



### Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 10 BbgNatSchG resultiert im wesentlichen aus dem Verlust von rd. 4,5 ha landwirtschaftlicher Brachfläche und der Zunahme der Bodenversiegelung durch die Anlage des Gemeinschaftsplatzes, der Erschließungswege und Stellplätze sowie dem Bau der Lauben und des Vereinsheims für die Kleingartenanlage. Der folgenden Flächenbilanz für die Privaten Dauerkleingärten ist die zu erwartende Versiegelung zu entnehmen:

**Tabelle 4: Flächenbilanz der Privaten Dauerkleingärten (siehe auch Tabelle 2 „Biotoptypen-Bestand“, Seite 6 und Tabelle 3 „Flächenbilanz Bebauungsplan“, Seite 21)**

Flächennutzung Bestand	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Erhalt / Verlust	Flächennutzung Planung	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Brachfläche	44.488		V	1 Kleingartenfläche (netto)	19.820	
Ruderales Hochstaudenflur mit Gehölzaufwuchs, Flurstück 43	1.446		V	2 Hecken als Einfassung der Kleingartenparzellen	3.360	
				3 Feldgehölze	3.640	
				4 Obstgehölzstreifen	7.348	
				5 extensiv gepflegte Wiese als Rahmegrün	1.920	
				<b>Zwischensumme Vegetationsflächen</b>	<b>36.088</b>	
Wege (verdichteter Boden)	825		V	6 wassergebundene Fußwege, Fahrwege und Stellplätze	8.171	
				7 ca. 100 Lauben á 24 m <sup>2</sup> gemäß BKleingG	2.400	
				8 Vereinsheim	100	
				<b>Zwischensumme versiegelte Flächen</b>	<b>10.671</b>	
<b>Zwischensumme</b>		<b>46.759</b>				<b>46.759</b>
Baumreihe aus Eschenahorn am Rand der Brachfläche	4.410		E	9 Erhalt im Bereich der Feldgehölzstreifen	3.630	
			E	10 Erhalt im Bereich der Kleingartenfläche	560	
			E	11 Erhalt im Bereich der Stellplatzflächen	220	
		<b>4.410</b>		<b>Baumreihe aus Eschenahorn</b>		<b>4.410</b>
Streuobstwiese, Flurstück 43	520		E	12 Erhalt im Bereich der Feldgehölzstreifen (Fläche C des B-Plans)	520	
		<b>520</b>		<b>Streuobstwiese</b>		<b>520</b>
<b>Zwischensumme</b>		<b>51.689</b>		<b>Planung Kleingartenanlage</b>		<b>51.689</b>
				13 davon Kleingartenfläche netto (1+2+7+10)	26.140	
				14 davon Zunahme teilversiegelte Flächen (6 abzüglich Wege im Bestand)	7.346	
				15 davon Zunahme vollversiegelte Flächen (7+8)	2.500	
Zufahrt von der Kirschallee	225		E	16 Zufahrt von der Kirschallee, Verbreiterung von 3 m auf 5 m	375	
Kleingarten an der Zufahrt Kirschallee inkl. Lauben	1.866		E / V	17 Kleingartenbestand, inkl. Lauben, abzüglich Verlust durch Verbreiterung der Zufahrt (150 m <sup>2</sup> )	1.716	
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.091</b>		<b>Kleingarten, Bestand inkl. Zufahrt</b>		<b>2.091</b>
				18 davon Zunahme teilversiegelte Flächen (Verbreiterung der Zufahrt um 2 Meter)	150	
		<b>53.780</b>		<b>Summe Private Dauerkleingärten</b>		<b>53.780</b>
				davon Zunahme teilversiegelte Flächen (14 + 18)	7.496	
				davon Zunahme vollversiegelte Flächen (Lauben+Vereinsheim)	2.500	
				<b>Zunahme teil- und vollversiegelte Flächen</b>	<b>9.996</b>	

### **Boden**

Im Bereich der Privaten Dauerkleingärten werden rd. 10.000 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt, wovon rd. 75 % gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch unbefestigte Wege, die am Rand der landwirtschaftlichen Brachfläche verlaufen, ist wegen des hohen Anteils neu hinzukommender teilversiegelter Flächen ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu konstatieren.

### **Wasser**

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird als nicht erheblich eingestuft, da das in der Kleingartenanlage anfallende Regenwasser nicht in die Kanalisation abgeleitet, sondern vor Ort versickert und damit dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen wird. Die Versickerungsfähigkeit der befestigten Oberflächen ist durch den hohen Anteil wasser- und luftdurchlässiger Beläge gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sichergestellt.

### **Klima**

Der Verlust der landwirtschaftlichen Brachflächen ist als Eingriff in das Schutzgut Klima zu bezeichnen, da die Funktion der landwirtschaftlichen Brachflächen als potentiell Kalluftentstehungsgebiet durch den Bau der Kleingartenanlage verloren geht. Die Erhöhung der Wärmekapazität durch den Bau der Lauben wird allerdings durch den hohen Vegetationsanteil gemildert. Eingriffsreduzierend wirkt auch die nach textlicher Festsetzung Nr. 5 unzulässige Verwendung klimatisch ungünstiger Beläge wie Asphalt und Beton. Übergeordnete klimatische Austauschbeziehungen werden durch die Schaffung von Kleingärten auf derzeitigen landwirtschaftlichen Brachflächen nicht beeinträchtigt.

### **Biotope**

Durch den Erhalt der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Streuobstwiesen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 und dem Erhalt des rahmenden Baumstreifens im Bereich der geplanten Stellplätze nach textlicher Festsetzung Nr. 10 und im Bereich der geplanten Feldgehölzstreifen nach textlicher Festsetzung Nr. 7 werden Eingriffe in das Schutzgut Biotope vermieden.

Der Verlust von rd. 4,5 ha landwirtschaftlicher Brachflächen, der Verlust von rd. 150 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche an der Einfahrt Kirschallee und der Verlust sonstiger ruderaler Hochstauden mit Gehölzaufwuchs in einer Größenordnung von rd. 1.400 m<sup>2</sup> ist jedoch mit einem Eingriff in das Schutzgut Biotope verbunden. Zudem ist davon auszugehen, dass einzelne Eschen-Ahorne im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen am südöstlichen Rand und im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze am südwestlichen Rand der Kleingartenanlage gefällt werden müssen.

### **Landschaftsbild / Erholung**

Durch den Erhalt des rahmenden Baumstreifens gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 und den Erhalt der Streuobstwiesen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 bleiben charakteristische Gestaltelemente der Vornutzung erhalten.

Der Verlust des Landschaftsbildtyps "Landwirtschaftliche Brachfläche" in einer Größenordnung von 4,5 ha ist jedoch als Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten.

### **Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe**

Die Festsetzung von Privaten Dauerkleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 ermöglicht Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Biotope und Landschaftsbild im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG und des § 10 BbgNatSchG. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

#### **Boden**

Der Eingriff in das Schutzgut besteht in erste Linie in der Versiegelung von rd. 2.500 m<sup>2</sup> Boden durch die Anlage der Lauben und des Vereinsheims. Die übrigen befestigten Wege- und Aufenthaltsflächen in einer Größenordnung von 8.500 m<sup>2</sup> sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann im Plangebiet nicht durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Neuanlage der ökologisch wertvollen Obst- und Feldgehölzstreifen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 11.000 m<sup>2</sup> ist jedoch als gleichwertige Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut Boden anzusehen.

#### **Klima**

Dem Eingriff in das Schutzgut Klima durch den Verlust der landwirtschaftlichen Brachflächen steht eine Erhöhung des klimatisch aktiven Vegetationsflächenanteils durch eine deutliche Erhöhung des Grünvolumens in der Kleingartenanlage gegenüber. Zudem bilden Kleingartenanlagen durch die relativ lockere Vegetationsstruktur und den geringen Anteil großkroniger Bäume ebenfalls ein Potential zur Kaltluftentstehung. Da keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzguts Klima zurückbleibt, ist der Eingriff als ausgeglichen zu bewerten.

#### **Biotope**

Der Eingriff in das Schutzgut Biotope wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die zu einer deutlichen Erhöhung der Biotopwertigkeit beitragen. Die Aufwertung wird durch die Anlage von rd. 23.800 m<sup>2</sup> Kleingartenflächen (netto, inkl. Hecken, ohne Lauben), durch die Herstellung von rd. 1.900 m<sup>2</sup> Rahmengrün und durch die Anlage der für den Biotop- und Artenschutz wertvollen und vielfältig strukturierten Feld- und Obstgehölzstreifen (unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstreifen und der Streuobstwiese) auf einer Fläche von insgesamt rd. 15.300 m<sup>2</sup> erzielt, die im Vergleich zu den rd. 44.500 m<sup>2</sup> landwirtschaftlichen Brachflächen deutlich wertvollere Biotoptypen darstellen. In den Obstgehölzstreifen sind insgesamt 150 Obstbäume, in den Feldgehölzstreifen insgesamt 2000 Feldgehölze mit mehrschichtiger Unterpflanzung zu pflanzen.

Die Gehölzstreifen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 74.1 festgesetzt und durch die textliche Festsetzung Nr. 7 konkretisiert.

Die festgesetzten Kompensationsflächen für Baumpflanzungen decken auch die gemäß Baumschutzverordnung erforderliche Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen und im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze mit ab.

#### Landschaftsbild / Erholung

Die Schaffung des Landschaftsbildtyps „Kleingärten“ kompensiert den Verlust des Landschaftsbildtyps „Landwirtschaftliche Brachfläche“. Der Charakter der Bornstedter Feldflur ist durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Brachflächen im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Durch die die Kleingartenanlage durchziehenden Feld- und Obstgehölzstreifen bleibt ein räumlicher Bezug vom Siedlungsstreifen entlang der Kirschallee zur Bornstedter Feldflur erhalten. Zudem wird durch die Feld- und Obstgehölzstreifen die Landschaftsbildvielfalt erhöht und der Erlebniswert gesteigert.

Bezogen auf den Erholungswert ist eine deutliche Aufwertung zu erwarten. Durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (textliche Festsetzung Nr. 11) ist die Durchquerung der Kleingartenanlage als Bestandteil des Grünflächensystems der Stadt Potsdam gesichert.

#### Zusammenfassende Bewertung

Die Erhaltung wertvoller Biotopflächen, die deutliche Erhöhung von Biotopwertigkeiten und die Verbesserung der Erholungsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 tragen dazu bei, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Biotope und Landschaftsbild durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 10, Abs. 2 BbgNatSchG ausgeglichen werden und keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt; das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet.

**Tabelle 5: Übersicht der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (vgl. auch Tabelle 4, Seite 23)**

Maßnahme	Fläche	Art der Maßnahme	textliche Festsetzung
Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	rd. 8.500 m <sup>2</sup> (siehe Tabelle 4: #6 + #16),	Minderung	Nr. 5
Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Eschenahornreihe, Anlage von Obst- und Feldgehölzstreifen	rd. 14.800 m <sup>2</sup> (siehe Tabelle 4: #3 + #4 + #9 + #11)	Vermeidung / Kompensation	Nr. 7+ Nr. 10
Erhalt und Entwicklung der Streuobstwiesen	rd. 520 m <sup>2</sup> (Fläche C) rd. 570 m <sup>2</sup> (Fläche D)	Vermeidung / Kompensation	Nr. 8
Anlage von Kleingartenparzellen inkl. Rahmengrün, ohne Lauben	rd. 25.700 m <sup>2</sup> (siehe Tabelle 4: #1+ #2 + #10 + #5)	Kompensation	
Sicherung öffentlicher Durchwegungen	Geh- und Fahrrechte, Flächen A1 + A2, B1 bis B5	Kompensation	Nr. 11
Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen im Wohngebiet	ein Baum pro 150 m <sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche	Kompensation	Nr. 6
Begrünung von Garagen und Carports im Wohngebiet		Kompensation	Nr. 9

## **7            Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Die anlässlich der Bundesgartenschau 2001 geplante Modellkleingartenanlage, durch den Bebauungsplan Nr. 74.1 planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gesichert, wird durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) gefördert.

Der Antrag auf Förderung wurden von der Stadt Potsdam - Stadterneuerungsamt - gestellt. Gegenstand des Förderantrages sind der Bau der Grundstruktur der Anlage einschließlich der Baunebenkosten und anteiligen Grunderwerbskosten.

Die förderfähigen Gesamtkosten für die Modellkleingartenanlage betragen 2.032.072 DM. Davon werden durch das MLUR Fördermittel in Höhe von 1.625.658 DM als 80 %-iger Anteil bereitgestellt. Der verbleibenden 20 %-ige Eigenanteil der Stadt Potsdam in Höhe von 406.414 DM ist im Rahmen der städtischen BUGA-Haushaltsmittel gesichert.

Die einzelnen Parzellen mit den Lauben und das Vereinsheim werden nicht aus diesen Fördermitteln finanziert.

Personelle Auswirkungen: keine

#### **IV. RECHTSGRUNDLAGEN**

---

##### Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebahnplanungsgesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) i.d.F. vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch die Novelle des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I 1994 S. 766)

##### Landesrecht

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Juni 1992 (GVBl 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d. Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82)

#### **V. VERFAHREN**

---

##### Aufstellungsbeschluss

zum Bebauungsplan Nr. 74 „Amundsenstraße / Kirschallee“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.05.1997

##### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

zum Bebauungsplan Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 04.03.1999

##### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

zum Bebauungsplan Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ gemäß § 4 BauGB vom 18.05.1999 bis zum 22.06.1999

##### Beschluss zur Herauslösung

des Bebauungsplanes Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Amundsenstraße / Kirschallee“ als eigenständigen Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.04.2000

##### Öffentliche Auslegung

des Bebauungsplans Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2000 bis zum 20.06.2000

##### Satzungsbeschluss

zum Bebauungsplan Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.10.2000

## VI. ANHANG

---

### A) Textliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung

1. Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen  
**Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### Maß der Nutzung

2. Bauhöhenbeschränkung  
**Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m über Gehweg nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

#### Weitere Arten der Nutzung

3. Zulässigkeit von Stellplätzen  
**Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
4. Art und Größe der Lauben, Anzahl der Vereinshäuser, Anteil der Gemeinschaftsflächen  
**In den Privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Gemeinschaftsparzellen ist pro zusätzlich vollendeter 400 m<sup>2</sup> eine weitere Laube zulässig. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung 'Private Dauerkleingärten' im Einklang steht, ist auf der Fläche GHIK zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 3 BKleingG)

#### Grünfestsetzungen

5. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
**Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. Pflanzgebot im Allgemeinen Wohngebiet  
**Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste). Bei der Ermitt-**

**lung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
**Die Flächen E1 bis E12 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mindestens 150 heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen (Stammumfang 14/16, vgl. Pflanzliste). Die Flächen F1 bis F15 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mindestens 2000 heimischen, standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste). Die in den Flächen F1, F2, F5, F8, F11, F12, F13, F14 und F16 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen.**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
**Auf den Flächen C und D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und in der Form zu ergänzen, dass der Charakter einer Streuobstwiese erhalten bleibt. Insgesamt sind mindestens 10 Obstbäume mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
9. Begrünung von Garagen  
**Die Außenwandflächen von Garagen und vertikale Bauteile von überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste). Der Pflanzabstand darf 50 cm nicht überschreiten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Begrünung von Gemeinschaftsstellplätzen  
**Bei den mit "GSt" gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Art "Quercus robur" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

#### **Sonstige Festsetzungen**

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Flächen für Private Dauerkleingärten  
**Die Flächen A1 und A2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Flächen B1, B2, B3, B4, B5 und B6 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **Hinweis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen oder von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 56 BbgBO, DIN 18024).



**B) Pflanzliste****Laubbäume**

Feld-Ahorn  
 Spitz-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Sand-Birke  
 Hainbuche  
 Baum-Hasel  
 Rotdorn  
 Rotbuche  
 Zitter-Pappel  
 Wild-Kirsche  
 Wild-Birne  
 Trauben-Eiche  
 Stiel-Eiche  
 Eberesche  
 Elsbeere  
 Winter-Linde  
 Sommer-Linde  
 Berg-Ulme  
 Feld-Ulme

Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Corylus colurna  
 Crataegus oxyacantha  
 Fagus sylvatica  
 Populus tremula  
 Prunus avium  
 Pyrus pyraister  
 Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus torminalis  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Ulmus glabra  
 Ulmus minor

**Obstgehölze - Auswahl**

Äpfel

Freiherr Von Berlepsch  
 Geheimrat Oldenburg  
 Gravensteiner  
 Klarapfel  
 James Grieve  
 Schöner aus Boskop  
 Muskatrenette  
 Goldparmäne  
 Roter Berlepsch  
 Roter Boskop  
 Charlamowski  
 Lunow  
 Baumanns Renette  
 Danziger Kantapfel  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Kaiser Wilhelm  
 Krügers Dickstil

Birne

Boscs Flaschenbirne  
 Clapps Liebling  
 Gellerts Butterbirne  
 Köstliche von Charneux  
 Madame Verté  
 Williams Christbirne  
 Grober Katzenkopf  
 Gute Graue  
 Gute Luise  
 Marianne  
 Pastorenbirne  
 Diels Butterbirne  
 Solander  
 Konferenz  
 Andenken an den Kongress  
 Bergamotten

## Pflaumen

Graf Althans Reneclaude  
 Hauszwetschge  
 Anatolia  
 Certina  
 Fertilia  
 Mirabelle von Nancy  
 Brühler Frühzwetschge  
 Stanley  
 Cacaks Beste  
 Cacaks Schöne  
 Zimmers Frühzwetschge

## Kirschen

Dönissens Gelbe Knorpel  
 Hedelfinger Riesenkirsche  
 Kassins Frühe

Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Schmalfeld Schwarze  
 Grosse Prinzessin  
 Scheiders Späte Knorpel  
 Grosse Schwarze Knorpel  
 Spanische Knorpel  
 Werdersche Braune

**Stäucher**

Roter Hartriegel  
 Haselnuß  
 Weißdorn  
 Pfaffenhütchen  
 Faulbaum  
 Gemeiner Liguster  
 Großer Pfeifenstrauch  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Hunds-Rose  
 Wein-Rose  
 Filz-Rose  
 Sal-Weide  
 Schwarzer Holunder  
 Besenginster  
 Flieder  
 Gemeiner Schneeball

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Euonymus europaea*  
*Frangula alnus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Philadelphus coronarius*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus catharticus*  
*Rosa canina*  
*Rosa rubiginosa*  
*Rosa tomentosa*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Sarothamnus scoparius*  
*Syringa vulgaris*  
*Viburnum opulus*

**Koniferen**

Wacholder  
 Gemeine Kiefer  
 Gemeine Eibe

*Juniperus communis*  
*Pinus sylvestris*  
*Taxus baccata*

Der Anteil der Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht übersteigen

**Pflanzen zur Begrünung von Wänden**Kletterpflanzen, selbsthaftend

Efeu

*Hedera helix*

Wilder Wein 5-blättrig

*Parthenocissus quinquefolia* "Engelmanii"

Jungfernrebe

*Parthenocissus tricuspidata*Kletterpflanzen, benötigen Rankhilfe

Strahlengriffel

*Actinida arguta*

Peifenwinde

*Aristolochia macrophylla***Pflanzen für Dachbegrünung**

Aufrechte Trespe

*Bromus erectus*

Birnmoos

*Bryum spec.*

Hornzahnmoos

*Ceratodon purpureus*

Sandstrohblume

*Helichrysum arenarium*

Sandnelke

*Dianthus arenarius*

Heidenelke

*Dianthus deltoides*

Schafschwingel

*Festuca ovina spec.*

Raublattschwingel

*Festuca trachyphylla*

Rispengras

*Poa spec.*

Silbergras

*Corynephorus canescens*

Weißer Mauerpfeffer

*Sedum album*

Milder Mauerpfeffer

*Sedum sexangulare*

Dachwurz

*Sempervivum tectorum*

Bergsandglöckchen

*Jasione montana*

Thymian

*Thymus serpyllum*