

Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Stadterneuerung

**Bebauungsplan Nr. 42-1**  
**"Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße"**  
**Begründung**

Stand: 20.10.2005

Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Stadterneuerung  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam  
Tel.: 0331 / 289 0, Fax.: 0331 / 289 3222

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH  
Voltaireweg 4a  
14469 Potsdam  
Tel.: 0331 / 271 98 0, Fax: 0331 / 271 98 19

Bearbeitung:  
Spath + Nagel  
Büro für Städtebau und Stadtforschung  
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin  
Tel.: 030 / 393 14 60, Fax.: 030 / 392 63 83  
E-Mail: email@spathnagel.de

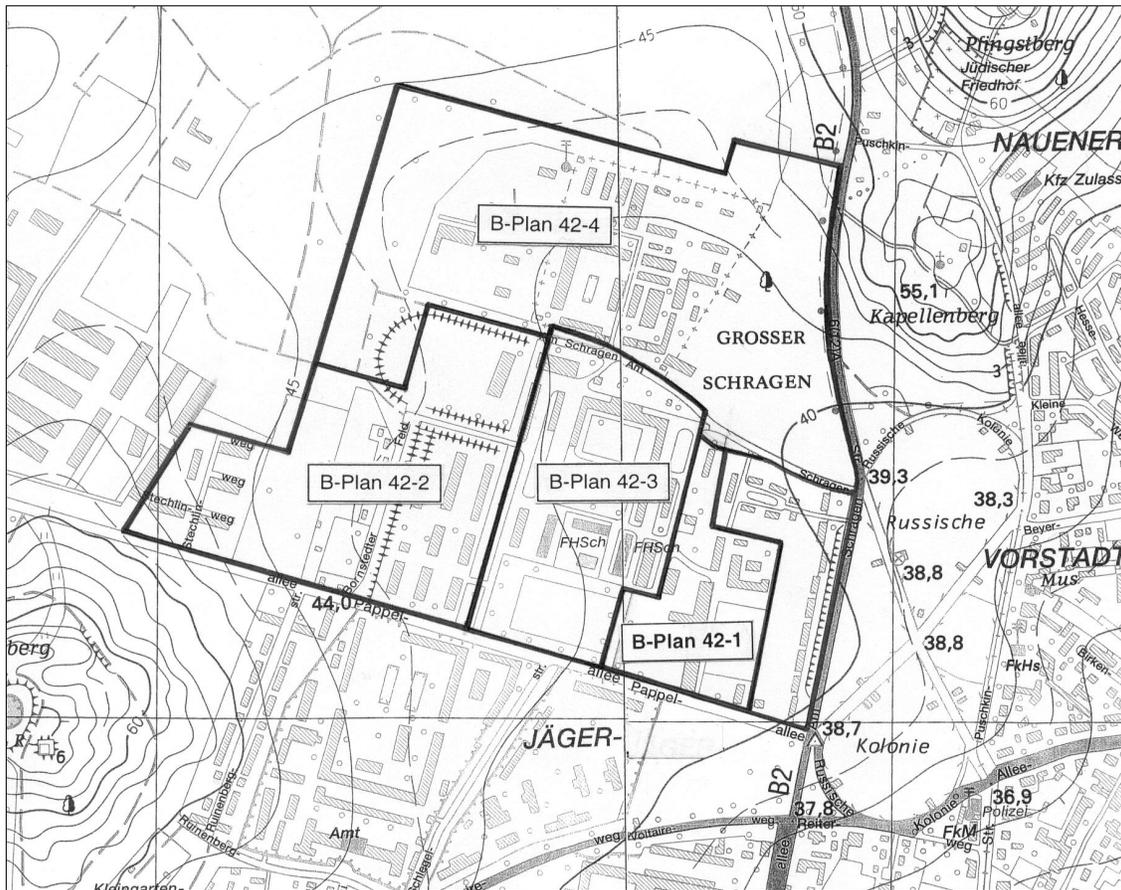
## Inhalt

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 2  |
| 2.     | Planerfordernis und Ziel der Planung .....   | 3  |
| 3.     | Ausgangssituation .....  | 3  |
| 3.1    | Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Einbindung .....   | 3  |
| 3.2    | Historische Entwicklung, Nutzung und Bebauung .....  | 3  |
| 3.3    | Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung .....   | 4  |
| 3.4    | Topographie, Boden, Grundwasser und Altlasten .....  | 5  |
| 3.5    | Vegetation .....   | 6  |
| 3.6    | Eigentumssituation .....   | 6  |
| 4.     | Planungsbindungen .....  | 7  |
| 4.1    | Planungskonzepte und Gutachten .....   | 7  |
| 4.2    | Flächennutzungsplan .....  | 7  |
| 5.     | Städtebauliches Konzept .....  | 7  |
| 6.     | Begründung und Abwägung der Bebauungsplan-Festsetzungen .....  | 9  |
| 6.1    | Zielsetzung des Bebauungsplans .....   | 9  |
| 6.2    | Art der baulichen Nutzung .....  | 9  |
| 6.3    | Maß der baulichen Nutzung .....  | 10 |
| 6.4    | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen .....   | 12 |
| 6.5    | Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....  | 13 |
| 6.6    | Grünflächen / Pflanzbindungen .....  | 14 |
| 6.7    | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur<br>und Landschaft .....   | 16 |
| 6.8    | Gestaltungsfestsetzungen .....   | 17 |
| 7.     | Auswirkungen der Planung .....   | 18 |
| 7.1    | Städtebauliche Auswirkungen .....  | 18 |
| 7.2    | Auswirkungen auf die Umwelt .....  | 19 |
| 7.3    | Finanzielle Auswirkungen .....   | 20 |
| 8.     | Verfahren .....  | 20 |
| 8.1    | Aufstellungsbeschluss .....  | 20 |
| 8.2    | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....   | 21 |
| 8.3    | Anfrage nach den Zielen der Raumordnung .....  | 21 |
| 8.4    | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB .....  | 21 |
| 8.5    | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....   | 21 |
| 8.6    | Vereinfachte Änderungen nach der öffentlichen Auslegung .....  | 21 |
| 8.7    | Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und<br>Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Teilbereich der<br>GWG "Vaterland" ..... | 21 |
| 8.8    | Vereinfachte Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung .....   | 22 |
| Anhang | .....  | 23 |
| A.     | Rechtsgrundlagen .....   | 23 |
| B.     | Flächenbilanz .....  | 24 |
| C.     | Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 42-1 .....   | 25 |

## Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42-1 "Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße" umfasst eine rund 4,7 ha große Fläche im Norden der Stadt Potsdam, rund 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die neu gebaute Kiepenheuerallee, im Osten durch die Siedlung "Vaterland", im Süden durch die Pappelallee und im Westen durch das Grundstück der Fachhochschule Potsdam begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans Nr. 42-1 und der übrigen Teilbebauungspläne ist der unteren Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des B-Plans Nr. 42 "Kaserne Pappelallee" und der Teil-B-Pläne Nr. 42-1 / 2 / 3 / 4

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 42-1 "Kaserne Pappelallee – Johannes-Lepsius-Straße" ist Teil des ursprünglich rund 42,6 ha großen Bebauungsplangebietes Nr. 42 "Kaserne Pappelallee". Der östliche Bereich des Teil-Bebauungsplans Nr. 42-1, der aus dem Grundstück der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) "Vaterland" besteht, wurde per Beschluss der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung vom 4.5.2005 aus dem Geltungsbereich ausgegliedert, da das ursprüngliche Planungsziel der Nachverdichtung weder von Seiten der GWG noch von Seiten der Stadt Potsdam weiterhin angestrebt wird und die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich soweit vorangeschritten ist, dass künftige Vorhaben auch nach § 34

BauGB beurteilt werden können. Somit bestand für den östlichen Bereich des Plangebietes kein Planungserfordernis mehr. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Teilbereich wurde mit demselben Beschluss vom 4.5.2005 aufgehoben.

## **2. Planerfordernis und Ziel der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42-1 ist Teil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. Am 4.12.1991 wurde durch die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung der Satzungsbeschluss für das ehemals militärisch genutzte Bornstedter Feld gefasst, mit der Zielsetzung, das ungenutzte bzw. untergenutzte Areal zu einem hochwertigen, durchgrünten Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln, unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz und der schützenswerten Vegetationsstrukturen.

Um eine planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung zu erhalten, sind die Gemeinden gemäß § 166 BauGB verpflichtet, für die Entwicklungsbereiche flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Entsprechend hat die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 1.9.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 "Kaserne Pappelallee" beschlossen. Als Zielsetzung wurde formuliert, auf dem rund 42,6 ha großen Gelände neuen Wohnraum zu schaffen und die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen zu ermöglichen. Der Gesamt-Bebauungsplan soll in selbständigen Teilbereichen erarbeitet werden, um zügig Baurecht zu schaffen und die Umsetzung der erklärten Entwicklungsziele planungsrechtlich zu sichern.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Jägervorstadt am südöstlichen Eingang zum Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Nördlich des Plangebietes schließt sich die Kiepenheuerallee an, die eine wichtige Zufahrtsstraße zu den neuen Wohngebieten im südlichen Teil des Bornstedter Feldes darstellt. Nördlich der Kiepenheuerallee erstreckt sich der so genannte "Große Schragen", der im Zusammenhang mit der Herstellung des Volksparks zu einem naturnahen Waldpark entwickelt wurde. Östlich des Plangebietes liegt die denkmalgeschützte "Siedlung Vaterland" der GWG, die durch zweigeschossige, in den 1930er Jahren errichtete Wohngebäude geprägt wird. Daran anschließend, durch die Bundesstraße 2 getrennt, befindet sich die ebenfalls denkmalgeschützte "Russische Kolonie Alexandrowka". Südlich des Plangebietes verläuft die Pappelallee, die eine wichtige Verbindung zwischen dem westlichen Stadtgebiet von Potsdam und der Nauener Vorstadt darstellt. Südlich der Pappelallee befindet sich der in den 1990er Jahren errichtete, viergeschossige Gebäudekomplex eines Hotels. Westlich des Plangebietes erstreckt sich das Gelände der Fachhochschule Potsdam, das ursprünglich, wie auch das Plangebiet selber, zum Areal der Kaserne Pappelallee gehörte.

### **3.2 Historische Entwicklung, Nutzung und Bebauung**

Mitte des 18. Jahrhunderts begann in der militärgeschichtlichen Tradition Potsdams die Nutzung des Bornstedter Feldes als militärischer Übungsplatz. Aufgrund dieser Nutzung blieb das Gelände bis Ende des 20. Jahrhunderts weitgehend frei von jegli-

cher Bebauung. Nördlich und westlich des Bornstedter Feldes schloss sich das von Lenné im Rahmen der Landesverschönerung geschaffene System von Alleen, Hecken und Remisen an. Noch vor dem 1. Weltkrieg entstand am südöstlichen Rand des Bornstedter Feldes die erste Kasernenbebauung, die aus einem dreigeschossigen Mannschaftsgebäude, einem eingeschossigen Stallgebäude und vermutlich auch einfachen Baracken bestand. 1935 wurde die Hauptanlage für das 2. Bataillon des Infanterieregimentes 9 gebaut, wobei die Kasernen, Stallungen und Nebengebäude mit Walm- und Satteldächern in ein- bis dreigeschossiger Bauweise symmetrisch angeordnet wurden. Nach der sowjetischen Übernahme der Flächen im Jahre 1945 wurden zusätzliche, überwiegend eingeschossige Gebäude und Anlagen in einfacher Bauweise zur Unterbringung von Fahrzeugen und zur Fahrzeugwartung errichtet. Nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte (1992) und dem Beschluss, das Bornstedter Feld einer zivilen Nutzung zuzuführen, standen sämtliche Gebäude innerhalb des Kasernengeländes zunächst leer.

Aufgrund einer ersten Beurteilung des Bauzustandes der vorhandenen Gebäude und deren künftiger Nutzungsmöglichkeiten wurde der Erhalt des städtebaulich prägenden Stabsgebäudes aus den 1930er Jahren beschlossen. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend instand gesetzt und zu einem Mehrfamilienhaus ausgebaut. Die übrigen Gebäude im Plangebiet wurden als weniger erhaltenswert eingestuft bzw. hätten aufgrund ihres schlechten Bauzustandes mit erheblichem Aufwand instand gesetzt werden müssen und wurden daher für den Abriss freigegeben. Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes, Stand: Dezember 1996, wurde das Gelände unter weitgehender Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes fast vollständig frei geräumt und Anfang 1997 mit dem Bau der Erschließungsanlagen und der ersten drei Wohngebäude (viergeschossige Mehrfamilienhäuser) entlang der westlichen Grundstücksgrenze begonnen. Zurzeit sind rund 150 Wohnungen im Plangebiet fertig gestellt.

### **3.3 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Haupteerschließung des Kasernenbereiches erfolgte zum Zeitpunkt der Planaufstellung über eine rechtwinklig zur Pappelallee verlaufende Betonstraße. 1999 wurde die neue Erschließungsstraße (Johannes-Lepsius-Straße) fertig gestellt, die eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung zwischen der Pappelallee und der Kiepenheuerallee ermöglicht und annähernd dem Verlauf der ehemaligen Betonstraße folgt. Der vorhandene Baumbestand ist in den Straßenraum weitgehend integriert. Im südlichen Abschnitt weist die Erschließungsstraße eine Breite von 15 m, im nördlichen Abschnitt eine Breite von 6 bis 10 m auf. Im mittleren Bereich südlich des ehemaligen Stabsgebäudes erstreckt sich eine 26 m breite und 60 m lange Platzanlage (Richard-Schäfer-Straße) mit einer mittig angeordneten Grünfläche. Die Stellplätze des vorhandenen Wohnungsneubaus befinden sich zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen unterhalb der Wohngebäude. Die Stellplätze für das sanierte Stabsgebäude sind auch entlang der Erschließungsanlagen angeordnet.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien, die auf der Straße Am Schragen und auf der Pappelallee verkehren, sowie über 2 Straßenbahnlinien, die auf der Kiepenheuerallee verkehren, sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen, ausgehend von der Mitte des Plangebietes, in einem Umkreis von rund 200 m.

In den öffentlichen Straßen befinden sich die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, durch die eine ausreichende Ver- und Entsorgung der vorhandenen und der

künftigen Nutzungen gewährleistet werden kann. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Erschließungsstraßen gesammelt und in die Regenwasserkanalisation der Pappelallee und der Straße Am Schragen geleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend auf den Grundstücken selbst versickert werden.

### **3.4 Topographie, Boden, Grundwasser und Altlasten**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen wie der Nedlitzer Kirchberg im Norden, der Kapellen- und Pflingstberg im Osten sowie der Ruinenberg im Südwesten, die Geländehöhen von 75 bis 85 m über Normal Null (ü.NN) aufweisen. Das eigentliche Plangebiet liegt mit etwa 40 m ü.NN etwa 10 m höher als das Innenstadtgebiet.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung auf dem Bornstedter Feld sind Ablagerungen vorwiegend kiesiger Mittelsande der zwischeneiszeitlichen Wärmephasen. Stellenweise hat sich Geschiebemergel in Form von gelb- bis graubraunen Schluffen eingelagert. Aus den Ablagerungen entwickelten sich Braun- und Parabraunerden mit überwiegend lehmigen Sanden. Bei Sondierungsbohrungen innerhalb des Plangebietes wurden durchlässige, sandige Böden ohne großräumig durchhaltende Wasserstände festgestellt. Im Rahmen der militärischen Nutzung wurden die Böden durch Bauschutt- und Sandaufschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von 2 m anthropogen überprägt. Die anthropogenen Einflüsse auf die Böden sind als hoch bis sehr hoch einzustufen. Diese Einschätzung ist sowohl durch die Aufschüttungen und Schadstoffeinträge bedingt, basiert aber auch auf Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen infolge von Verdichtungs- und Versiegelungsmaßnahmen. Der Anteil der mit Gebäuden überbauten oder durch Erschließungsanlagen versiegelten Flächen lag 1995 bei rund 40 %.

Der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem anstehenden Grundwasserspiegel ist mit 12 bis 13 m relativ groß. Bei den überwiegend sandigen Substraten ist von einem hohen Potential zur Grundwasserneubildung auszugehen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber oberflächlich eindringenden Schadstoffen wird aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes auf der einen Seite und der eher geringen physiko-chemischen Filtereigenschaft des Bodens auf der anderen Seite als gering bis mittel eingestuft. Das Plangebiet befindet sich seit der 2004 erfolgten Aktualisierung der Satzung zur Trinkwasserschutzzone Nedlitz nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III.

Das Plangebiet ist das östliche Teilgebiet der ehemaligen Kaserne Pappelallee und wird derzeit als sanierter Altlastenstandort im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster des Bereiches Umwelt und Natur erfasst.

Im Rahmen der Erschließung und Neugestaltung zum Wohngebiet von März bis Ende 1997 fanden im Vorfeld der Abbruch- und Baumaßnahmen umfangreiche Altlastenuntersuchungen statt, die im gleichen Jahr erfolgreich abgeschlossen wurden. Der belastete Boden wurde im Zuge des Rückbaus der vorhandenen Bausubstanz gehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Trotz dieser durchgeführten Maßnahmen können wegen der militärischen Nutzung Geländeauffüllungen oder Vergrabungen weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Im Norden des Plangebietes befinden sich derzeit vier 5-Zoll-Grundwassermessstellen (GWM) mit einer Endteufe von mind. 17 m bis max. 30 m unter Geländeoberkante. Die GWM sind Kontrollpegel zur Überwachung der Belastungssituation im Grundwasser, weshalb sie zwingend funktionstüchtig zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen sind. Wenn erforderlich, sind die GWM nach Absprache mit dem Bereich Umwelt und Natur, AG Altlasten, fachgerecht unter Flur zurückzubauen und mit einer Hydrantenkappe zu verschließen.

### 3.5 Vegetation

Der gesamte Vegetationsbestand im Geltungsbereich war zurzeit der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 42-1 im Juni 1995 durch Anpflanzungen, Aufschüttungen, Versiegelungen und Schadstoffkontaminationen stark anthropogen geprägt und durch einen hohen Anteil an Rasen- und Grünlandbrachen gekennzeichnet. Nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte Mitte 1992 lag das Plangebiet zunächst einige Jahre brach, so dass auf den Freiflächen, aber auch auf den durch Frostsprengung schon stark in Mitleidenschaft gezogenen versiegelten Bereichen, eine natürliche Sukzession einsetzte, in deren Folge weite Teile der ehemals versiegelten Freiflächen mit Vegetation überzogen wurden. Inzwischen wurden im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude im nördlichen Bereich auch die Freiflächen neu geordnet und angelegt, so dass ruderale Strukturen nur noch im südlichen Teil des Plangebietes vorzufinden sind. Der wertbestimmende Baumbestand konnte jedoch weitgehend erhalten werden. Der Versiegelungsgrad entspricht in etwa dem Stand vor der Neubebauung, da sich die neuen Gebäude fast vollständig auf den ehemals mit Kasernengebäuden bestandenen Flächen erstrecken. Größere Freiflächenbereiche wurden naturnah angelegt. Eine besondere Prägung erhält das Plangebiet nach wie vor durch seinen dichten, teilweise gut entwickelten und artenreichen Baumbestand. Baumgruppen, Alleen und prägnante Einzelbäumen sowie ein Wechsel von Gehölzgruppen und Freiflächen verleihen dem gesamten Plangebiet einen parkartigen Charakter. Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes besitzt der vorhandene Baumbestand eine hohe Wertigkeit und wird daher als besonders erhaltenswert eingestuft.

Die zum Teil großflächigen Gehölzbestände bieten insbesondere in Bereichen mit autochthonen und alten Bäumen Lebensräume für gefährdete Tierarten. Gefährdete Pflanzenarten wurden bei der 1995 durchgeführten Bestandsaufnahme nicht nachgewiesen. Ein Teil der vorhandenen Biotope besitzt jedoch ein Potential zur Ansiedlung seltener und gefährdeter Arten.

### 3.6 Eigentumssituation

Das ehemalige Kasernenareal wurde nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte zunächst an die Bundesrepublik Deutschland rückübertragen und dann an die Frankfurter Siedlungsgesellschaft - FSG (jetzt Viterra) veräußert. Das Grundstück mit dem ehemaligen Stabsgebäude befindet sich im Eigentum einer privaten Immobiliengesellschaft; die nord-östlich daran angrenzende Freifläche steht im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld. Die im Zusammenhang mit der Neubebauung errichtete Johannes-Lepsius-Straße sowie die Richard-Schäfer-Straße sind als Verkehrsflächen gewidmet und befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungskonzepte und Gutachten**

Aufgrund seiner Größe, Beschaffenheit und Lage zum Potsdamer Stadtgebiet stellt das Bornstedter Feld einen Schwerpunkt der zukünftigen Potsdamer Stadtentwicklung dar. Die Flächen bieten bedeutende Potentiale für die Deckung des Wohnungsbedarfes, für die Gewerbeflächenentwicklung, für den Gemeinbedarf und die Ausweisung von Grün- und Freiflächen. In den zurückliegenden Jahren wurden daher zahlreiche Planungen bzw. Gutachten erarbeitet, um Konzepte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten sowie Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entwickeln. Im Folgenden werden die wesentlichen Planungen und Gutachten aufgeführt:

- Machbarkeitsstudie zur Konversion militärischer Liegenschaften in der Stadt Potsdam, im Auftrag des Magistrats der Landeshauptstadt Potsdam, Juni 1992
- Städtebauliches Rahmenkonzept Bornstedter Feld der BDA-Arbeitsgruppe Potsdam-Bonn, März 1993
- Denkmalpflegerisches Gutachten der Kasernenbauten in Potsdam-Nord, im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH, März 1993
- Städtebaulicher Rahmenplan Kaserne Pappelallee in Potsdam, im Auftrag der Frankfurter Siedlungsgesellschaft, Mai 1993
- Leitfaden für die Kasernenstandorte im Potsdamer Nordraum, im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam GmbH, Juni 1993.
- Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Bornstedter Feld, 2. Aktualisierung Dezember 2005 (geplant), im Auftrag der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH

Nahezu übereinstimmend wird in diesen Planungen und Gutachten eine zukünftige Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke vorgeschlagen, die in unterschiedlichem Umfang durch Nutzungsmöglichkeiten für Verwaltungen oder gegebenenfalls nicht störendes Gewerbe ergänzt werden soll.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Oktober 2001 stellt eine rund 60 m breite Fläche im südlichen Teil des vorgesehenen Geltungsbereiches als Gewerbegebiet und die übrige nördlich anschließende Fläche als allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 4 dar. In Bereichen mit der Dichtestufe 4 soll in Bebauungsplänen eine Geschossflächenzahl zwischen 0,8 und 1,2 festgesetzt werden. Unmittelbar entlang der Pappelallee, die Teil des Straßenhauptnetzes ist, wird ein schmaler Grünzug dargestellt.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Bestimmender Faktor für die Neukonzeption des Plangebietes ist vor allem der vorhandene Baumbestand, der teilweise als besonders wertvoll eingestuft wird. Daher sollen die neuen Baukörper überwiegend auf den Flächen der früheren Gebäude und Nebenanlagen errichtet werden. Die angestrebte Raumbildung soll nicht nur durch die Neubebauung, sondern ergänzend auch durch den umfangreichen Baumbestand

erreicht werden. Die Gebäudehöhen sollen sich der vorhandenen Baumkulisse unterordnen.

An der Pappelallee, gegenüber dem Hotel, sind zwei größere Bürogebäude vorgesehen, die sich zur Pappelallee und zur Johannes-Lepsius-Straße hofartig öffnen. Die beiden überwiegend viergeschossigen Baukörper sind aufgrund des zu berücksichtigenden Baumbestandes in sich gegliedert und sollen als Eingangstor und Lärmschutz für die nördlich anschließende Wohnbebauung dienen. Für die Wohnbebauung ist eine drei- bis viergeschossige Hofbebauung vorgesehen, die durch Gebäudezeilen und -winkel in Verbindung mit Einzelbaukörpern (Stadt villen) gebildet wird und sich an der ehemaligen Bebauung orientiert. Zur Ergänzung der Wohnnutzung sollen öffentliche Einrichtungen sowie kleinere Läden zur Grundversorgung der zukünftigen Bewohner grundsätzlich möglich sein.

An zentraler Stelle im Plangebiet sieht die Planungskonzeption eine Platzanlage mit einer mittig angelegten Grünfläche vor, die durch eindeutig definierte Gebäudekanten räumlich gefasst werden soll. Im Bereich der Platzanlage sollen sich die Hauptfußwege des Plangebietes kreuzen und wohnergänzende Nutzungen angeordnet werden. Der wertbestimmende Baumbestand stellt ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Freiflächen dar und kann wesentlich zur Ausbildung eines grünen Wohnquartiers beitragen. Für die vorgesehenen Fuß- und Radwege sollen zwei Hauptachsen entwickelt werden. In Nord-Süd-Richtung übernimmt die Johannes-Lepsius-Straße diese Funktion. Die zweite Hauptverbindung ist in Höhe der Platzanlage als zusätzliche Ost-West-Verbindung zwischen der Straße "Am Schragen" und der Fachhochschule vorgesehen. Neben der kleinteiligen Verbindungsfunktion soll durch die neuen Fuß- und Radwegeverbindungen auch die Erreichbarkeit der umliegenden Erholungsbereiche und die Verbindung zwischen diesen verbessert werden.

Die ursprüngliche Planungskonzeption ging davon aus, dass das Plangebiet durch zwei von der Kiepenheuerallee und der Pappelallee abzweigende Stichstraßen erschlossen wird, die im Wesentlichen den Verlauf der vorhandenen Betonstraßen aufnehmen und als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgebildet werden. In der öffentlichen Auslegung wurde bereits eine Variante gezeigt, gemäß derer die beiden Stichstraßen durch eine Fläche verbunden sind, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist. Der nunmehr ausgeführte Straßenbau hat eine durchgängige Straße geschaffen, die im südlichen Bereich eine Breite von 15 m, im nördlichen Bereich von 6 bis 10 m aufweist. Die interne, untergeordnete Erschließung der noch unbebauten Flächen im Süden des Plangebietes, die als Wohn- und Bürostandorte entwickelt werden sollen, erfolgt im städtebaulichen Konzept durch zwei von der Johannes-Lepsius-Straße abzweigende 6 m breite Stichstraßen. Aufgrund der relativ geringen Zahl von Stellplätzen im Straßenraum und der Zielsetzung, die grünen Innenhöfe "autofrei" zu halten, soll ein Großteil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, überwiegend unter den Gebäuden, untergebracht werden.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Wesentlichen in der Johannes-Lepsius-Straße bzw. in der westlich und östlich davon abzweigenden Feinerschließung. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über entsprechende Mischwasserkanäle in die Vorflut geleitet. Sofern der Baugrund eine Versickerung zulässt, ist das Regenwasser von Dächern bzw. Grundstücksfreiflächen auf den Grundstücken zu versickern. Andernfalls sind Anlagen zur Rückhaltung

und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation in Abstimmung mit der EWP möglich.

## **6. Begründung und Abwägung der Bebauungsplan-Festsetzungen**

### **6.1 Zielsetzung des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Entsprechend orientieren sich die Festsetzungen relativ eng an der städtebaulichen Konzeption und begründen sich hieraus. Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neuordnung und verträgliche Verdichtung des Plangebietes,
- planungsrechtliche Sicherung der inzwischen durchgeführten Neubebauung,
- Ermöglichung einer ergänzenden vier- bis fünfgeschossigen, raumbildenden Wohnbebauung im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes,
- Entwicklung von nicht störendem Gewerbe im südlichen Bereich des Plangebietes,
- Einbeziehung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz in das Baukonzept,
- Schaffung eines grünen Stadtquartiers, insbesondere unter Berücksichtigung und Entwicklung des erhaltenswerten Baumbestandes,
- Weitgehende Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung,
- Schaffung eines neuen sparsamen Erschließungssystems unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Fußgänger und Radfahrer,
- Verknüpfung des Plangebietes mit den vorhandenen Stadtgebieten durch ein Fuß- und Radwegesystem.

Bei der Abwägung wurden die Belange von Natur und Umwelt sowie die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonders gewichtet. Die Abwägungsergebnisse der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der rund 70 m tiefe Bereich entlang der Pappelallee, der als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt ist. Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Festsetzung des Wohngebietes entspricht der östlich anschließenden Nutzung (GWG "Siedlung Vaterland") und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Wohnstandortes. Durch die Entwicklung der Wohnnutzung werden die vorhandenen landschaftlichen Potentiale am besten berücksichtigt und zugleich genutzt.

Mit der textlichen Festsetzung 1.1 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, für allgemein zulässig erklärt. Die Regelung, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist an dem innenstadtnah gelegenen und für eine stärkere Durchmischung geeigneten Standort nicht erforderlich.

Konflikte zwischen der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbebetrieben sind nicht zu befürchten. Der Nutzungscharakter des Wohngebietes ist durch die Aufhebung der Ausnahmeregelung nicht in Frage gestellt.

Andererseits schließt der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung 1.2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich aus. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt aufgrund der für diese Nutzungen unzureichenden Erschließungskapazitäten, zur Wahrung einer ruhigen Wohnumgebung und zur Sicherstellung des angestrebten Städtebaus, der durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die flächenintensiv und in der Regel eingeschossig sind, empfindlich gestört werden würde.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entlang der Pappelallee erfolgt als stadträumliche Antwort auf den Büro- und Hotelkomplex südlich der Pappelallee und berücksichtigt die Lage an der Pappelallee, die eine besondere Verkehrsgunst, aber auch eine stärkere Verlärmung mit sich bringt. Entsprechend eignet sich die Fläche eher für eine gewerbliche Nutzung und weniger für eine Wohnnutzung. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist für das Gewerbegebiet eine Nutzungseinschränkung festgesetzt, indem das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet definiert ist. Die Nutzungseinschränkung erfolgt durch die textliche Festsetzung 1.3. Hiernach sind im GEE nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind in den Gebäuden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Nutzungseinschränkung erfolgt zum Schutz des Wohngebietes mit der Zielsetzung, nur solche Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Demnach können hier nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die auch im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Damit werden die gleichen qualitativen Merkmale erreicht, wie sie bei der in der Bauleitplanung üblichen Nutzungsabstufung erreicht werden. Es werden jedoch Probleme vermieden, die mit der Nutzungsart "Gewerbegebiet" immanent verbunden sind, nämlich die gegenseitigen Störungen durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO das zulässige Maß der baulichen Nutzung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächen (GR) und Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, durch die Festsetzung von Geschossflächen (GF) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 2 der Brandenburgischen Bauordnung und durch die Festsetzung zur Höhe von baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO getroffen. Die festgesetzten Nutzungsmaße ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept und berücksichtigen die landschaftsplanerische Zielsetzung, wonach das Plangebiet so wenig wie nötig versiegelt werden soll. Den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ von 0,8 bis 1,2) entspricht der Bebauungsplan im Wesentlichen. Lediglich in den Bereichen östlich der Johannes-Lepsius-Straße liegen die resultierenden GFZ-Werte mit 1,4 bis 1,6 über den dargestellten Dichtewerten (Begründung s.u.).

### Grundflächen und Geschossflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist das Maß der baulichen Dichte durch die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Im westlichen Gewerbegebiet (GEe 1) beträgt die GRZ 0,25 und die GFZ 1,2, im östlichen Gewerbegebiet liegen die Nutzungsmaße mit 0,35 (GRZ) und 1,4 (GFZ) etwas höher. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet ist die bauliche Dichte abweichend vom Gewerbegebiet durch absolute Werte bestimmt. So sind Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt, die umgerechnet auf die Grundstücksfläche Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,47 und Geschossflächenzahlen zwischen 1,0 und 1,6 ergeben.

Im Wohnbaugebiet südlich der Platzanlage (WA 4) werden die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für Nutzungsmaße um 33 % überschritten. Eine wesentliche Begründung ergibt sich aus dem Ziel des städtebaulichen Konzepts, das bestehende drei- bis fünfgeschossige Stabsgebäude nördlich der Platzanlage zu erhalten und durch eine in Höhe und Bauweise angepasste Bebauung auf der gegenüberliegenden Platzseite zu spiegeln. Auf der südlichen Seite wird, um eine räumliche Fassung der Platzanlage zu erreichen, die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht, das in baulicher Hinsicht dem nördlichen Gegenüber entspricht. Auf beiden Grundstücken, nördlich wie südlich der Platzanlage, steht für die vorgesehene bauliche Entwicklung aufgrund der Begrenzung durch die Johannes-Lepsius-Straße und die Grundstücksgrenze zur benachbarten GWG-Siedlung nur eine sehr begrenzte Fläche zur Verfügung. Die dadurch bedingte höhere bauliche Dichte, die die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze überschreitet, ist durch die zwischen den beiden Baugebieten gelegene, grüne geprägte Platzanlage ausgeglichen. Sowohl zwischen den Gebäudeteilen auf den Baugrundstücken als auch zu den Gebäuden des benachbarten Grundstücks werden ausreichende Abstände eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der vorhandenen und künftigen Aufenthaltsräume gewährleistet und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Überschreitung des Dichtemaßes nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Grundfläche und ergänzende Festsetzungen gewährleistet ist, dass rund ein Drittel der Grundstücksfläche unbebaut bleibt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind hinreichend befriedigt, da eine ausreichende Erschließung und Stellplatzversorgung gesichert ist.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Grundfläche von rund 14.100 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen rund 10.600 m<sup>2</sup> auf das Wohngebiet und rund 3.500 m<sup>2</sup> auf das eingeschränkte Gewerbegebiet. In den genannten Summen sind die zusätzlichen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenflächen, Stellplatzanlagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.), durch die die festgesetzten Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden dürfen, noch nicht enthalten. Die zulässige Geschossfläche beträgt für das gesamte Plangebiet rund 49.300 m<sup>2</sup>, von denen rund 33.500 m<sup>2</sup> auf das Wohngebiet und 15.800 m<sup>2</sup> auf das Gewerbegebiet entfallen. Die Einzelwerte sind in der Flächenbilanz im Anhang aufgeführt.

### Anzahl der Vollgeschosse

Unter Bezugnahme auf die Trauf- und Firshöhen des alten Stabsgebäudes und unter Berücksichtigung der östlich benachbarten GWG-Siedlung setzt der Bebauungsplan für das Wohngebiet in der Regel vier Vollgeschosse fest. Lediglich beiderseits der Platzanlage sind fünf Vollgeschosse festgesetzt. Des Weiteren ist die Anzahl der

zulässigen Vollgeschosse in drei kleineren Bereichen westlich der Johannes-Lepsius-Straße auf drei begrenzt. Im Gewerbegebiet ist überwiegend eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen möglich, lediglich im südöstlichen Bereich ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Nähe zur denkmalgeschützten GWG-Siedlung auf vier begrenzt.

Aufgrund der novellierten Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16.7.2003, die alle Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse definiert, ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf in allen Bereichen um ein Vollgeschoss erhöht worden. Im Sinne der ursprünglichen planerischen Absicht, ein zusätzliches Geschoss nur dann zu ermöglichen, wenn dieses nicht die Voraussetzungen eines Vollgeschosses gemäß der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung von 1998 erfüllt, ist für das oberste zulässige Vollgeschoss durch die textliche Festsetzung 7.1 eine Ausbildung als Dach- oder Staffelgeschoss vorgeschrieben. Die nähere Erläuterung dieser Festsetzung erfolgt unter Punkt 6.8 (Gestaltungsfestsetzungen). Mit diesen Festsetzungen ist die Umsetzung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes weiterhin möglich und die vorhandene Bestandssituation berücksichtigt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse regelt der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung 2.1 die zulässige Höhe der Oberkante von Gebäuden. Die Höhenangaben richten sich nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Nutzung. Durch die Vorgabe zur abgestuften Höhenentwicklung ist gewährleistet, dass zwischen den künftigen Gebäuden keine als eng empfundenen Freiräume entstehen und dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt und weitgehend unterhalb der Baumwipfel bleibt. Die Angaben zur Höhenfestsetzung beziehen sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

|                                     | WA     |        |        | GEe    |        |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                     | III    | IV     | V      | IV     | V      |
| Anzahl der zulässigen Vollgeschosse |        |        |        |        |        |
| zulässige Höhe der Gebäudeoberkante | 12,5 m | 16,0 m | 19,0 m | 17,0 m | 20,5 m |

#### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen fest. Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der eng gefassten Baufenster nicht erforderlich. In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen hauptsächlich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Lediglich im Bereich der Platzanlage sind Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine klare räumliche Fassung des Platzes und eine symmetrische Gebäudeanordnung zu gewährleisten. So entspricht die versetzt geführte Baulinie auf der südlichen Platzseite der nördlichen Baulinie, die sich wiederum am Fassadenverlauf des vorhandenen Stabsgebäudes orientiert.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem städtebaulichen Konzept und orientieren sich im allgemeinen Wohngebiet an der ursprünglich vorhandenen Bebauungsstruktur. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen aufgrund ihrer Maße von 15 bis 17 m die Errichtung von Gebäuden mit ausreichend tiefen Raummaßen und die Anlage von Tiefgaragen. Die Abmessung der Baufenster ist so gewählt, dass die bislang un bebauten und weitgehend mit Vegetation und erhaltenswerten Bäumen bewachsenen Flächen zum größten Teil freigehalten werden. Um in begründeten Einzelfällen, in denen die Einhaltung der Baugrenzen eine nicht gewollte Härte bedeuten würde und in denen ihre geringfügige Überschreitung dem grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption nicht zuwider laufen würde, eine flexiblere Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen, ist durch die textliche Festsetzung 3.1 geregelt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen usw.) um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig ist.

Durch die Festsetzung zur zulässigen Ausrichtung der Firste werden bei der Realisierung von geneigten Dachflächen eine geordnete Dachgestaltung und damit verbunden auch eine geordnete Gebäudestellung erreicht, die sich an den vorhandenen Firstausrichtungen bzw. Gebäudestellungen der Umgebung orientiert.

Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes soll zu rund 25 % (ca. 160 Stellplätze) oberirdisch und zu rund 75 % (480 Stellplätze) in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die ebenerdigen Stellplätze sind entsprechende Flächen festgesetzt, die sich entlang der beiden Flächen C und D, nördlich des Platzbereiches sowie teilweise entlang der östlichen Seite der Johannes-Lepsius-Straße erstrecken. Die Tiefgaragen sollen in der Regel unmittelbar unterhalb der Gebäude errichtet werden. Die hierfür erforderlichen Zufahrtsbereiche sind gesondert festgesetzt. Bezüglich ihrer Lage wurde ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, dass eine Störung der Wohnruhe, eine Behinderung des Verkehrs und eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes vermieden werden. Die genaue Verortung der Bereiche, in denen Tiefgaragenzufahrten zulässig sind, und der Ausschluss von Tiefgaragenzufahrten an anderer Stelle ist dadurch begründet, dass mögliche Störungen für die zukünftigen Bewohner minimiert, zusammenhängende Freiflächen gesichert und der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten werden soll. Mit der gleichen Zielsetzung ist durch die textliche Festsetzung 3.2 geregelt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

## **6.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Verkehrsflächen und die Flächen für das Parken von Fahrzeugen fest. Des Weiteren sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen bestimmt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsverwaltungen zu belasten sind. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zu belasten sind, werden die entsprechenden Rechte noch nicht abschließend gesichert, es werden lediglich Flächen bestimmt, für die in einem gesonderten Verfahren eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen werden soll.

Die Johannes-Lepsius-Straße einschließlich der östlich anschließenden Platzfläche, ist dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist zusätzlich die besondere Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Hiermit sind die vorhandene Haupteinschließung des Plangebietes und die Nord-Süd-ausgerichtete Hauptwegeverbindung für Fuß-

gänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert. Durch die Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ist vorgegeben, dass die Straße in gestalterischer und straßenverkehrsrechtlicher Hinsicht als Straßenraum zu behandeln ist, in dem der motorisierte Individualverkehr den übrigen Verkehrsteilnehmern nachgeordnet ist und diesen gegenüber erhöhte Rücksicht nehmen muss. Hierdurch wird eine erhöhte Wohnruhe und Verkehrssicherheit gewährleistet und zugleich verhindert, dass sich die Johannes-Lepsius-Straße zu einer Abkürzungsstrecke für den motorisierten Individualverkehr zwischen Pappelallee und Kiepenheuerallee entwickelt. Die Höherbewertung der Belange Wohnruhe und Verkehrssicherheit gegenüber den Interessen des motorisierten Individualverkehrs ist gerechtfertigt, da die Johannes-Lepsius-Straße außer der reinen Erschließungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Baugebiete, die ausreichend erfüllt wird, keine weiteren Funktionen für den motorisierten Individualverkehr erfüllen muss.

Am nördlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes sind zwei von der Johannes-Lepsius-Straße in östliche bzw. westliche Richtung abzweigende Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Leitungsverwaltungen zu belasten sind. Hierdurch wird die künftige feinteilige Erschließung des Gewerbegebietes und des unmittelbar nördlich anschließenden Wohngebietes gesichert. Die Flächen sind mit den Buchstaben C und D gekennzeichnet, die entsprechende Regelung ist durch die textliche Festsetzung 4.2 getroffen. Die Flächen C und D haben eine Breite von 6 m; diese Breite reicht aus, um eine Mischverkehrsfläche auszugestalten, die sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Im Endstück der westlich abzweigenden Stichstraße (Fläche C) ist eine Aufweitung von 20 m festgesetzt. Hierdurch wird die Errichtung einer ausreichend breiten Wendeanlage ermöglicht, die auch von dreiachsigen Müllfahrzeugen ohne größere Probleme genutzt werden kann. In der östlichen Stichstraße (Fläche D) ist die Errichtung einer Wendeanlage hingegen nicht erforderlich, da diese Fläche in erster Linie als Erschließungsfläche zur Tiefgaragenzufahrt im GEE 2 dient und die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge nicht gewährleistet werden muss.

Die vorgesehene ost-west-gerichtete Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Fachhochschule im Westen und der Johannes-Lepsius-Straße verläuft über das Bau- und Freizeitanlagefeld WA 1. Die entsprechenden Flächen, die mit den Buchstaben A und B gekennzeichnet sind, sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Da die Flächen auch für die ver- und entsorgungstechnische Erschließung genutzt werden sollen, wird zusätzlich zu den Gehrechten die Sicherung von Leitungsrechten planungsrechtlich vorbereitet. Zum Teil verläuft die vorgesehene Wegeverbindung über Flächen, die als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Die hiervon betroffenen Flächen sind durch die Buchstaben a, b, c und d abgegrenzt. Die textliche Festsetzung 4.3 bestimmt, dass innerhalb der mit den Buchstaben a, b, c und d abgegrenzten Fläche ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 3,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,6 m anzulegen ist. Darüber hinaus ist für den künftigen Durchgang festgelegt, dass dieser mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

## **6.6 Grünflächen / Pflanzbindungen**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Grünflächen fest. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB das An-

pflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest und bestimmt Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes fördern die landschaftliche Einbindung des Baugebietes, verbessern erheblich die Erholungsfunktion der Freiflächen für die derzeitigen und künftigen Bewohner und leisten einen Beitrag zur Aufwertung des Naturhaushaltes.

Im Bereich der Platzanlage ist durch den Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung 5.1 ist allgemein bestimmt, dass die zu pflanzenden Bäume einen Stammumfang von 20/25 cm aufweisen müssen. Hierdurch sind für die neu zu pflanzenden Bäume optimale Anwachsbedingungen gewährleistet. Zudem leisten die neu gepflanzten Bäume einen wirkungsvollen Beitrag zur Aufwertung von Umwelt und Natur und zur Verbesserung des Landschaftsbildes. Da die Festsetzungen zur Baum- und Strauchanpflanzung in erster Linie darauf abzielen, eine durch Bäume und Sträucher aufgelockerte Gestaltung der Freiflächen zu erreichen, können vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Dies verhindert, dass die Nutzbarkeit und die Belichtung der Freiflächen zu stark eingeschränkt wird, da ohne diese Festlegung auch auf Freiflächen, die bereits einen dichten Baumbestand aufweisen, zusätzliche Baumpflanzungen vorgenommen werden müssten.

Durch die textliche Festsetzung 5.2 ist bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum und je angefangene 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen ist. Die zu pflanzenden Arten werden durch die Pflanzenlisten A (Bäume) und B (Sträucher) vorgegeben. In diesen Pflanzenlisten sind im Wesentlichen alle standortgerechten und für das Plangebiet geeigneten Bäume und Sträucher aufgeführt.

Um eine Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen auf den Dachflächen von Tiefgaragen zu ermöglichen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, ist durch die textliche Festsetzung 5.3 bestimmt, dass diese einen Bodensubstratauftrag von mindestens 0,6 m erhalten müssen. Hierdurch wird insbesondere eine bessere Einbindung der Gebäude in die Landschaft herbeigeführt und der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert werden.

Des Weiteren bestimmt der Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzung 5.4, dass Außenwandflächen, die auf einer Länge von mehr als 10 m ab einer Höhe von 3 m keine Öffnungen aufweisen, mit rankenden oder klimmenden Pflanzen der Pflanzenliste C zu begrünen sind, wobei je 3 m mindestens eine Pflanze zu pflanzen ist. Die Festsetzung der Mindestbepflanzung von längeren ungegliederten Fassadenabschnitten trägt insbesondere zur Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild bei, da hierdurch eine bessere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gefördert wird. Darüber hinaus leistet die Fassadenbegrünung auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und ermöglicht eine Erweiterung des Lebensraums für eine Vielzahl von Kleinlebewesen und Vögel.

Um der gestalterischen, landschaftlichen und ökologischen Beeinträchtigung durch vollständig versiegelte Stellplatzflächen entgegenzuwirken, ist durch die textliche Festsetzung 5.5 bestimmt, dass ebenerdige Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen durch unversiegelte Flächen zu begrünen sind, wobei je 4 Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzenliste A zu pflanzen ist.

Gemäß der textlichen Festsetzung 5.6 sind im südlichen Abschnitt der Johannes-Lepsius-Straße, zwischen Pappelallee und Platzbereich, beidseitig insgesamt 22 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. In der Fläche C ist in dem auf 20 m aufgeweiteten Bereich eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) zu pflanzen. Durch diese Festsetzung, die bereits durch den fertig gestellten Straßenausbau umgesetzt wurde, werden eine landschaftliche Einbindung und eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes auch längerfristig gewährleistet.

Der Bebauungsplan setzt nördlich anschließend an die Stellplatzflächen entlang der Flächen C und D 3 m breite Flächen fest, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu bepflanzen sind. Die Art der Bepflanzung ist durch die textliche Festsetzung 5.7 geregelt: danach sind die Flächen entlang der Stellplatzanlagen so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines dichten und geschlossenen Vegetationsbereiches entsteht. Die Festlegung, dass je angefangener 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Strauch der Pflanzenliste B und je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum der Pflanzenlisten A zu pflanzen ist, ist im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung zu sehen, wonach je 4 Stellplätzen mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Aufgrund des Zusammenwirkens beider Festsetzungen ist von einer ausreichenden Bepflanzungsdichte innerhalb der Pflanzflächen auszugehen.

Der Bebauungsplan setzt die Erhaltung von zahlreichen Einzelbäumen fest, die für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind und an der jeweiligen Stelle dauerhaft gesichert werden sollen. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im eingeschränkten Gewerbegebiet, im Wohngebiet westlich der Johannes-Lepsius-Straße (WA 1) sowie im Wohngebiet südlich der Platzanlage (WA 4) vier Flächen fest, auf denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die vorhandene Vegetation aus dichtem Baumbestand und Parkwiesen zu erhalten ist. Die Art der Bepflanzung ist durch die textliche Festsetzung 5.8 geregelt. Des Weiteren ist festgesetzt, dass bei Abgang der Bäume, Bäume der Pflanzenliste A so nachzupflanzen sind, dass der Eindruck einer Parkbaumsiedlung erhalten bleibt. Sowohl durch die Festsetzung der Einzelbäume als auch der flächenhaften Bindung erfahren die schützenswerten Bäume einen stärkeren Schutz als allein durch die Potsdamer Baumschutzverordnung. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist durch die festgesetzten Erhaltungsbindungen für Bäume nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, da die Baumstandorte einen ausreichenden Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen einhalten und in die Gestaltung sonstiger Nebenanlagen eingebunden werden können.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Hierdurch werden die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft minimiert und teilweise ausgeglichen.

Im westlichen Gewerbegebiet (GEe 1) setzt der Bebauungsplan eine rund 1.900 m<sup>2</sup> große Fläche fest, die gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 als Versickerungsfläche für das Gewerbegebiet zu entwickeln ist. Darüber hinaus ist geregelt, dass die Fläche als naturnahe Wiese anzulegen und auf einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Hierbei sind je 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum und mindestens 20 Sträucher zu pflanzen. Entsprechend müssen mindestens 6 Bäume und 120 Sträucher in der festgesetzten Maßnahmenfläche angepflanzt werden.

Um sicher zu stellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers im Geltungsbereich versickert und dem Grundwasser zukommt, ist durch die textliche Festsetzung Nr. 6.2 geregelt, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten, der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit den Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Hierdurch werden eine Reduzierung der Bodenversiegelung und -verdichtung und eine Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt erreicht.

## 6.8 Gestaltungsfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, der Außenwände und einzelner straßenraumprägender Bauteile fest. Hierdurch werden unmaßstäbliche Gebäudehöhen verhindert, eine weitgehend einheitliche Dachlandschaft und eine straßenraumwirksame Vorgartengestaltung erreicht. Als Rechtsgrundlage für die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans dient § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Einschränkung der privaten Baufreiheit aus einem übergeordneten öffentlichen Interesse ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentliche Einschränkung erfährt und Baukostensteigerungen aufgrund der Gestaltungsanforderungen im Allgemeinen nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der novellierten Brandenburgischen Bauordnung, die den Vollgeschossbegriff neu definiert, wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in denjenigen Baugebieten erhöht, in denen zuvor oberhalb des höchst zulässigen Vollgeschosses ein zusätzliches Dachgeschoss möglich sein sollte, das jedoch gemäß der Vollgeschossdefinition der BbgBO in der Fassung von 1998 nicht der Vollgeschossdefinition entsprechen durfte. Um die ursprüngliche Konzeption weitgehend aufrecht zu erhalten, regelt der Bebauungsplan durch die örtliche Bauvorschrift 7.1, dass das zusätzlich ermöglichte, oberste Vollgeschoss mit geneigten Dachflächen oder als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss hierbei von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurückgesetzt sein. Damit gelten für das oberste zulässige Vollgeschoss im Wesentlichen die gleichen Regelungen, wie in den vorangegangenen Planfassungen. Durch die Festsetzung, dass das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt bzw. ausreichend geneigt sein muss, wird zugleich eine Beschränkung der Traufhöhe und somit eine höhenmäßige Einfügung der neuen Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht.

Der Bebauungsplan setzt durch die örtliche Bauvorschrift 7.2 fest, dass Dachflächen eine Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 46° aufweisen müssen. So sind Flachdächer und übersteile Dächer, die in ihrer Gestaltung unproportioniert und siedlungsuntypisch sind, ausgeschlossen. Die vorgeschriebene Dachneigung von 25 - 46° ermöglicht problemlos einen Dachausbau üblichen Standards.

Ein harmonisches Siedlungsbild setzt auch voraus, dass die Dachdeckung in einem einheitlichen Farbkanon erfolgt. Entsprechend ist durch die örtliche Bauvorschrift 7.3 bestimmt, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 25° mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter oder brauner Farbgebung zu decken sind. Darüber hinaus sind auch Glas- und Falzblechdächer möglich.

Um unproportionierte Dachaufbauten auszuschließen, regelt der Bebauungsplan durch die örtliche Bauvorschrift 7.4 die zulässige Größe von Dachgauben. Hiernach sind Dachgauben mit einer Breite von mehr als 2,5 m, gemessen entlang der Traufe

nicht zulässig. Des Weiteren ist geregelt, dass die Gesamtbreite der Gauben die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten darf.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift 7.5 müssen die Außenwände im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb des Sockelbereiches einen hellen Putz aufweisen. Für die Sockelbereiche und untergeordnete Bauteile ist eine Gestaltung mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk oder in Holzbauweise zulässig. Hierdurch sollen die Wohngebäude ein vereinheitlichendes Gestaltungsmerkmal erhalten, das hinsichtlich der Farbgestaltung noch ausreichend Spielräume offen lässt, aber dennoch als gemeinsames Element erkennbar ist.

Um eine weitgehend einheitliche Einfriedung entlang der öffentlichen Straßenräume zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan über die örtliche Bauvorschrift 7.6 fest, dass Einfriedungen nur in Form von Hecken bzw. Zäune nur in Verbindung mit Hecken zulässig sind, die eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und aus standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen bestehen. Ebenfalls zulässig sind Mauern in einer Höhe bis zu 0,5 m und Mauerpfeiler in einer Höhe bis 1,0 m mit hellem Putz oder mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk.

Über die örtliche Bauvorschrift 7.7 setzt der Bebauungsplan fest, dass Mülltonnenplätze mit berankten Pergolen oder Hecken eingegrünt werden müssen. Hierdurch soll eine gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraumes durch die genannten, häufig wenig ansprechenden Anlagen vermieden werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Inhalte des Bebauungsplans zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, sowie auf den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab. Der Bebauungsplan ordnet in seinem Geltungsbereich ein teilweise brachliegendes Gebiet, das über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB nicht den genannten Zielen entsprechend entwickelt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als Stadtraum reaktiviert, die gestalterische Weiterentwicklung des Ortsbildes gefördert und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrstechnischer Erschließung geleistet. Durch die vorgesehene Wegeverbindung wird die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit dieses bislang eher abseits gelegenen Bereiches entschieden verbessert.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die zusätzliche Errichtung von maximal 36.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (zurzeit existieren im Plangebiet rund 15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit Wohnnutzung), von denen rund 16.000 m<sup>2</sup> für Büros und Dienstleistungseinrichtungen und 20.000 m<sup>2</sup> für Wohnungen, vorwiegend des Geschosswohnungsbaus, genutzt werden können. Nennenswerte Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt sind bei der vorgesehenen stufenweisen und längerfristigen Entwicklung nicht zu erwarten.

Verkehrliche Engpässe werden nicht auftreten, da das vorhandene Straßennetz ausreichend und der Standort über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

## 7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan wurde - unter Bezugnahme auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie Landschafts- und Ortsbild - geprüft, inwieweit bei Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ob diese Eingriffe vermeidbar sind, welche Maßnahmen sinnvoll und erforderlich sind, um die Eingriffe zu minimieren, und welche Maßnahmen sinnvoll und erforderlich sind, um unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie mit den rechtlich gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten umsetzbar sind.

Ein Eingriffstatbestand liegt grundsätzlich vor, da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung mit ihren Nebenanlagen sowie die geplanten Verkehrsflächen auch bisher unbebaute und unversiegelte Flächen in nicht unerheblichem Umfang in Anspruch nehmen. Im Hinblick auf die planerischen Ziele, wonach die innenstadtnahen, durch die militärische Nutzung stark gestörten Konversionsflächen des Bornstedter Feldes im Interesse der Stadt Potsdam einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen sind, ist der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff im Grundsatz unvermeidbar. Durch das Prinzip der Wiederverwertung früherer Militärflächen, aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes und mit der Festsetzung einer flächensparenden Bauweise wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die vorgesehene Konzentration der Bebauung auf bereits früher bebaute oder versiegelte Teilflächen, durch Sicherung eines hohen Anteils an Grünflächen, die insbesondere Teilflächen hoher ökologischer Wertigkeit einbeziehen, durch die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation sowie durch die Begrenzung der Versiegelung wird der Eingriff, soweit unter den genannten planerischen Zielsetzungen vertretbar, weitgehend minimiert.

Zusätzlich zu den Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sind weitere Maßnahmen festgesetzt, die einen teilweisen Ausgleich herbeiführen. So setzt der Bebauungsplan die unter Punkt 6.5 dieser Begründung aufgeführten Pflanzbindungen und die unter Punkt 6.6 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Nach den Ergebnissen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird durch diese Maßnahmen ein weitgehender, jedoch kein vollständiger Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes erreicht.

Um einen vollständigen Ausgleich des bebauungsplanbedingten Eingriffs sicherzustellen, wurden gemäß § 1a BauGB weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durchgeführt. Die Definition der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption für die Planungen im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld (2. Aktualisierung vorgesehen im Dezember 2005), in der die Eingriffe der einzelnen im Entwicklungsbereich befindlichen Bebauungspläne erfasst und in einer Gesamtübersicht den im Entwicklungsbereich umzusetzenden Sammelausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt wurden. Die Erfassung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage von Landschaftsstrukturtypen, die fünf Wertstufen zugeordnet wurden. Wesentliche Sammelausgleichsmaßnahme für den Entwicklungsbereich ist der Park auf dem Bornstedter Feld, der bereits zur Bundesgartenschau 2001 realisiert wurde.

In der Eingriffsübersicht ist erfasst, dass bedingt durch die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von 13.750 m<sup>2</sup> mit einer Wertstufe 4 (Eingeschränkte

Wertigkeit) mittels ökologischer Ausgleichsmaßnahmen auf die Wertstufe 2 verbessert werden muss. Dieser Flächenanteil ist innerhalb der Sammelausgleichsmaßnahme Park, konkret im Teilbereich Waldpark nachgewiesen. So wurden im Bereich der ehemaligen Remise nördlich der Straße "Am Schragen" Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt, die neben der Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild auch eine zusätzliche Versorgung mit Freiflächen für die künftigen Bewohner des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feldes sicherstellen. Die waldartige Bepflanzung und die langfristige Sicherung als Freifläche gewährleisten einen nachhaltigen Ausgleich. Die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen ist bereits erfolgt, die Finanzierung der Maßnahme wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Eingriffsflächen geregelt. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind somit bereits abgegolten.

Die mit dem vereinfachten Änderungsverfahren vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanz.

### **7.3 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Potsdam unmittelbar keine Kosten. Die im Plan vorgesehene Erschließungsstraße ist bereits hergestellt. Planungsrechtliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche im Sinne der §§ 39 und 44 BauGB sind nicht zu erwarten.

## **8. Verfahren**

Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005) nach "altem" Recht, d.h. in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, abgeschlossen.

Am 3. August 2001 ist eine umfassende Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt, welche Bebauungspläne UVP-pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP im Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Die UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum UVPG aufgeführt. Nach Punkt 18.7 ist für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> ist die Durchführung einer UVP-Pflicht. Da die genannten Größenordnungen nicht erreicht werden, der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine maximale Grundfläche von insgesamt 14.500 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von 50.700 m<sup>2</sup>, kann von einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden.

### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42 "Kaserne-Pappelallee" erfolgte am 1. September 1993 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Jahrgang 4, Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam am 21. Oktober 1993.

## **8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit zwischen 29. August 1994 bis einschließlich 12. September 1994 stattgefunden. Die Bürger hatten während dieser Zeit die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 19. August 1994 im Amtsblatt Jahrgang 5, Nr. 8 der Landeshauptstadt Potsdam. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergab im Ergebnis eine weitgehende Übereinstimmung der Bürger mit dem Vorentwurf.

## **8.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**

Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 1. November 1994 positiv beantwortet.

## **8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Mit Schreiben vom 16. September 1994 erhielten 49 Träger öffentlicher Belange die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42. Bis zum 17. November 1994 gingen 30 Antwortschreiben bei der Stadtverwaltung ein. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange konnten im weiteren Verfahren überwiegend berücksichtigt werden.

## **8.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 3. Mai 1995 die öffentliche Auslegung und die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfes. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom März 1995 fand in der Zeit vom 30. Mai bis einschließlich 4. Juli 1995 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung einschließlich des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung am 19. Mai 1995 im Amtsblatt Jahrgang 6, Nr. 5 der Landeshauptstadt Potsdam.

Aus der öffentlichen Auslegung wurde deutlich, dass die Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit der vorgesehenen Planung weitgehend übereinstimmten.

## **8.6 Vereinfachte Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Im weiteren Verfahren wurden nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwei vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanentwurfs gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt, um (inzwischen realisierte) Bauvorhaben in Teilen des Plangebietes zu ermöglichen.

## **8.7 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Teilbereich der GWG "Vaterland"**

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 4. Mai 2005 die erneute öffentliche Auslegung, die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfes sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Teilbereich der GWG "Vaterland". Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17. Februar 2005 wurde in der Zeit vom 14. Juni bis einschließlich 15. Juli 2005 erneut öffentlich ausgelegt. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentli-

chung am 26. Mai 2005 im Amtsblatt Jahrgang 16, Nr. 7 der Landeshauptstadt Potsdam.

Einwände gegen die vorgesehene Planung wurden während der öffentlichen Auslegung seitens der Bürger und Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

### **8.8 Vereinfachte Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung**

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund von Anregungen im Rahmen der erneuten Offenlage eine vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanentwurfs gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei handelte es sich um Anregungen der Bereiche Straßenverkehr sowie Umwelt und Natur.

## Anhang

### A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 42-1 sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg 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)

**B. Flächenbilanz**

| <b>Nutzung</b>    | <b>Fläche / m<sup>2</sup></b> | <b>1.GR/ m<sup>2</sup></b> | <b>1. GRZ</b> | <b>2.GR/ m<sup>2</sup></b> | <b>2. GRZ</b> | <b>GF / m<sup>2</sup></b> | <b>GFZ</b> |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------------------|------------|
| <b>WA 1</b>       | 9.567                         | 3.300                      | 0,34          | 4.950                      | 0,52          | 9.600                     | 1,00       |
| <b>WA 1 *</b>     | 923                           | -                          | -             | 400                        | 0,43          |                           | -          |
| <b>WA 2</b>       | 8.036                         | 3.000                      | 0,37          | 4.500                      | 0,56          | 9.500                     | 1,18       |
| <b>WA 3</b>       | 6.150                         | 2.400                      | 0,39          | 3.600                      | 0,59          | 8.100                     | 1,31       |
| <b>WA 4</b>       | 3.973                         | 1.850                      | 0,47          | 2.770                      | 0,70          | 6.300                     | 1,59       |
| <b>GEe 1</b>      | 8.317                         | 2.080                      | 0,25          | 4.160                      | 0,50          | 10.000                    | 1,20       |
| <b>GEe 2</b>      | 4.144                         | 1.450                      | 0,35          | 2.170                      | 0,53          | 5.800                     | 1,40       |
| <b>Verkehrsf.</b> | 4.722                         | -                          | -             | 4.250                      | 0,90          | -                         | -          |
| <b>Grünfläche</b> | 691                           | -                          | -             | 70                         | 0,10          | -                         | -          |
| <b>Insgesamt</b>  | 46.523                        | 14.080                     | 0,35          | 26.870                     | 0,58          | 49.300                    | 1,06       |

WA 1\* östlich der Johannes-Lepsius-Straße

## C. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 42-1

### 1. Art der Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nur die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / Anlagen für sportliche Zwecke / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

### 2. Maß der Nutzung

- 2.1 Die Höhe der Gebäudeoberkante darf in Abhängigkeit vom Baugebiet und von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse folgende Werte nicht überschreiten:

| Anzahl der zulässigen Vollgeschosse | WA     |        |        | GEe    |        |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                     | III    | IV     | V      | IV     | V      |
| zulässige Höhe der Gebäudeoberkante | 12,5 m | 16,0 m | 19,0 m | 17,0 m | 20,5 m |

Die Höhenangaben in Meter beziehen sich auf die mittlere Höhe der nächst angrenzenden Verkehrsflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

- 3.1. Die Baugrenze darf ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone Erker, Wintergärten, Eingangstrepfen o.ä. überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- 3.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 23 Abs. 5 und 12 Abs. 6 BauNVO)

#### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 4.1 Die mit den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.2 Die mit den Buchstaben C und D bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.3 Innerhalb der mit den Buchstaben a, b, c und d abgegrenzten Fläche ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,6 m anzulegen. Der Durchgang ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **5. Begrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen**

- 5.1 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 5.5, 5.6, 5.7 und 5.8 zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm aufweisen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzenliste A und je angefangene 30 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Strauch der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 5.5 und 5.7 können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3 Grundstücksfreiflächen über Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodensubstratschicht zu bedecken und zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.4 Außenwandflächen, die auf einer Länge von 10 m und ab einer Höhe von 3 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen der Pflanzenliste C zu begrünen. Je drei laufende Meter ist mindestens eine Pflanze zu setzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzenliste A zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.6 Im südlichen Abschnitt der Johannes-Lepsius-Straße, zwischen Pappelallee und Platzbereich, sind beidseitig mindestens 22 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. In der Fläche C ist in dem auf 20 m aufgeweiteten Bereich eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.7 Die festgesetzten Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines dichten und geschlossenen Vegetations-

bereiches entsteht. Für die Bepflanzung sind Bäume der Pflanzenliste A und Sträucher der Pflanzliste B zu verwenden. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens ein Baum und je 30 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

- 6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Die Fläche ist als naturnahe Wiese anzulegen. Ein Drittel der Fläche ist je 100 m<sup>2</sup> mit mindestens einem Baum der Pflanzenliste A und mit mindestens 20 Sträuchern der Pflanzenliste B zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.2 Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, der Tiefgaragenzufahrten und der mit den Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen sind Wege, Stellplätze und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO**

- 7.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist das oberste zulässige Vollgeschoss mit geneigten Dachflächen oder als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss von den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückgesetzt sein.
- 7.2 Geneigte Dachflächen sind mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 46° zu errichten.
- 7.3 Geneigte Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter oder brauner Farbgebung, mit Falzblech oder Glas einzudecken.
- 7.4 Dachgauben mit einer Breite von mehr als 2,5 m, gemessen entlang der Traufe, sind nicht zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben eines Daches darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
- 7.5 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenwände oberhalb des Sockelbereiches einen hellen Putz aufweisen. Für die Sockelbereiche und untergeordnete Bauteile ist eine Gestaltung mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk oder in Holzbauweise zulässig.
- 7.6 Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- Hecken und Zäune in Verbindung mit Hecken in einer Höhe bis zu 1,2 m mit standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
  - Mauern in einer Höhe bis zu 0,5 m und Mauerpfeiler in einer Höhe bis 1,0 m mit hellem Putz oder mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk.
- 7.7 Mülltonnenplätze sind mit einem Sichtschutz aus berankten Pergolen oder Hecken einzufassen.

**Pflanzenliste A (Bäume)**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i>         | Feldahorn      |
| <i>Acer platanoides</i>       | Spitzahorn     |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>    | Bergahorn      |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Rosskastanie   |
| <i>Alnus ghitinosa</i>        | Schwarzerle    |
| <i>Betula pendula</i>         | Hängebirke     |
| <i>Carpinus betulus</i>       | Hainbuche      |
| <i>Fagus sylvatica</i>        | Rotbuche       |
| <i>Fraxinus excelsior</i>     | Gemeine Esche  |
| <i>Juglans regia</i>          | Walnuss        |
| <i>Malus sylvestris</i>       | Holzapfel      |
| <i>Pinus sylvestris</i>       | Waldkiefer     |
| <i>Prunus avium</i>           | Vogelkirsche   |
| <i>Prunus padus</i>           | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus communis</i>         | Steinbirne     |
| <i>Quercus robur</i>          | Stieleiche     |
| <i>Quercus petraea</i>        | Traubeneiche   |
| <i>Salix alba</i>             | Silberweide    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>       | Eberesche      |
| <i>Tilia cordata</i>          | Winterlinde    |
| <i>Tilia platyphyllos</i>     | Sommerlinde    |
| <i>Ulmus minor</i>            | Feldulme       |
| <i>Ulmus laevis</i>           | Flatterulme    |

**Pflanzenliste B (Sträucher)**

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <i>Betula pubescens</i>    | Moorbirke                    |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Blutroter Hartriegel         |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss                    |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn     |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffliger Weißdorn       |
| <i>Cornus mas</i>          | Kornelkirsche                |
| <i>Euonymus europea</i>    | Europäisches Pfaffenhüttchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Gemeiner Liguster            |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Gemeine Heckenkirsche        |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                      |
| <i>Ribes nigrum</i>        | Schwarze Johannisbeere       |
| <i>Ribes rubrum</i>        | Rote Johannisbeere           |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose                    |
| <i>Rosa corymbifera</i>    | Heckenrose                   |
| <i>Rubus fruticosus</i>    | Brombeere                    |
| <i>Rubus idaeus</i>        | Himbeere                     |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide                     |
| <i>Salix spec.</i>         | Weiden                       |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Hollunder          |
| <i>Syringa vulgaris</i>    | Gemeiner Flieder             |
| <i>Virburnum opulus</i>    | Gemeiner Schneeball          |

**Pflanzenliste C (Kletter- und Rankpflanzen)**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <i>Hedera helix</i>         | Efeu           |
| <i>Partenocissus spec.</i>  | Wilder Wein    |
| <i>Clematis vitalba</i>     | Waldrebe       |
| <i>Clematis spec.</i>       | Clematis       |
| <i>Lonicera capritolium</i> | Jelängerjelier |