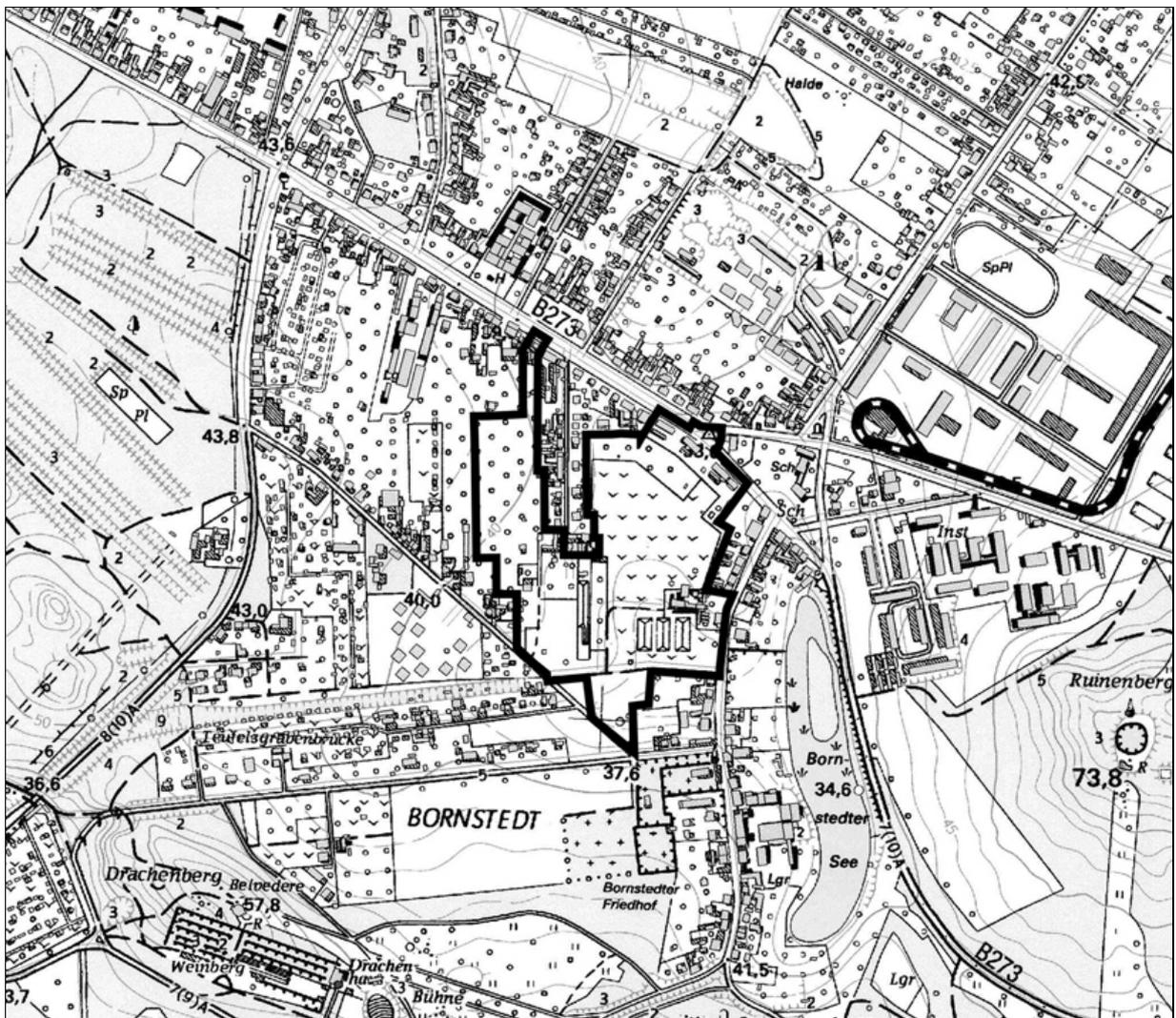


Landeshauptstadt Potsdam



Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“



Stand: 30. März 2006

Gliederung

A	<u>BEGRÜNDUNG</u>	3
I.	<u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lagebeschreibung	4
2.2	Bestand Ausgangssituation	6
2.2.1	Historische Entwicklung	6
2.2.2	Baulicher Bestand im Geltungsbereich	7
2.2.3	Erschließung	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen	9
2.2.6	Boden / Altlasten	10
2.2.7	Ökologie / Freiflächen	11
2.3	Planerische Ausgangssituation	12
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung	12
2.3.2	Bestehendes Baurecht	14
2.3.3	Landschaftsplan	15
2.3.4	Denkmalschutz und Erhaltungssatzung	15
2.3.5	Rahmenkonzeption	18
2.3.6	Leitentscheidung zur Rahmenkonzeption	18
2.3.7	Städtebauliche Rahmenplanung	19
II.	<u>PLANINHALT</u>	20
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
2.	Intention des Plans	21
3.	Wesentlicher Planinhalt	22
3.1	Art der baulichen Nutzung	22
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	22
3.1.2	Mischgebiete	22
3.1.3	Grünflächen	23
3.1.3.1	öffentliche Parkanlage	23
3.1.3.2	private Grünflächen	24
3.1.4	Verkehrsflächen	25
3.1.4.1	öffentliche Verkehrsflächen	25
3.1.4.2	private Verkehrsfläche „Parkplatz“	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	27
3.2.1	Allgemeines Wohngebiet	27
3.2.2	Mischgebiet	27
3.2.3	Parkplatz	28
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
3.4	Immissionsschutzfestsetzungen	30
3.5	Grünfestsetzungen	30
3.6	Sonstige Festsetzungen	33
3.7	Gestalterische Festsetzungen	34
3.8	Flächenbilanz	35

4.	Abwägung	36
4.1	Abwägungsbelange	36
4.1.1	Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	36
4.1.2	Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung	41
4.1.3	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	41
4.1.4	Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege	42
4.1.5	Belange der Umwelt - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	43
4.1.5.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die durch den Bebauungsplan verursachten Entwicklungen	44
4.1.5.2	Umweltverträglichkeitsprüfung für den Parkplatz	61
4.1.6	Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung	74
4.1.7	Belange des Verkehrs	74
4.1.8	Private Belange der Grundstückseigentümer	76
4.2	Förmliche Beteiligungsverfahren	77
4.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	77
4.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	78
4.2.3	Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	79
4.2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	85
4.2.5	Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen nach der öffentlichen Auslegung	89
4.2.6	vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	91
4.2.7	Ergebnisse der vereinfachten Änderungsverfahren	93
III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	94
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	94
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	94
3.	Ordnungsmaßnahmen	94
4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	95
5.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	95
IV.	<u>VERFAHREN</u>	96
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	97
C.	<u>ANLAGEN</u>	98
1.	Textliche Festsetzungen	98
2.	Nachrichtliche Übernahmen	103
3.	Hinweise	104
4.	Pflanzlisten	104
5.	Kontrollblatt zum Monitoring der landschaftspflegerischen Maßnahmen durch die Fachbehörden	106

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 34 – 1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“

für das Grundstück Potsdamer Straße 185, Teilflächen des unbebauten Geländes westlich der bebauten Grundstücke Blumenstraße 2 - 11a bis zum Grundstück Katharinenholzstraße 6, das Grundstück Blumenstraße 15 sowie Teilflächen der Grundstücke Blumenstraße 12, 13 und 14, die Grundstücke Katharinenholzstraße 3a, 3b, 3c, 3d und 3e sowie das südlich davon gelegene Flurstück 247/6, das nicht bebaute Gelände östlich der bebauten Grundstücke Blumenstraße 16a, 17 - 19, südlich der Potsdamer Straße, westlich der Ribbeckstraße und nördlich vom Weg zum Teufelsgraben sowie dem Flurstück 72 zwischen dem Weg zum Teufelsgraben und der Katharinenholzstraße sowie ein Abschnitt dieses Weges, die Grundstücke Potsdamer Straße 194, 195 und 196 ("Kossätenhäuser") und das Grundstück Ribbeckstraße 31

in der Landeshauptstadt Potsdam, Ortsteil Bornstedt

zur Beschlussfassung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie

Darstellung der Umweltauswirkungen eines Parkplatzes im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 –1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ sind der sich aus der Aufgabe der Nutzung als Gärtnerei vor einigen Jahren ergebende städtebauliche Neuordnungsbedarf im Bereich zwischen der Potsdamer Straße, der Ribbeckstraße und der Katharinenholzstraße sowie die Klärung der Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung für die brachliegenden Grundstücke und Grundstücksteile westlich der Blumenstraße.

Für die sehr tiefen Grundstücke besteht lagebedingt bereits seit längerem ein hohes Nutzungsinteresse für Wohnungsbau. Aus diesem Grund erfolgte bereits im Jahr 1994 die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/ Ribbeckstraße“, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-1 vollständig enthalten ist. Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 34-1 war der Aufstellungsbeschluss notwendig, um die brachgefallenen Flächen und die bestehenden bebauten Strukturen in einen planerisch abgestimmten Nutzungskontext zu bringen und die baulichen Möglichkeiten zu ermitteln, die sich im denkmalgeschützten Bereich („Weltkulturerbe“) sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorf Bornstedt, das durch eine Erhaltungssatzung geschützt ist, verträglich verwirklichen lassen.

Die im Aufstellungsverfahren ermittelten notwendigen Klärungen konnten u.a. durch die Entwicklung und Beschlussfassung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption, die Vorbereitung der Bebauungsplanung durch den Flächennutzungsplan und die Bildung eines Arbeitskreises u.a. mit Vertretern der Bürger (Anwohner) zum Abschluss gebracht werden. Die sich im Planungsprozess ergebenden Fragestellungen, z.B. nach der Unterbringung von Parkplätzen für das nahegelegene Krongut Bornstedt, sind ebenfalls einer grundsätzlichen Klärung zugeführt worden.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich wurde erst 2003/2004 durch einen Investor erworben bzw. vertraglich gesichert, sodass nun die Möglichkeit besteht, die Entwicklung eines Großteils der Flächen im Geltungsbereich im Rahmen einer

Gesamtmaßnahme umzusetzen. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist die zeitnahe Umsetzung der Planung einschließlich der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist. Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches sind gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen und stehen ohne die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens für die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Es ist beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen mit ehemals landwirtschaftlich / nutzgärtnerischer bzw. gartenbaulicher Nutzung planungsrechtlich für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, ohne dass die Blumenstraße und die Katharinenholzstraße, wegen der mangelnden Ausbaubreite für die Erschließung, in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ der Sicherung eines Parkplatzes insbesondere für den Besucherverkehr des Kronguts Bornstedt. Das Krongut, gelegen am Ufer des Bornstedter Sees, ist ein im Juni 2002 eröffnetes regional bedeutendes Erlebnisgastronomiezentrum und zusätzlich ein Ort für verschiedene über das Jahr verteilte z.T. größere Veranstaltungen. Die seinerzeit genehmigte Stellplatzanlage für Besucher war nur provisorisch und befristet und soll durch eine abschließende Stellplatzlösung ersetzt werden. Zur Lösung der Frage nach der Versorgung mit Stellplätzen wurden Konzeptionen entwickelt, die auch die gestalterische Einbindung der notwendigen Anlage in die Umgebung zum Inhalt hatten. Mit dem stetigen Erfolg des Krongutes und den steigenden Besucherzahlen ergaben sich zudem Schwierigkeiten in der Betreuung der provisorischen Stellplatzfläche an der Ribbeckstraße. Die uneingeschränkte Weiternutzung dieser Stellplätze ist wegen der Lage in unmittelbarer Nähe des Bornstedter Sees, wegen der damit verbundenen optischen Mängel in der Gestaltung des Ortskerns, aus Gründen des Umweltschutzes sowie wegen der regelmäßig auftretenden Überlastung des anliegenden Straßennetzes nicht möglich. Statt dessen soll eine Parkplatzanlage realisiert werden, die unabhängig von bestehenden Erschließungsstraßen ausschließlich an die Potsdamer Straße angebunden ist, um den Parksuchverkehr des Krongutes nicht weiter in die angrenzenden Wohngebiete zu tragen. Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot erhöht werden, um den gestiegenen Bedürfnissen des Krongutes Rechnung zu tragen. Mit einer endgültigen Stellplatzlösung sollen die betroffenen Anliegerbereiche in der Ribbeckstraße und der Eichenallee entlastet werden.

Neben den baulichen Nutzungen werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die zur Freihaltung des rückwärtigen Dorfbereiches notwendig sind. Der Bebauungsplan unterstützt daher auch die planungsrechtliche Sicherung der historischen Kontinuität Bornstedts als sichtbares und in der Umgebung klar ablesbares historisches Dorf.

2. Plangebiet

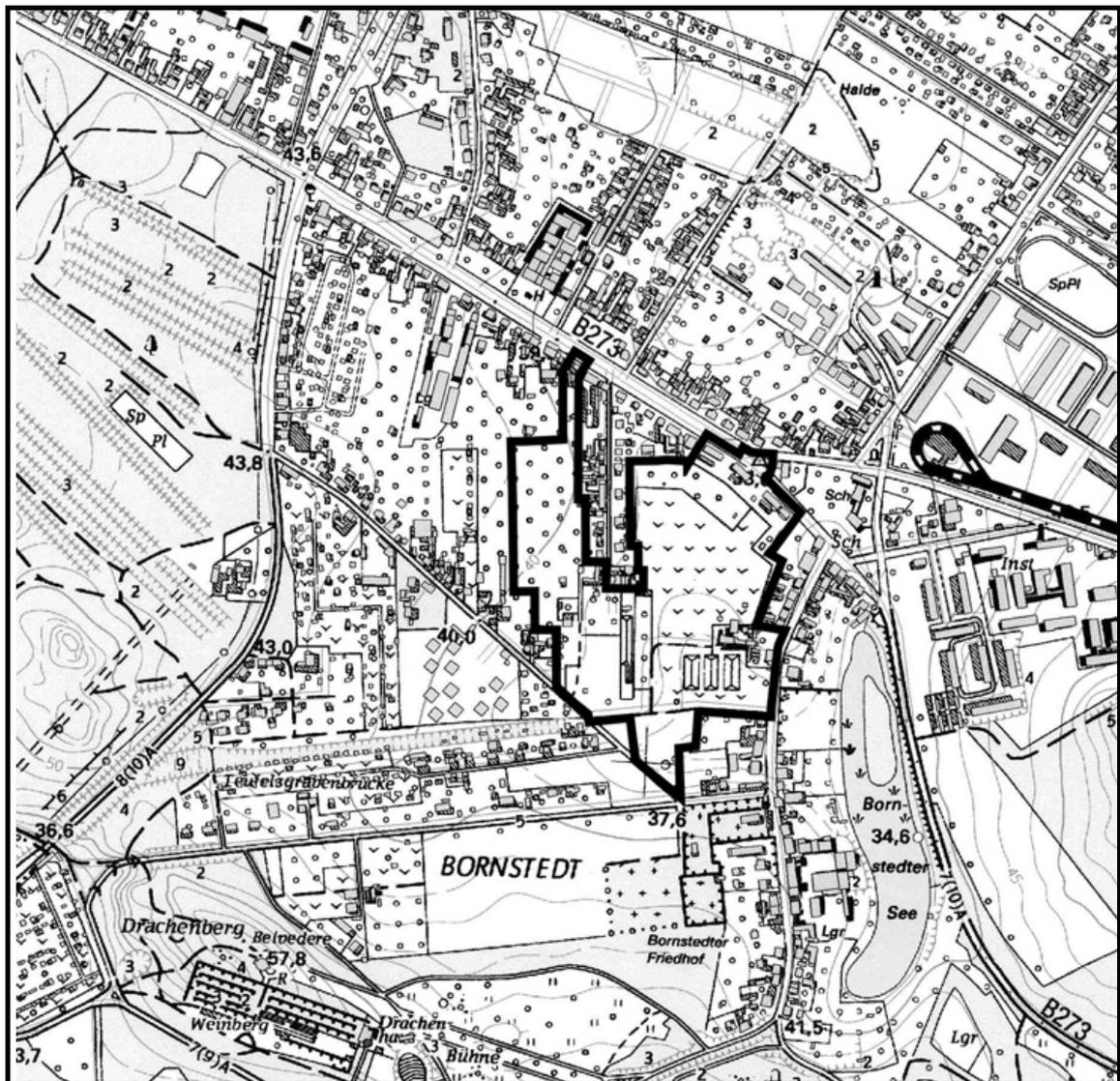
2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Parks Sanssouci in einer Entfernung von ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum Potsdam/Bassinplatz im Stadtteil Bornstedt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die unbebauten Flächen zwischen der Katharinenholzstraße, der Potsdamer Straße, der Blumenstraße, der Ribbeckstraße, dem Verbindungsweg zwischen Teufelsgraben und Katharinenholzstraße und sowie einem

brachliegenden Grundstück an der Katharinenholzstraße südlich des Verbindungsweges. Ferner sind die bebauten Grundstücke Potsdamer Straße 194, 195 und 196 („Kossätenhäuser“), Katharinenholzstraße 3a bis 3e, Ribbeckstraße 31 und das Grundstück Blumenstraße 15 im Geltungsbereich enthalten. Von den Grundstücken Blumenstraße 12, 13 und 14 sind die rückwärtigen Bereiche ab 35 m Abstand zur Blumenstraße in den Geltungsbereich einbezogen worden. Zur Sicherung der Erschließung des Geländes ist das Grundstück Potsdamer Straße 185 ebenfalls im Geltungsbereich enthalten.

Karte 1: Übersichtsplan Potsdam 1:10.000



Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass die geplanten Entwicklungen vollzogen werden können. Bestandteil des Geltungsbereiches sind daher die heute brachliegenden ehemaligen landwirtschaftlich und erwerbsgärtnerisch genutzten Grundstücke nördlich der Katharinenholzstraße. Des weiteren wurden die Grundstücke Potsdamer Straße 194 – 196 („Kossätenhäuser“) in den Geltungsbereich einbezogen, da diese Grundstücke für die Erschließungslösung der Gesamtmaßnahme benötigt werden. Mit Ausnahme des Grundstücks Ribbeckstraße 31 sind die Grundstücke an der Ribbeckstraße nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Für dieses Grundstück erfolgte eine Ausnahme, da das Grundstück Teil der ehemaligen Gärtnerei ist. Bedingt durch die bisherige Nutzung und der nur teilweisen Bebauung, erfolgt im Bebauungsplan eine Klärung der zulässigen Baumöglichkeiten in der städtebaulich und denkmalrechtlich sensiblen Lage. Zur Realisierung einer

weiteren Zufahrt von der Potsdamer Straße in den Geltungsbereich erfolgte die Einbeziehung des Grundstückes Potsdamer Straße 185. Ein südlich des Teufelsgrabens gelegenes brachliegendes Grundstück ist zum Schutz des Landschaftsbilds (Erhalt des offenen Landschaftsraums) Teil des Geltungsbereiches.

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken der Flur 1 der Gemarkung Bornstedt und der Flur 5 der Gemarkung Bornim:

Flurstücke der Flur 1: 56; 72; 240; 241; 247/2; 247/3; 247/4; 247/5; 247/6; 248; 249; 250/1; 250/2; 270/1; 270/2; 271; 278; 279/1; 279/2; 280; 281; 282; 283/2; 283/5; 284/3; 285/4; 288; 289; 290; 291; 332; 334/1; 424; 427; 444; 445; 456; 464

Flurstücke der Flur 5: 4

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Krongut Bornstedt am Ufer des Bornstedter Sees. Nach einer umfangreichen Sanierung des ehemaligen Mustergutes mit den verschiedenen Funktionsbauten ist dieses ein kulturell-touristisch bedeutender Bereich und vielfältig genutzter Veranstaltungsort.

Besondere Prägung erhält der Geltungsbereich durch die als „italienisches Dorf“ bezeichnete Bebauung im Verlauf der Ribbeckstraße und die fast direkte Nachbarschaft zur Bornstedter Kirche. Die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke bis zur Potsdamer Straße sind jedoch gründerzeitlich geprägt.

Die angrenzende Wohnbebauung (Potsdamer Straße, Blumenstraße und Katharinenholzstraße) entstammt unterschiedlichen Bauzeiten und -stilen. Mit Ausnahme der Grundstücke Potsdamer Straße 194, 195 und 196 ("Kossäthenhäuser"), die denkmalgeschützt sind, existieren keine städtebaulich, denkmalpflegerisch oder gestalterisch herausragenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gebiet ist durch Blickbeziehungen in die historische Parklandschaft Potsdams eingebunden. Von den Höhenpunkten des Orangerieschlusses, vom Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, vom Belvedere auf dem Klausberg und von der Römischen Bank ist das Plangebiet aus der Umgebung einzusehen.

2.2 Bestand Ausgangssituation

2.2.1 Historische Entwicklung

Das Dorf Bornstedt hat durch seine lange (erste urkundliche Erwähnung 1304) und wechselhafte Geschichte einen hohen Zeugniswert für die historische und städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Als Straßendorf gegründet, gehörte es abwechselnd zum Amt Potsdam und privaten Herren. Ab 1744 entstand „auf Bornstedt'schem Grund“ Sanssouci. Für das heutige Erscheinungsbild war vor allem die italisierende Landschaftsverschönerung von Bedeutung, mit der König Friedrich Wilhelm IV 1841 nach Plänen von Lenné begann. Dafür hatte er Bornstedt mit damals ca. 300 Einwohnern vom Amt Potsdam zurückgekauft. Um diese Zeit entstanden auch die 3 denkmalgeschützten Tagelöhnerhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Potsdamer Straße 194, 195 und 196 – „Kossäthenhäuser“).

Die Grundstücke Ribbeckstraße 25 – 30 sind in ihrem Erscheinungsbild gründerzeitlich geprägt und dürften auf die Zeit ab 1870 zurückgehen. Charakteristisches Erscheinungsbild sind hierbei die Haupthäuser mit angedeuteten Hofbildungen, welche durch einzeln stehende Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen gebildet werden. Dieser Teil der Ribbeckstraße ist mit Gebäuden mit 2-3 Geschossen bebaut. Im weiteren Verlauf der Ribbeckstraße

sowie der Eichenallee wird bis heute der Eindruck eines „italienischen Dorfes“ vermittelt. Die Gebäude sind überwiegend niedriger in der Geschossigkeit.

Die wichtigsten Bauten Bornstedts sind die Kirche und das ehemalige Mustergut (Krongut), welche beide im Rahmen der Landschaftsverschönerung in ihrer heutigen Form entstanden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes blieb bis zum heutigen Tag teilweise unbebaut und wurde landwirtschaftlich (z.T. als Nutzgarten der Grundstücke) genutzt.

2.2.2 Baulicher Bestand im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist überwiegend freiräumlich und offen geprägt. Es sind nur wenige Gebäude vorhanden: drei denkmalgeschützte Gebäude („Kossätenhäuser“) in der Potsdamer Straße, die erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, Bestandsgebäude auf den Grundstücken Katharinenholzstraße 3a bis 3e, Wohn- und Nebengebäude auf dem Grundstück Blumenstraße 15 sowie das Wohngebäude auf dem Gärtnergrundstück Ribbeckstraße 31. Ein weiteres Wohngebäude auf dem Grundstück Ribbeckstraße 31, das derzeit errichtet wird, schließt die Lücke zum Grundstück Ribbeckstraße 30 und vermittelt zwischen den beiden vorhandenen Gebäudehöhen. Auf diesem Grundstück bestehen des weiteren noch die Reste der aufgegebenen Nutzung als Gartenbaubetrieb. Noch vorhanden sind das ehemalige Heizhaus der Gärtnerei, ein Garagen- und Werkstattgebäude und ein Bürohaus. Die ungenutzten Gebäude sollen im Zuge der Umnutzung der Fläche abgerissen werden.

Auf dem ehemaligen Gärtnergelände befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (1994) außerdem Gewächshausanlagen mit ca. 4.500 m² Grundfläche, die jedoch zwischenzeitlich entfernt wurden. Daneben befinden sich versiegelte Lagerbereiche, die heute ungenutzt, aber noch vorhanden sind. Hier befand sich u.a. ein Kohlenlager.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Grundstück der Potsdamer Straße 185 ist ein sehr schmales und tiefes Grundstück, auf welchem sich kein Wohngebäude befindet. Es ist gekennzeichnet durch behelfsmäßige Baulichkeiten, die derzeit leer stehen und früher augenscheinlich gewerblich genutzt waren.

Das Plangebiet ist – bis auf seine südliche Grenze – vollständig von Siedlungsstrukturen umgeben und wird von der ins Gebiet ragenden Bebauung an der Blumenstraße geteilt. Die bestehende Bebauung liegt mit Ausnahme des Grundstücks Blumenstraße Nr. 15 außerhalb des Geltungsbereichs. Über dieses Grundstück soll die verkehrliche Verbindung zwischen der ehemaligen Gärtnerfläche und der brachliegenden landwirtschaftlich geprägten Fläche erfolgen.

2.2.3 Erschließung

Die Hapterschließung des Gebiets und die Einbindung ins überörtliche Netz erfolgt über die teilweise im Geltungsbereich liegende Potsdamer Straße, die eine Verbindung von Bornstedt in die Potsdamer Innenstadt darstellt.

Die Potsdamer Straße ist Bundesstraße (B 273) und verkehrlich stark belastet. Aus diesem Grund wurden bereits verschiedene Umbau- und Veränderungsmaßnahmen diskutiert, die thematisch teilweise auch außerhalb der geplanten Entwicklung im Geltungsbereich liegen. Die Planung von 2 neuen Zufahrten auf die Potsdamer Straße hat es daher erfordert, eine

verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung anzufertigen.¹ Fragestellung der Untersuchung war die Prüfung, ob die geplanten zusätzlichen Zufahrten realisierbar sind, ohne dass dies wesentliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straße hat. Dies gilt insbesondere für den Zufahrtsbereich zum festgesetzten Parkplatz, da hier neben dem stärkeren neuen Verkehrsaufkommen auch die Verkehrsbeziehung zur Pappelallee (Schulplatz) beachtet werden muss. Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass die beabsichtigte Verkehrslösung möglich ist, ohne dass dies wesentliche Auswirkungen auf die derzeitige Leistungsfähigkeit der Potsdamer Straße hat, sofern einige Bedingungen erfüllt werden (3-streifige Fahrbahnmarkierung im vorhandenen Profil, Veränderungen in der Ampelschaltung, Einbau einer Querungshilfe für Fußgänger im Bereich vor dem Grundstück Potsdamer Straße 185).²

Das Gebiet selbst ist derzeit unterschiedlich erschlossen:

Die Grundstücke Potsdamer Straße 194, 195 und 196, Ribbeckstraße 31, Katharinenholzstraße 3a bis 3e sowie Blumenstraße 12-15 sind z.Z. über die jeweiligen adressgebenden Straßen erschlossen.

Die ehemaligen Gärtnerereiflächen, d.h. ein wesentlicher Teil der nun brachliegenden offenen Feldflächen verfügt über eine Zufahrt zur Ribbeckstraße.

Der private, nicht angelegte Erschließungsweg für die Grundstücke Katharinenholzstraße 3a bis 3e setzt sich nach Norden fort und erschließt die teils brachliegenden und teils gärtnerisch genutzten Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Blumenstraße (hinter den Grundstücken Blumenstraße 9 - 11a).

In die brachliegenden Grundstücke an der Katharinenholzstraße ist ein befahrbarer Weg geführt worden, der eine Verbindung zwischen dem ehemaligen Gärtnerereigelände an der Ribbeckstraße und der Katharinenholzstraße herstellt. Dieser ist jedoch derzeit für Fahrzeuge versperrt.

Für die brachliegenden Grundstücke ist somit festzustellen, dass die Erschließung unzureichend bzw. nicht existent ist.

Östlich grenzt der Geltungsbereich teilweise an die Ribbeckstraße. Sie soll die Erschließungsfunktion für das Baugebiet, welches zum Grundstück der ehemaligen Gärtnerei gehört und an den Straßenraum grenzt, übernehmen (WA 8). Dieser Teil des Grundstücks ist wegen seiner gesicherten Erschließung durch die Ribbeckstraße nach §34 BauGB auch ohne Bebauungsplan bebaubar.

Die nächstgelegene Anschlussstelle an den schienengebundenen Nahverkehr der Straßenbahnlinie 92 in die Potsdamer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof und über die Siedlung Am Stern ins Kirchsteigfeld besteht in ca. 300 m Entfernung am Endhaltepunkt in der Kirschallee (Tag- und Nachtbetrieb).

Der Anschluss des Geltungsbereiches an den öffentlichen Busverkehr ist in der Potsdamer Straße durch die Buslinien 612, 614 und 692 gegeben, die den Bereich an das Zentrum Potsdams und den Hauptbahnhof anbinden. In der Gegenrichtung sind u.a. Bornim, Neue Gärten (Cecilienhof), Golm, Neu-Töplitz, Ketzin, Sacrow und Gutenpaaren erreichbar. Nachts besteht eine Verbindung in Richtung Zentrum und Hauptbahnhof über die Linie N 17 sowie nach Bornim mit der Linie 692 (jeweils ab Kirschallee). Die Haltestellen befinden sich im Einmündungsbereich der Ribbeckstraße sowie der Thaerstraße, jeweils nur wenige Meter vom Geltungsbereich entfernt.

1 SKH-Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrstechnische Untersuchung Parkplatz Krongut in Potsdam, Neubrandenburg 2005

2 Weitere Ausführungen hierzu sind im Kap II.4.1.7 (verkehrliche Belange) enthalten.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Potsdam befinden sich die Flurstücke 240, 289, 290, 291, 332, 334/1 und 424 der Flur 1 und das Flurstück 4 der Flur 5. Die Flurstücke 290, 291, 332, 334/1 der Flur 1 und das Flurstück 4 der Flur 5 sind Teile der Potsdamer Straße und der Pappelallee (Schulplatz). Das Flurstück 424 ist Bestandteil des Verbindungsweges zum Teufelsgraben.

Alle übrigen Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privater Hand. Der überwiegende Teil der Grundstücke wurde von einem Investor/Bauträger erworben, bzw. vertraglich gebunden, mit dem Ziel einer zeitnahen Umsetzung und Realisierung der Planung.

Die für die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche – verkehrsberuhigter Bereich und Parkplatzzufahrt – benötigten Flächen befinden sich fast vollständig in der Verfügung des Investors/Bauträgers. Ein ca. 16,5 m² großer Teil in der geplanten Zufahrt, der zum Grundstück Potsdamer Straße 186 gehört, konnte bislang nicht erworben werden.³ Eine Flächenübertragung an die Stadt ist nach einer erfolgreichen Umsetzung der Planung beabsichtigt.

Die Fläche südlich des Teufelsgrabens bis zur Katharinenholzstraße befindet sich in kirchlichem Eigentum und ist langfristig an einen privaten Nutzer verpachtet.

2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Da der Großteil der Flächen bisher baulich ungenutzt war, befinden sich Leitungen derzeit nicht im ausreichenden Maß im Geltungsbereich. Das durch technische Medien nicht erschlossene Gelände kann jedoch durch den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der umgebenden öffentlichen Straßen versorgt werden. Dies wurde im Vorfeld der Planung mit den Versorgungsbetrieben abgestimmt. Es stehen ausreichende Kapazitäten für die unterschiedlichen Medien zur Verfügung. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit technischer Infrastruktur kann daher als gegeben angenommen werden, auch wenn der Ausbau dazu erst noch erfolgen muss. Dies soll durch die Neuanlage von Leitungen unter dem festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich erfolgen. Ggf. notwendige weitere technische Einrichtungen (Trafostation, Pumpstation) wurden in den bisher vorliegenden Grundsatzüberlegungen zur Erschließung berücksichtigt und können innerhalb des Geltungsbereichs auch ohne entsprechende Festsetzungen als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO errichtet werden.

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet soll dezentral erfolgen. Dazu werden Versickerungsmulden und Kanäle angelegt, die einen Überlauf in eine noch anzulegende mindestens 1.300 m² große Mulde innerhalb der öffentlichen Parkanlage erhalten, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nur eingeschränkt vorhanden ist. Die Mulde soll so beschaffen sein, dass sie bei Starkregenereignissen überlaufen kann, ohne dass Vernäsungen in den angrenzenden Baugebieten entstehen. Dies kann durch einen Notüberlauf in den Teufelsgraben, der seinerseits in den Bornstedter See mündet, gewährleistet werden.

Für den Parkplatz wurde folgende Entwässerung entwickelt: Anlage von Versickerungsmulden in der Parkplatzfläche (festgesetzte Vegetationsflächen) sowie einer angrenzenden privaten Grünfläche. Erst wenn dies nicht ausreicht, erfolgt eine Ableitung des überschüssigen Wassers zur Mulde in der öffentlichen Parkanlage sowie über einen Staukanal unter der Hauptzufahrt des Parkplatzes in die Regenkanalisation in der Potsdamer Straße.

3 Die betroffene Fläche ist zur Anlage der Zufahrt nicht zwingend erforderlich und kann umfahren werden. Siehe hierzu die Abwägungskapitel 4.1.7 und 4.1.8

2.2.6 Boden / Altlasten

Der Geltungsbereich besteht zu großen Teilen aus unversiegelten Brachflächen, die ehemals für gärtnerische und landwirtschaftliche Zwecke genutzt wurden. Die Böden sind teilweise stark anthropogen geprägt.

Um die Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich einschätzen zu können, ist in der Folge ein Bodengutachten erstellt worden⁴, welches konkrete Aussagen zu den relevanten Gründungs- bzw. Bodenverhältnissen liefert.

Das Baugrundrisiko besteht im vorliegenden Fall in den unterschiedlich mächtigen humosen Decksanden, den aufgefüllten kontaminierten Bodenschichten des ehemaligen Kohle- und Kühlschrankschlagers und den zum Teil auftretenden unterschiedlich dicken Betonbefestigungen. Nach den durchgeführten Sondierbohrungen kann das Baugrundrisiko jedoch im Hinblick auf fundierte und wirtschaftliche Gründungsvorschläge als gering eingeschätzt werden.

Der Grundwasserflurabstand, d.h. der Abstand zur grundwasserführenden Bodenschicht ist hoch und der Grundwasserleiter ist gut geschützt. Aufgrund der geplanten Entwicklung sind keine Gefährdungen des Grundwassers (zur Trinkwasseraufbereitung) erkennbar.

Der Boden im Geltungsbereich verfügt nur eingeschränkt über die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser. Insbesondere im Süden des Geltungsbereiches liegen oberflächennah bindige Böden an, die eine Versickerung sehr stark einschränken. Lediglich im nördlichen Bereich ist Versickerung möglich, aber auch hier nur in eingeschränktem Umfang.

Die natürliche Fließrichtung zum Bornstedter See kann durch Grundwasserentnahmen im Wasserwerk verändert sein.

Durch die ehemalige Nutzung einer Teilfläche im Osten des Geltungsbereichs als Gärtnerei und durch die Lagerung von Kohle und Müll in anderen Bereichen lag bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Altlastenverdacht vor. Hierfür wurde im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen⁵ eine engräumige, belastete Auffüllungsfläche im südlichen Bereich des Flurstückes 282 von ca. 30 x 30 m ermittelt. Aus abfallrechtlicher Sicht besteht bei einem beabsichtigten Bodenaustausch im Bereich der Ablagerungsflächen für Kohlengrus, Aschen und Schlacken Entsorgungsbedarf. Die gleichfalls aus abfallrechtlicher Sicht durchgeführten Untersuchungen an potentiell schadstoffbelastete Bauteilen der Abbruchobjekte der ehemaligen Gärtnerei ergaben Hinweise auf den Anfall von besonders überwachungsbedürftigen Bauabbruchabfällen. Die Bausonderabfälle (Auffüllungen, Bauschutt, Teerpappe) sind entsprechend den Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu entsorgen. Besonders überwachungspflichtige Abfälle sind im Land Brandenburg zudem andienungspflichtig an die Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/ Berlin mbH mit Sitz in Potsdam.

Da eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter menschliche Gesundheit, Grundwasser und Böden ausgeschlossen werden kann, ist eine Kennzeichnung von Flächen als „erheblich verunreinigt“ nicht erforderlich.

Nach Informationen des Zentraldienstes der Polizei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist dies umgehend der Ordnungsbehörde oder einer Polizeidienststelle zu melden.

4 Ingenieurbüro Dr. I. Dietrichs; Geotechnischer Bericht :WG Krongut Bornstedt in Potsdam; Schiffmühle 2005

5 UWEG mbH; Bericht Orientierende Gefährdungsabschätzung Teilfläche des Bebauungsplangebietes 34-1 Potsdam-Bornstedt; Eberswalde 2005

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Durch die gegebene Nutzung und Freiräumung der Gärten und Ackerbauflächen konnten sich im Laufe der Zeit ruderales Pflanzenbestände entwickeln, Bäume und Sträucher sind aber nur auf Teilflächen in den Randbereichen vorhanden.

Der Geltungsbereich weist in großen Teilen Brachflächen einer vorangegangenen intensiven gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung auf. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ im Jahr 1994 (Planungsbeginn) stellten sich der Biotopbestand und die ökologische Situation im Geltungsbereich noch deutlich anders dar. Der Bereich war gekennzeichnet durch großflächige Areale, welche der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produktion dienten. Auffällig waren im südlichen Teil des Geltungsbereiches, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei, große Gewächshausanlagen mit ca. 4.500 m² Fläche und zusätzlichen größeren versiegelten Flächen, welche in erster Linie zu Lagerzwecken von Verbrennungsprodukten (Schlacke aus dem kohlebefeierten Heizhaus für die Gewächshäuser) verwendet wurden. Weitere Anteile und Flächen im Geltungsbereich wurden von dem damaligen Gartenbaubetrieb als Intensivacker und Baumschule bzw. für den Erwerbsgartenbau genutzt. Nach einer Biotopwertbegutachtung wurden diese Bereiche in ihrer Bedeutung für den Biotopbestand als sehr gering bzw. gering eingeschätzt. Darüber hinaus war der Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Bereich der rückwärtigen Flächen der Grundstücke der Blumenstraße und der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke der Potsdamer Straße durch Gartenflächen mit vereinzeltem Obstbaumbestand gekennzeichnet. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, auf den Flächen der Flurstücke 72, 247/6, 247/5, 247/4, 270/1 und auf Teilflächen der Flurstücke 271, 278 und 281 fanden sich vorwiegend Frischwiesen und Intensivgrasland mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Untersuchungen, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 34-1 durchgeführt und im landschaftsplanerischen Fachbeitrag⁶ erläutert werden, zeigen hinsichtlich der Entwicklungen der Flächen des aufgegebenen Gartenbaubetriebes erste Veränderungen bei der Bewertung des Biotopbestandes. Nach der umfangreichen Beräumung der ehemaligen Gewächshausanlagen und der fehlenden Aktivitäten in den Bereichen der Intensivacker könnten sich im Laufe der Jahre größere Flächen von Frischwiesen mit geringer bis mittlerer Bedeutung und Staudenfluren mit mittlerer Bedeutung herausbilden. Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Frischwiesen handelt es sich um relativ artenarmes regelmäßig gemähtes Wirtschaftsgrünland. Die sich im Geltungsbereich befindliche größere versiegelte Fläche des Gartenbaubetriebes ist bis zum heutigen Zeitpunkt immer noch existent und stellt für den Biotopbestand eine Fläche mit sehr geringer Bedeutung dar. Des Weiteren befindet sich eine kleine intensiv genutzte Ackerfläche im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Der nördliche Teil des Flurstücks 427 sowie die Flurstücke 456, 240 und 241 sind als eine jüngere Ackerbrache einzuordnen. Intensiv genutzte Ackerflächen haben aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und Düngern kaum Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und stellen eher einen lebensfeindlichen Bereich dar. Ackerbrachen weisen darüber hinaus je nach Bodentyp und Dauer der Nutzungsauffassung eine mehr oder weniger reichhaltige Tier- und Pflanzenwelt auf. Diese ist jedoch bei der vorhandenen Brache aufgrund der entsprechend kurzen Dauer der Auffassung noch gering ausgeprägt. Die über einen Weg erschlossenen Gartenflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke der Blumenstraße 8 – 13 und die rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Potsdamer Straße werden auf unterschiedliche Weise als Zier-, Gemüse- und Obstgärten genutzt. Je intensiver diese genutzt werden, umso geringer wird deren Bedeutung als Lebensraum oder Nahrungshabitat für die Tier- und Pflanzenwelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei von Bäumen geprägte, flächenhafte Gehölze mit bis zu ca. 30 Jahre alten heimischen Bäumen (Ahorn, Birke, Eiche)

6 Gesellschaft für Planung, J. Stauch, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Berlin 2005

und einigen Sträuchern (Schwarzer Holunder). Diese Gehölze sind bedeutende Strukturelemente innerhalb der Feldflur und bilden insbesondere für zahlreiche Vogelarten einen bedeutenden Lebensraum. Über den Geltungsbereich verteilt finden sich darüber hinaus noch weitere Laubgebüsche, Baumhecken und Strauchhecken. Die Hecken und Gebüsche sind in diesem Fall von mittlerer bis hoher Bedeutung und bilden in ihrer Funktion einen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Vogelarten und Insekten aus.

Besonders schützenswert sind die Alleebäume entlang der Potsdamer Straße und der Ribbeckstraße, welche nach § 31 BbgNatSchG geschützt sind. Sie stellen ein für Brandenburg und im Besonderen für die Dorflage Bornstedt typisches Element im Landschaftsraum dar und sind als sehr hoch in ihrer Bedeutung für den Biotopbestand einzuordnen.

Im Geltungsbereich finden sich des Weiteren in den Gärten und an den Grundstücksgrenzen zahlreiche alte Einzelbäume und Baumgruppen heimischer Baumarten. Diese übernehmen in erster Linie die Funktionen als Nistplatz, Sing- und Ansitzwarte für die Avifauna und stellen Trittsteine für eine Biotopvernetzung dar. Aufgrund des Alters haben die vorhandenen Bäume überwiegend eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

Auf ein faunistisches Gutachten wurde wegen der allgemein verbreiteten und überwiegend geringen bis mittleren Bedeutung der untersuchten Habitatstrukturen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet. Artenschutzrelevante Bedeutung hat der Geltungsbereich lediglich für Erdkröten, die durch die Anlage eines Laichgewässers in der Umgebung ins Gebiet eingezogen sind. Zwar ist der Geltungsbereich nicht Hauptverbreitungsgebiet von Erdkröten, jedoch kann deren Vorkommen als wahrscheinlich unterstellt werden. Krötenwanderungen haben bereits im Bereich der Katharinenholzstraße zur Entwicklung von Schutzmaßnahmen geführt⁷, die jedoch noch nicht umgesetzt werden konnten. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde die Erdkrötenpopulation besonders berücksichtigt.

Mehrere zusätzlich durchgeführte Begehungen in den Jahren 2004 und 2005 ergaben keine Hinweise auf weitere gefährdete oder geschützte Arten.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildpark. Bei der Realisierung baulicher Maßnahmen sind die trinkwasserschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten (nachrichtliche Übernahme).

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁸ sind für den Geltungsbereich folgende Darstellungen enthalten:

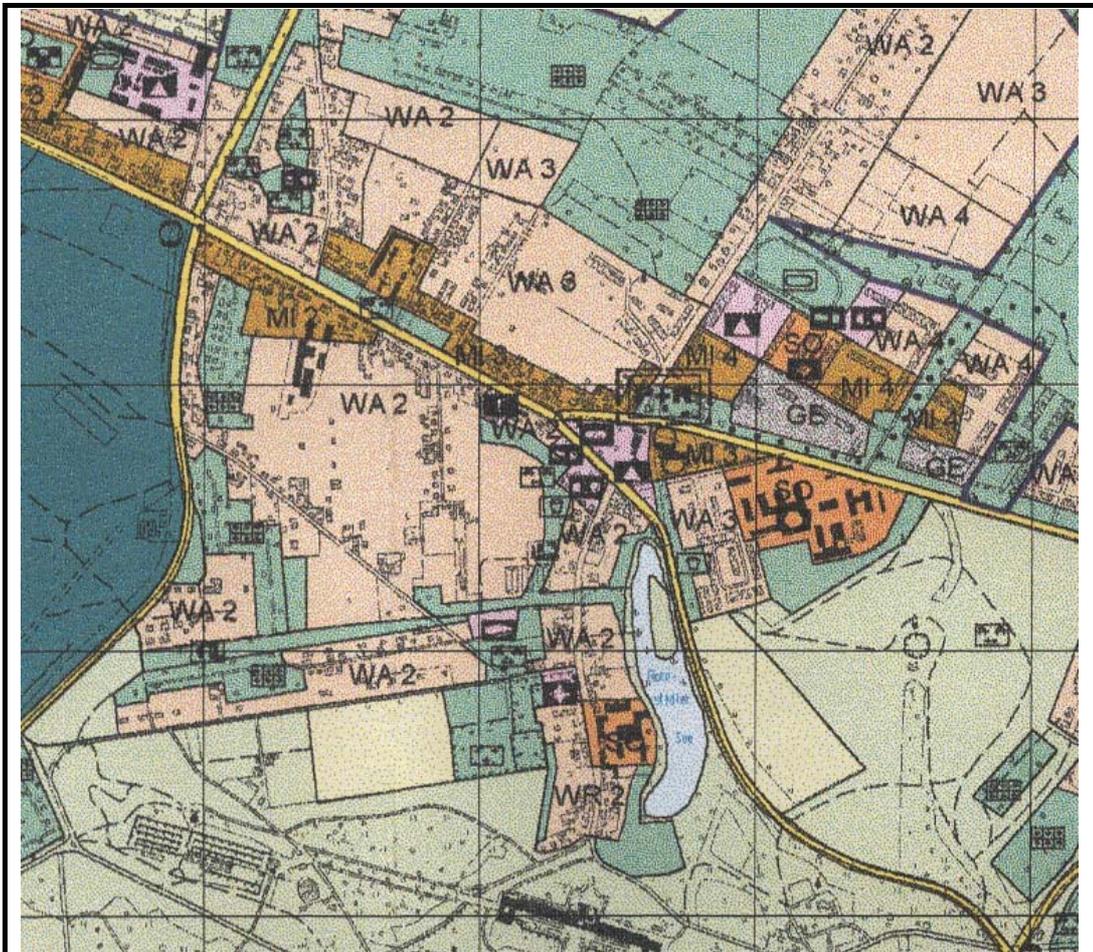
- für die Flächen der geplanten Baugebiete östlich und westlich der Blumenstraße sowie an der Ribbeckstraße: allgemeines Wohngebiet der Dichtestufe 2 (geringe Dichte, GFZ 0,2–0,5)
- ein öffentlicher Grünzug mit Spielplatz im östlichen Teil des Geltungsbereiches
- ein Grünzug im Bereich um den verlängerten Teufelsgraben als Verbindung zum Bornstedter See
- südlich des Grünzuges am verlängerten Teufelsgraben befindet sich eine Sozialeinrichtung

⁷ In einem im Auftrag der Stadt Potsdam erstellten Gutachten (Amphibien und Straßenverkehr 1999)

⁸ Flächennutzungsplan vom 04.10.2001, Amtsblatt Nr. 10/2001

- im Bereich der „Kossätenhäuser“ in der Potsdamer Straße: eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte / Hort sowie allgemeines Wohngebiet der Dichtestufe 2
- Potsdamer Straße: übergeordnete Hauptverkehrsstraße

Karte 3: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen in den Grundzügen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und sind daraus entwickelt. Ausgenommen davon sind folgende Abweichungen:

- Verzicht auf einen öffentlichen Grünzug in Teilbereichen: Das gewünschte Ortsbild bleibt erhalten, die abweichenden Flächen sollen als private Grün- und Gartenflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt werden. Die Wegebeziehung für die Öffentlichkeit wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und von Wegerechten für die Allgemeinheit gesichert. Somit liegt keine Änderung der Grundzüge des FNP vor.
- Reduzierung der Baumöglichkeiten zugunsten erweiterter öffentlicher Grünfläche als Ersatz für die geplante Parkplatzentwicklung und für die fehlenden öffentlichen Grünflächen im Bereich zwischen Parkplatz und der Bebauung entlang der Potsdamer Straße.
- Verzicht auf die Entwicklung einer Sozialeinrichtung (Alters- und Pflegeheim) südlich des Grünzuges am verlängerten Teufelsgraben: In der sensiblen grü geprägten Lage wurden die Planungsziele für diese Fläche zugunsten einer möglichst großen Offenheit des Landschaftsraumes im Denkmalsbereich geändert.
- Verzicht auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte / Hort an der Potsdamer Straße: Die Einrichtung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen kann in den bestehenden

- Einrichtungen der Umgebung abgedeckt werden. Sofern sich die Bedarfszahlen so verändern, dass im Geltungsbereich eine Kindertagesstätte eröffnet werden muss, besteht hierfür in den ausgewiesenen Baugebieten die Möglichkeit.
- Verzicht auf einen öffentlichen Spielplatz im Grünzug: Das Planungsziel wurde aufgegeben und wird in der FNP-Neuaufstellung aktualisiert. Diese Festsetzung war vom Bedarf mit der bereits erwähnten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte / Hort an der Potsdamer Straße verbunden. Wegen der nicht ausreichenden Freiflächen dieser Einrichtung und der Lage an der Potsdamer Straße sollte ein ergänzender öffentlicher Spielplatz angelegt werden. Nach dem Verzicht auf diese Einrichtung trägt sich der Spielplatz nun nicht mehr. In dem nur in geringer Dichte bebauten Gebiet mit vergleichsweise großen Grundstücksflächen besteht ein geringer Bedarf nach angelegten Spielflächen im Vergleich zu höher verdichteten Bereichen z.B. in der Innenstadt.
 - Verzicht auf die Entwicklung der Grundstücke Potsdamer Straße 194 und 195 zum allgemeinen Wohngebiet zugunsten einer Festsetzung als Mischgebiet: Die Nutzungsüberlegungen für die weitgehend leerstehenden Gebäude, die wegen der für heutige Verhältnisse sehr ungünstigen Grundrisszuschnitte für Wohnzwecke kaum nutzbar sind, haben zu einer stärker gewerblich geprägten Konzeption geführt.

Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

Die Ziele des Bebauungsplans wurden mit dem als Landesplanungsbehörde zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vor dem Aufstellungsbeschluss abgestimmt. Ein befürwortendes Schreiben des seinerzeit zuständigen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 29.11.1994 liegt vor, enthält jedoch Hinweise, die in der weiteren Planung einzuhalten sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- Sensibilität mit der Nachbarschaft von Sanssouci sowie Kirche, Gut und Friedhof Bornstedt
- Beachtung des Zusammenhangs von Bornstedter See und Teufelsgraben
- Planung von Baugebieten mit geringer Dichte
- Erhaltung größerer Landschaftsteile

Mit den vorgelegten Festsetzungen wurde den Hinweisen Rechnung getragen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“, der nur einen Teil des bisherigen Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ beinhaltet (ca. 1/5 - 1/6), erfolgte in einem intensiven Planungs- und Abstimmungsprozess bei Beibehaltung der grundsätzlichen Zielstellung eine umfangreiche Überarbeitung der Planungsinhalte (siehe Kap. II.1, Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Mit dem Schreiben vom 17.01.2006 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde der Länder Berlin und Brandenburg, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht und den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm LEP e.V.⁹ entspricht.

2.3.2 Bestehendes Baurecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Geltungsbereich lag bis zur Festsetzung dieses Bebauungsplanes nicht vor. Bis zur Festsetzung dieses Bebauungsplans galten die folgenden Bestimmungen:

9) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, (LEP eV), GVBl. II, Nr. 8 vom 20.03.1998, S. 186

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches war bis zur Festsetzung des Bebauungsplans Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Innerhalb dieser Flächen waren bauliche Entwicklungen weitgehend ausgeschlossen.

Als Innenbereich § 34 BauGB waren lediglich die folgenden Flächen zu bezeichnen:

- die Grundstücke Potsdamer Straße 194 - 196
- Teile der Grundstücke an der Ribbeckstraße (entlang der Verkehrsfläche bis 45 m Tiefe)
- das Grundstück Potsdamer Straße 185 (entlang der Verkehrsfläche)
- das Grundstück Blumenstraße 15 bis ca. 35 m Tiefe ab Straße
- die Grundstücke Katharinenholzstraße 3, 3a - 3e

Diese Flächen konnten baulich entwickelt werden, wenn sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ortsbild gewahrt und nicht beeinträchtigt wurden.

2.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Potsdam (2001) schreibt gemäß Entwicklungskarte 1 „Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge“ für das Gebiet die „Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen in Siedlungsgebieten (Wohngebieten) mit hohem Grünanteil, Einbindung der Siedlungsübergänge“ vor.

Gemäß Entwicklungskarte 2 „Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ sind im Bereich des Bebauungsplans die bestehenden und geplanten Baugebiete hinsichtlich ihrer baulichen Dichte und Ausbildung zu überprüfen. Dabei sind zu verwirklichen:

- Siedlungserweiterungen unter Berücksichtigung ökologischer Empfindlichkeiten
- Sicherstellung von Ausgleich und Ersatz
- Vermeidung von Zersiedelung
- Sicherstellung einer ausreichenden Freiraumversorgung

Entlang der Ribbeckstraße ist eine behutsame bauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des historischen Landschafts- und Stadtbildes empfohlen. Diese ist durch

- Satzungen für die denkmalgerechte Sanierung und die
- Sicherung und Pflege der bestehenden raumbildenden Grünstrukturen und Reaktivierung historischer Potenziale

zu verwirklichen. Die Ribbeckstraße und die Katharinenholzstraße gelten dabei als Grünverbindung zwischen Katharinenholz (Forst Potsdam), Sanssouci und Ruinenberg (Parkanlagen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg) und dem Gelände der ehemaligen Bundesgartenschau mit dem Tropengarten „Biosphäre Potsdam“.

2.3.4 Denkmalschutz und Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist teilweise auch Geltungsgebiet anderer Satzungen. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung von Bauvorhaben werden einzelne Satzungsinhalte berührt. Die Einholung notwendiger ergänzender Genehmigungen aufgrund des Denkmalrechtes oder der Erhaltungssatzung ist demnach auch weiterhin erforderlich.

Denkmalbereichssatzung „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ (Weltkulturerbe)

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Weltkulturerbe) vom 30.10.1996¹⁰ verläuft durch den Geltungsbereich und wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt. Somit liegen Teile des Geltungsbereichs – die ehem. Gärtnereifläche, die südlich und östlich gelegenen Grundstücke und die „Kossätenhäuser“ Potsdamer Straße 194 - 196 - innerhalb des Denkmalbereiches, dessen Regelungen für Vorhaben Anwendung finden.

Andere Teile des Plangebietes grenzen direkt an den Denkmalbereich und unterliegen somit dem gesetzlichen Umgebungsschutz für Denkmale. Dies bedeutet, dass die Regelungen der Denkmalbereichssatzung zwar nicht unmittelbar angewendet werden müssen, jedoch dürfen Vorhaben in der Nachbarschaft des Denkmalbereiches dem Schutzzweck der Denkmalbereichssatzung nicht widersprechen.

Bauvorhaben sind mit den zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden abzustimmen und mit den denkmalgesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen. Alle Bauanträge sind der zuständigen Denkmalpflegebehörde vorzulegen, die innerhalb des Genehmigungsverfahrens konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann.

Einzeldenkmale

Die historischen Tagelöhnerhäuser Potsdamer Straße 195 und 196 und das Tagelöhnerhaus mit Stall Potsdamer Straße 194 (sog. Kossätenhäuser) sind als Baudenkmale in der Denkmalliste Potsdam unter der Nr. IX.23.1–3 eingetragen. Die Baudenkmale sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und sollen im Bestand gesichert werden.

Auch für diese Gebäude gelten die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Regelungen zum Umgebungsschutz. Änderungen an den Gebäuden bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bodendenkmalschutz

Laut Beiplan zum Flächennutzungsplan und nach Informationen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ Areale, in denen Bodendenkmale bekannt sind. Es handelt sich hierbei um die Fundplätze mit den Bodendenkmalnummern 2216 und 2218.

Das Bodendenkmal mit der Nummer 2218 betrifft das Grundstück Blumenstraße 13 und ist aus den vorliegenden Unterlagen lagegenau zu beschreiben, so dass eine zeichnerische nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan für den im Geltungsbereich liegenden Flächenanteil erfolgt ist (der Bodendenkmalbereich geht darüber hinaus).

Das Bodendenkmal mit der Nummer 2216 betrifft Teile der ehemaligen Gärtnerei im Bereich des Heizhauses und des Kohlelagerplatzes. Eine lagegenaue Abgrenzung ist jedoch nicht möglich, so dass lediglich eine ungefähre Kennzeichnung erfolgen kann. Ein Hinweis auf das Bodendenkmal erfolgt auf der Planzeichnung unter dem Punkt nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis der Behörde. Darüber hinaus sind alle vorgenommenen Maßnahmen dokumentationspflichtig und dabei auftretenden Kosten für die archäologischen Maßnahmen vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Sollten bei Erdarbeiten unvermutete Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige und gegebenenfalls auch darüber hinaus, in unveränderten Zustand zu erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam¹¹ wurden Teile des Geltungsbereichs unter die Anwendungsvoraussetzungen der Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ gestellt. Ziel der Erhaltungssatzung ist der Schutz und die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Dorflage Bornstedt, die durch den historischen Ortsgrundriss, prägende Einzelgebäude und Gebäudegruppen sowie das Raum- und Landschaftsbild mit dem Bornstedter See und in unmittelbarer Nähe des Parks Sanssouci gekennzeichnet ist. Daher wird der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten gestalterischen Festsetzungen entsprechen den inhaltlichen Anforderungen der Erhaltungssatzung und stehen mit deren Zielen in Einklang.

Leitplanung für Potsdam – Teilgebiet Bornstedt

Neben der Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ definiert die „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ für das Teilgebiet Bornstedt einzelne Planungsziele die mit der Entwicklung des Standortes verbunden sind. So werden neben der Aufzählung der Besonderheiten der Ortslage, wie die hervorzuhebenden Sichten in und aus dem Gebiet, die besondere Charakteristik der vorherrschenden Bebauung und die prägenden Landschaftsmerkmale die Probleme und Chancen einzelner Konfliktpunkte und des gesamten Gebietes benannt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können die wesentlichen Ziele der Leitplanung erfüllt werden. Der Erhalt der vorhandenen Sichtbeziehungen wird durch eine Beschränkung der Bauhöhen und der Einhaltung einer Grünstreife zwischen der Ribbeckstraße und der Blumenstraße sichergestellt. Weitere genannte Planungsziele, wie die Erhaltung der gestalterischen Merkmale des Kunstdorfes Bornstedt und die Sicherung räumlich wirksamer Grünstreifen zwischen den Bebauungsflächen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen umsetzbar bzw. durch ergänzende Satzungen wie der Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ geregelt. Einzelne aufgeführte Konfliktpunkte (zusätzliche Bebauung in 2. und 3. Baureihe jeweils westlich und östlich der Ribbeckstraße), die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, werden durch die geänderte Erschließungskonzeption und die von der historischen Dorflage abgesetzte Baugebietsentwicklung im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ sogar gelöst. Die Sicherung der angestrebten Grünstreife zwischen der Blumenstraße und der Ribbeckstraße von mindestens 50 m besser 80 m bis 100 m kann im Sinne einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bereiches mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in Teilen bzw. mit einem intensiv begrünten Parkplatz realisiert werden.

2.3.5 Rahmenkonzeption

Im Wesentlichen trifft die Rahmenkonzeption für den Raum Bornstedt / Katharinenholzstraße, die in den Jahren 1999 bis 2001 erarbeitet wurde und den Geltungsbereich vollständig enthält, Aussagen über die Gestalt der bestehenden und einer möglichen neuen Bebauung.¹² Es werden Aussagen über die Gliederung der Bebauungsstruktur, über Bebauungsdichten, Geschossigkeiten, Höhen und die Baukörperausformung im Gebiet getroffen. Darüber hinaus wird ein vorabgestimmtes Konzept zur Verkehrsführung und die Infrastruktur vorgelegt.

Im Detail sieht das Maßnahmenkonzept eine Ausweisung von drei potentiellen Neubauflächen mit Einfamilienhäusern vor. Durch die besondere Problematik der Abgrenzung der Neubebauung des als N3 bezeichneten Gebietes, welches die Flächen der ehemaligen Gärtnerei und Grundstücke südlich der Blumenstraße bis zur Katharinenholzstraße umfasst, zur Dorflage Bornstedt als Teil des Weltkulturerbes, wurden in der Folge unterschiedliche Varianten erarbeitet, welche abschließend zu einer Empfehlung führten.

Als Empfehlung wurde ein Ergebnis präsentiert, welches nach gemeinsamen Beratungen und einigen Ergänzungen einen konsensfähigen Ausgleich zwischen einer Neubebauung einerseits und einer Abgrenzung zum Ortskern Bornstedt andererseits darstellen konnte. So wurde im öffentlich erlebbaren südlichen Bereich des Teufelsgrabens ein Abstand von 100 m und im weniger sensiblen nördlichen Bereich zur Potsdamer Straße ein Abstand von ca. 40 m zwischen der Ortslage Bornstedt und der Neubebauung angeboten. Jedoch wiesen später von der Denkmalpflegebehörde abgegebene Stellungnahmen erneut auf den Konflikt des Abstandes zwischen Dorflage und Neubebauung hin. Die Stellungnahmen enthielten weiterreichende Forderungen an die Ausdehnung der „Pufferzone“ zum Dorf Bornstedt.

Aus der Konsequenz dieses Grundkonfliktes erteilte die Stadtverordnetenversammlung am 8.Mai 2002 der Verwaltung den Auftrag, eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der beteiligten Kritikergruppen, aus Bürgern und Investoren sowie der Stadtverwaltung zu bilden. Ziel dieser Gruppe war das Erreichen eines Konsenses zu der Rahmenkonzeption Bornstedt / Katharinenholzstraße und die stetige Berichterstattung an den Fachausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu dem Fortgang und der Zusammenarbeit auf diesem Gebiet.

2.3.6 Leitentscheidung zur Rahmenkonzeption

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe und deren Empfehlungen wurden dem Fachausschuss der Stadt Potsdam am 12.11.2002 vorgelegt und erläutert. Daraufhin wurden die wesentlichen Ergebnisse der Arbeitsgruppe die Grundlage für den am 04.12.2002 in öffentlicher Sitzung verabschiedeten Beschluss „Leitentscheidung zur Rahmenkonzeption Bornstedt / Katharinenholzstraße“.

Dabei soll die städtebauliche Struktur der Bauflächenentwicklung durch ein Grundstücksmix entwickelt werden, der im Hauptvolumen Grundstücke von 500 – 700 m² aufweist, die eine individuelle Bebauung mit Einfamilienhäusern gestatten.

Die Anbindung der zu entwickelnden Baulandflächen an das übergeordnete Straßennetz soll nur an zwei Stellen erfolgen. Der östliche Teil der Baulandflächen ist über eine Verbindung zwischen den Gebäuden der Potsdamer Straße 195 und 196 anzuschließen und

12 Rahmenkonzeption Bornstedt / Katharinenholzstraße, Büro für Umweltgestaltung Freie Architekten- und Gestaltergruppe, Kölling/Lachmann, Potsdam 2001

der westliche Teil ist nach der Rahmenkonzeption über eine neue Straßenverbindung an die Amundsenstraße anzubinden.

Zwischen den Neubauflächen und dem Bestand an der Potsdamer Straße bzw. Ribbeckstraße ist eine Stellplatzanlage für bis zu 300 Pkw und bis zu 10 Reisebusse einzuordnen und in der Weise zu gestalten, die der landschaftlichen Situation durch einen hohen grüngestalterischen Anspruch gerecht wird.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden mit dieser Entscheidung zur Grundlage der weiteren Bauleitplanung bestimmt.

2.3.7 Städtebauliche Rahmenplanung

Eine weitere städtebauliche Rahmenplanung im Bereich des Dorfes Bornstedt ist nötig geworden, da sich Probleme und Instandsetzungsdefizite durch die Eröffnung des Kronguts Bornstedt im Juni 2002 gezeigt haben. Betroffen sind hierbei nicht nur der öffentliche Raum mit den Verkehrsanlagen, sondern auch unterschiedliche Bebauungsstrukturen, welche für das Ortsbild Bornstedts von besonderer Bedeutung sind.

Ziel des im März 2003 aufgestellten städtebaulichen Rahmenplanes ist es, in Ergänzung bzw. Vertiefung zur bereits vorliegenden Rahmenkonzeption Bornstedt / Katharinenholzstraße, die Mängel und Defizite im städtebaulichen Erscheinungsbild der Dorflage Bornstedt aufzuzeigen. Darüber hinaus werden dem Leitbild entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Einfügung in das Raum- und Landschaftsbild und Aussagen zur Aufwertung des Ortsbildes dargestellt.¹³

Als Schlussfolgerung werden aus dem Rahmenplan folgende Schwerpunkte gezogen:

Für die sanierungsbedürftigen Gebäude, welche in erster Linie denkmalgeschützte Bausubstanz und meistens in kommunaler Hand sind, besteht ein gewisser Handlungsbedarf, da diese aufgrund des schlechten Zustandes nicht vermietet werden können und so vom Verfall bedroht sind. Durch die vorgesehene Veräußerung der Grundstücke Potsdamer Straße 194-196 an den Investor der Baumaßnahmen im Geltungsbereich und dessen Sanierungs- und Umbauabsicht der Gebäude steht die Beseitigung dieses Mangels in Aussicht.

Der öffentliche Raum und vor allem die Ribbeckstraße sollten in der Form verändert werden, dass sie wieder erlebt werden können und nicht durch die ungelöste Verkehrssituation und den Parksuchverkehr eine Gefährdung der Ordnung und Sicherheit darstellen. Im Vordergrund stehen hierbei die Planung und der Bau eines Parkplatzes für die Besucher des Kronguts. Mit der verkehrlichen Entlastung der Straße ist die Behebung eines wesentlichen Mangels verbunden.

Die getroffene städtische Beschlusslage in Form der Leitentscheidung zur Rahmenkonzeption sowie die zum März 2003 erarbeitete Rahmenplanung für den Dorfkern Bornstedt stellen die Grundlage der entwickelten Planinhalte des Bebauungsplans dar.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bauordnungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ erfolgte am 04.05.1994 durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam.¹⁴

Einer Vielzahl von mündlichen und schriftlichen Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken in diesem Gebiet war der Anlass zur Aufstellung des Bauordnungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“. Der hohe Anteil von unbebauten Grundstücken ist ein Potential für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in angepasster Intensität unter Beachtung des Denkmal- und Umgebungsschutzes sowie eines sensiblen Umgangs mit den landschaftlichen Gegebenheiten.¹⁵

Der Bauordnungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ ist begrenzt durch die Potsdamer Straße im Norden, dem Westufer des Bornstedter Sees, der östlichen Begrenzung der Grundstücke Ribbeckstraße und An der Orangerie im Osten, der südlichen Begrenzung der Grundstücke An der Orangerie und der Ribbeckstraße sowie der südlichen Grenze Eichenallee im Süden und der westlichen Begrenzung der Grundstücke Ribbeckstraße 41-45 und Amundsenstraße im Westen.

Ziel des Bauordnungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ ist die Entwicklung umfangreicher Wohnbauflächen sowie damit einhergehend die Entwicklung eines neuen Erschließungssystems, die Festschreibung einer Mischnutzung an der Potsdamer Straße sowie die Bewahrung des ländlichen Charakters des historischen Dorfkernes Bornstedt. Öffentliche Grünflächen waren im Planentwurf nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Das Nutzungsmaß sollte zwischen 0,2 und 0,3 GRZ und 0,4 und 0,5 GFZ liegen.

Bezogen auf den herausgelösten Geltungsbereich des Bauordnungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ enthielt der Bauordnungsplanentwurf Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ u.a. folgende Festsetzungsvorschläge:

- Entwicklung nahezu der gesamten Fläche zum allgemeinen Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 -0,3 GRZ und 0,4 und 0,5 GFZ.
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auf dem Grundstück Potsdamer Straße 196
- Entwicklung eines Straßennetzes unter Einbeziehung der Blumenstraße mit je zwei Anbindungen an die Potsdamer Straße und die Ribbeckstraße. Über einen verkehrsberuhigten Bereich ist der Geltungsbereich mit der Katharinenholzstraße verkehrlich verbunden.
- Bis auf zwei kleine Flächen mit einer Gesamtsumme von nur ca. 1.250 m² enthält der Geltungsbereich keine öffentlichen oder privaten Grünflächen.

Die Plankonzeption des Bauordnungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ in der beschriebenen Fassung wurde jedoch nach verschiedenen städtebaulichen Vorentwürfen, welche das Fehlen eines umfassenden Rahmenkonzeptes offenbarten, nicht weiter verfolgt. Die daraufhin erarbeitete und 2001 veröffentlichte Rahmenkonzeption¹⁶ bildet somit die Grundlage für die Erarbeitung einzelner Teilbauordnungspläne.

Die grundsätzlichen Überlegungen über die Entwicklung in diesem Bereich wurden fortgesetzt und sind in die Darstellungen des FNP eingegangen.

14 ABl. Nr. 5 / 1994 vom 20.05.1994, S. 4

15 ABl. Nr. 5 / 1994 vom 20.05.1994, S. 4

16 Rahmenkonzeption Potsdam-Bornstedt Katharinenholzstraße, Büro für Umweltgestaltung Potsdam, 2001

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.2002 beschlossen, dass auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Lösungsansätze aus der Rahmenkonzeption und den Ergebnissen der danach eingesetzten Arbeitsgruppe das Bebauungsplanverfahren Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ oder von Teilen hiervon fortgesetzt werden soll.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ ist somit die Umsetzung der politischen Beschlusslage für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“.

Bezogen auf die Festsetzungsinhalte hatte die städtebauliche Weiterentwicklung insbesondere die folgenden Änderungen an der Planung zur Folge:

- Reduzierung der baulichen Dichte
- Einfügung eines Abstandes zwischen dem bestehendem Dorf und der neuen Baugebiete und Festsetzung von Grünflächen im Abstandsbereich
- Festsetzung einer gestalterisch eingebundenen und stark durchgrüneten Stellplatzanlage zur Ermöglichung eines dauerhaften Ersatzes für den provisorischen Parkplatz in der Ribbeckstraße (und damit auch der Ermöglichung einer der Lage adäquaten Nutzung dieser außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fläche) sowie als Folge davon die Festsetzung von immissionsschützenden Regelungen (Lärmschutzwände oder -wälle).
- Reduzierung des öffentlichen Erschließungsaufwands auf das notwendige Maß.

2. Intention des Plans

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich im Denkmalbereich „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ bzw. der Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“. Daher wird eine besonders behutsame und verträgliche Entwicklung in diesem Bereich angestrebt. Im Bebauungsplanverfahren bzw. einem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag wird die gestalterische Einordnung der vorgesehenen baulichen Entwicklung in den historisch und landschaftlich sensiblen Rahmen sichergestellt. So wird durch grünordnerische Festsetzungen gewährleistet, dass sich der geplante und festgesetzte Parkplatz und das Wohngebiet in den umgebenden Landschaftsraum einfügen und ein Übergang zum Krongut geschaffen werden kann. Außerdem werden die denkmalgeschützten Kossätenhäuser an der Potsdamer Straße durch die Baukörperfestsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Ziel des Planverfahrens ist die planungsrechtliche Aktivierung vorhandener Baupotentiale für ca. 80 neue Einfamilienhäuser. Diese sollen in der Gestaltung sehr zurückhaltend gegenüber der Bebauung der Dorflage Bornstedt errichtet werden, aber trotzdem ein ortstypisches und harmonisches Bild erzeugen. Mit verschiedenen städtebaulichen Elementen, wie z.B. der Regelung maximaler Baukörperlängen, der Beschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude oder Festsetzungen für das Erscheinungsbild von Dächern, Fassaden und Nebenanlagen, wird der besonderen Bedeutung an diesem Ort Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan dient zusätzlich dazu, die verkehrliche Situation in der Ribbeckstraße zu verbessern, indem eine Parkplatzlösung für das Krongut mit ca. 250 Stellplätzen für Pkw und 10 Stellplätzen für Busse planungsrechtlich gesichert wird. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die private Parkplatzanlage ein hohes Maß an Grünflächen enthält (ca. ¼ der ausgewiesenen Fläche) und gestalterisch und immissionsschutzrechtlich in die Umgebung eingebunden ist. Die Erschließung des neuen Parkplatzes und der Wohngebiete soll den Verkehr aus der Ribbeckstraße herausziehen und die Katharinenholzstraße nicht belasten.

Darüber hinaus werden die denkmalgeschützten und weitgehend leer stehenden ehemaligen Tagelöhnerhäuser an der Potsdamer Straße (Kossätenhäuser) in ihrem Bestand dauerhaft geschützt.

Die mit der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden parallel zum Planverfahren ermittelt. Der notwendige ökologische Ausgleich ist in die Planung eingegangen.

Für die an die Ribbeckstraße angrenzenden Grundstücke sowie für die Grundstücke Katharinenholzstraße 3, 3a – 3e und Blumenstraße 15 stellt der Bebauungsplan die bis zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB vorhandenen Baurechte klar.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend dem Planungsziel werden große Teile des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 (nur rückwärtige Teilfläche Katharinenholzstraße 4), WA 5 (ohne Blumenstraße 15), WA 6 und WA 7 werden so die Voraussetzungen für ein geplantes Ein- und Zweifamilienhausgebiet geschaffen.

Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 8 sowie nahezu vollständig des WA 3 und des Grundstückes Blumenstraße 15 im WA 5 dient der Arrondierung des städtebaulichen Umfeldes und dem Schließen der fehlenden straßenbegleitenden Bebauung der Ribbeckstraße. Hier erfolgt im Bebauungsplan lediglich eine Festsetzung der bereits gemäß § 34 BauGB zulässigen Nutzung.

Die Abgrenzung der neu geplanten Baugebiete zum Landschaftsraum und den von Gebäuden freizuhaltenden Flächen ist das Ergebnis städtebaulicher Untersuchungen und Entwürfe sowie umfangreicher Abstimmungen zur Verträglichkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Die Außenkante des Baugebietes WA 7 liegt in einem Abstand von 15 m zur Denkmalbereichsgrenze. Dabei ist die innerhalb des Denkmalbereiches liegende Fläche lediglich als Gartenfläche für die außerhalb des Denkmalbereichssatzungsgebiets zulässigen Gebäude nutzbar.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 1.1), da sich diese Nutzung in der vorliegenden städtebaulich hochsensiblen Lage nicht mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplans vereinbaren lässt. Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet stellen aufgrund der unzumutbaren Belastung für die Anwohner (verkehrsanziehende Wirkung) eine unverträgliche Nutzung dar. Sie fügen sich durch ihre bauliche Gestalt und den großen Flächenverbrauch auch nicht in die sensible Kulturlandschaft der Umgebung ein und können über die Mischverkehrsfläche nicht entsprechend erschlossen werden. (Die Versorgung mit Treibstoffen ist durch diese Festsetzung nicht gefährdet, da Tankstellen in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhanden sind.)

3.1.2 Mischgebiete

Entsprechend dem Planungsziel werden im Bereich der denkmalgeschützten Kossätenhäuser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO Mischgebiete festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten an der Potsdamer Straße wird dem städtebaulichen Grundgedanken einer Art „Auftakt“ für das Dorf Bornstedt Rechnung getragen. Durch die neue Zufahrt werden die sich gestalterisch positiv abhebenden denkmalgeschützten Gebäude zum „neuen Eingang“ und sind gestalterischer Auftakt für eine neue Verbindung ins Dorf Bornstedt. Neben der gewerblichen Nutzung der an einer stark befahrenen Straße gelegenen Häuser ist die Entwicklung von Wohnen der für Wohnzwecke errichteten Gebäude möglich (Bewahrung der historischen Kontinuität). Zum Nachweis der entsprechenden Nutzbarkeit wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingegangen sind. Beide Möglichkeiten der Nutzung stehen gleichrangig nebeneinander und können dem weiteren Handeln überlassen werden. Gemäß BauNVO können Mischgebiete jedoch sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnprägung entwickeln.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die im Mischgebiet allgemein zulassungsfähigen Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 1.1), da sich diese Nutzung nicht mit dem städtebaulichen Grundgedanken des Denkmalschutzes und der Erhaltung der Kossätenhäuser vereinbaren lässt. Der Bedarf kann in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gedeckt werden.

Bei den allgemein zulassungsfähigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet darf es sich zum Schutz des städtebaulich gewünschten Charakters sowie der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jeglicher Art von Sexshows handeln; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss gilt auch für die sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 1.3).

3.1.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt mehrere öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Diese verfolgen insbesondere den Zweck, den vorhandenen offenen Landschaftsraum der Umgebung in den Siedlungsraum hinein fortzusetzen. Es soll ein zusammenhängender Grünraum entstehen, der sich bis zu den Grundstücken an der Potsdamer Straße zieht und der auch dort, wo er nicht öffentlich zugänglich ist, optisch wahrnehmbar ist.

3.1.3.1 Öffentliche Parkanlage

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entspricht der Darstellung eines Grünzugs im Flächennutzungsplan und erfüllt mehrere Funktionen. Sie dient der verkehrsfreien Vernetzung von Krongut, bestehenden und geplanten Wohngebieten, der Ribbeckstraße und dem geplanten Parkplatz. Sie ist konzeptionell Bestandteil der offenen Landschaft und ist zugleich durch stärkere Bepflanzungen in den Randbereichen ein Sicht- und Blickschutz zur festgesetzten baulichen Entwicklung sowie zur vorhandenen Bebauung an der Ribbeckstraße. Aus diesem Grund sollen Baum- und andere Pflanzungen insgesamt nur in geringem Umfang, insbesondere jedoch an den Rändern vorgenommen werden.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage soll eine versickerungsfähige Mulde angelegt werden, die mit anfallendem Wasser aus der Verkehrsfläche sowie mit unbelastetem Dachwasser der geplanten Gebäude gespeist wird (textliche Festsetzung Nr. 5.7). Die Mulde ist so anzulegen, dass sie die besonderen Qualitätsanforderungen als Amphibienlebensraum erfüllt.

Die kann u.a. bedeuten, dass zulaufendes Niederschlagswasser einen Sand- und Ölabscheider durchlaufen muss, sofern es aus Verkehrsflächen stammt.

3.1.3.2 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält insgesamt 7 private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit unterschiedlichen Funktionen.

Private Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Angrenzend an die Zufahrt über das Grundstück Potsdamer Straße 185 befinden sich 2 private Grünflächen (Flächen A und B). Hierbei handelt es sich um die Restflächen der mittig ins Flurstück gelegten Verkehrsfläche. Sie dienen der optischen Abschirmung zu den Nachbargrundstücken und sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einer Länge von 100 m in der privaten Grünfläche A und 135 m in der privaten Grünfläche B mit einer Hecke zu bepflanzen, die mindestens 1,5 m hoch ist, so dass ein Sichtschutz zu den benachbarten Gärten entsteht (textliche Festsetzung Nr. 5.12). Die Festsetzung ist so gewählt, dass die ggf. erforderlichen Zufahrten durch die Fläche A in außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstücke möglich ist. Für die Fläche B kann die Festsetzung innerhalb der dem Vorhabenträger gehörenden Grundstücke realisiert werden. Das Grundstück Potsdamer Straße 186 soll zur Gewährleistung der notwendigen Sichtfreiheit im Zufahrtbereich keine entsprechende Regelung erhalten.

Die private Grünfläche C befindet sich im Süden des Geltungsbereiches. Sie ist Bestandteil des großzügig-offenen Landschaftsraums und soll dies bleiben. Entgegen der ursprünglich verfolgten Absicht, die Fläche Bestandteil der öffentlichen Parkanlage werden zu lassen, erfolgt nun die Festsetzung entsprechend der bestehenden Eigentumsverhältnisse, da eine zeitnahe öffentliche Übernahme der Fläche aufgrund bekannt gewordener Pachtverhältnisse (Erbpacht) ausgeschlossen erscheint. Zur Sicherung der städtebaulich-landschaftsgestalterischen Ziele für diese Fläche, die als Weidegrün erhalten bleiben soll, ist die Einfriedung der Grünfläche C nur als gespannter Draht an senkrecht stehenden Holz- oder Metallstreben zulässig. Einfriedungen mit anderen Materialien sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.11). Die Festsetzung von Pflanzbindungen oder –maßnahmen erfolgt ausdrücklich nicht, da die Fläche im Vergleich zur bestehenden Situation nicht verändert werden soll.

Zweckbestimmung Hausgärten

Diese Grünflächen (Flächen A und B) sollen den angrenzenden Grundstücken im WA 6 und WA 7 und im MI 1 als Gartenerweiterung zur Verfügung stehen. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig, damit der Gartencharakter deutlich sichtbar wird. Daher sind Einfriedungen mit Ausnahme von Drahtzäunen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.4).

Zweckbestimmung Lärmschutz und Versickerung

Die insgesamt 3 Grünflächen befinden sich entlang des privat betriebenen Parkplatzes. Sie dienen dem Sicht- und Blickschutz (Lichtemissionen) für die Bewohner der angrenzenden Baugebiete. Gleichzeitig werden hier die erforderlichen begrünten aktiven Schallschutzmaßnahmen angelegt.

In der westlich des Parkplatzes gelegenen Grünfläche wird neben den Schallschutzmaßnahmen noch eine Versickerungsmulde festgesetzt.

Es ist festgesetzt, dass diese Grünflächen intensiv bepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

3.1.4 Verkehrsflächen

Wegen der Ersterschließung neuer Bauflächen sowie zur Gewährleistung des Planungsziels nach Schaffung von Parkraum für das benachbarte Krongut und Entlastung der Ribbeckstraße sowie der anderen Erschließungsstraßen in der Umgebung von Parksuchverkehr werden öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Da sich die festgesetzten Verkehrsflächen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden, ersetzt der Bebauungsplan ein straßenrechtliches Verfahren gemäß BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz).

3.1.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB enthält der Bebauungsplan die Festsetzung von vorhandenen und neuen Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien. Da die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten a und b, c und d, e und f, g und j sowie k und l zugleich die Geltungsbereichsgrenze ist, kann eine zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen. Statt dessen wird die Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Die an den Geltungsbereich grenzenden Teilflächen der Potsdamer Straße einschließlich des Kreuzungsbereichs Potsdamer Straße/Schulplatz (Pappelallee) wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um die Erschließung des Gebietes und des Parkplatzes zu sichern. Diese Flächen entsprechen dem Straßenbestand, der jedoch eine andere Aufteilung erhalten soll (Abbiegespuren, Querungshilfen). Im Rahmen der Prüfung der verkehrlichen Machbarkeit wurde festgestellt, dass alle erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrsabwicklung innerhalb des vorhandenen Straßenprofils der Potsdamer Straße erfolgen können. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 4.4). Dies obliegt den zuständigen Fachbehörden, die somit auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen auf geänderte Belastungen flexibel reagieren können.

Zur Anbindung des Parkplatzes und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – ist die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig. Die Fläche ist so dimensioniert, dass hinter der für Busse ausgelegten Einmündung in die Potsdamer Straße eine Aufweitung erfolgt. Hier kann eine getrennt von der Parkplatzzufahrt verlaufende Fahrspur für Busse sowie zum verkehrsberuhigten Bereich angeordnet werden. Dies erscheint zweckmäßig, da bei hohem Andrang auf den Parkplatz ein Rückstau in die Potsdamer Straße sowie eine Behinderung der Anwohner weitgehend vermieden werden können. Ebenfalls werden Rückstaus auf der Potsdamer Straße, wie sie in der Vergangenheit bei Sonderveranstaltungen aufgetreten sind, vermieden. Wegen der Sperrung der Ribbeckstraße bei ausgelasteten Parkplatz entstand bisher ein sehr ungeordneter Parksuchverkehr im gesamten Bereich, welcher mit der neuen Stellplatzanlage und dessen Zufahrt gezielter abfließen kann. Dies wird durch die beabsichtigte Einbindung des Parkplatzes ins Parkleitsystem unterstützt, so dass Anfahren zum vollen Parkplatz reduziert werden können.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Der zur Erschließung der neuen Wohngebiete festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich soll als Mischverkehrsfläche auf einer Regelbreite von 7 m den Verkehr durch die allgemeinen Wohngebiete führen und bindet westlich der Blumenstraße wieder an die Potsdamer Straße an.

Der Straßenverlauf ist Teil des städtebaulichen Konzepts und stellt neben der beabsichtigten verkehrsrechtlichen Anordnung sicher, dass die gefahrenen Geschwindigkeiten wohngebietsverträglich sein werden. Diese Straße ist eine reine Anliegererschließung und soll keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Es ist konzeptionell beabsichtigt, die Mischverkehrsfläche niveaugleich zwischen allen Funktionen anzulegen.

Die bisher über die Katharinenholzstraße erschlossenen Grundstücke Katharinenholzstraße 3 und 3a - 3 e sollen an die festgesetzte neue Verbindung angeschlossen werden. Eine Zufahrt für Pkw über die Katharinenholzstraße ist dann nicht mehr möglich. Hier wird durch die öffentliche Parkanlage eine allgemein nutzbare Möglichkeit nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein. Für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine Durchfahrt möglich, sofern diese für den allgemeinen Fahrzeugverkehr versperrt ist (z.B. verschließbare Poller).

3.1.4.2 Private Verkehrsfläche „Parkplatz“

Die im Nordosten des Geltungsbereichs festgesetzte private Verkehrsfläche dient als privatwirtschaftlich betriebener Parkplatz. Er wird über eine Einfahrt von der Potsdamer Straße aus erschlossen. Der Planung liegt eine Konzeption zu grunde, die eine Versorgung mit ca. 250 Stellplätzen für Pkw und 10 Stellplätzen für Busse zum Inhalt hat. Nach der Realisierung dieses Parkplatzes soll die Anlage in der Ribbeckstraße geschlossen und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Parkplatzfläche soll gegliedert werden. Busparkplätze sind lediglich am nordwestlichen Rand des Parkplatzes (Fläche P1), außerhalb des Denkmalsbereiches zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.4). Neben den denkmalpflegerischen Aspekten dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Anforderungen der sich aus dem Busverkehr ergebenden Lärmemissionen.

Innerhalb der Verkehrsfläche wird die Errichtung eines maximal 100 m² großen Gebäudes ermöglicht, in dem die folgenden Nutzungen zulässig sind:

Aufenthaltsräume für Betriebspersonal des Parkplatzes und für Berufskraftfahrer sowie Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 1.3). Nebennutzungen, wie öffentliche Toiletten, sind auch ohne ausdrückliche Festsetzung innerhalb dieses Gebäudes zulässig.

Die gestalterische Einbindung des Parkplatzes in den umgebenden Landschaftsraum erfolgt durch eine intensive Begrünung. Fast 25% der ausgewiesenen Parkplatzfläche (mindestens 2.500 m²) ist als Vegetationsfläche anzulegen, in der mindestens 65 Bäume enthalten sein müssen (textliche Festsetzung Nr. 5.3).

Weitergehende Einzelheiten zur Gestaltung und Aufteilung des Parkplatzes werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zum Schutz der angrenzenden festgesetzten und bestehenden Wohngebiete durch den Besucherverkehr werden begrünte Lärmschutzwände oder -wälle festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind bauliche Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster zulässig. Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird hier durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,35 und GFZ 0,5 in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 und einer GRZ 0,3 und GFZ 0,5 in den Wohngebieten WA 3 bis WA 7 werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wesentlich unterschritten, wodurch ein Wohnbereich mit umfangreichen privaten Grün- und Freiflächen geschaffen werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Das festgesetzte Maß von GRZ 0,25 sowie die abgestufte maximale Geschossigkeit wurde aus dem umgebenden Bestand entwickelt und stellt die behutsame bauliche Ergänzung und städtebauliche Abrundung des Gebietes sicher. Im nördlichen Bereich des Grundstückes Ribbeckstraße 31 entspricht die festgesetzte Dreigeschossigkeit dem bis zur Festsetzung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungsmaß. Ein dem entsprechendes Gebäude wird derzeit realisiert und vermittelt zwischen den Bauhöhen des Bestandsgebäudes und den nördlich angrenzenden Wohnhäusern. Das Bestandsgebäude sowie die südlich gelegene Teilfläche war bis zur Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB zweigeschossig entwickelbar, wenn das zulässige 2. Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Dieses Maß wird in den Bebauungsplan übernommen (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Eine Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich, da § 19 Abs. 4 BauNVO unmittelbar gilt.

Wegen der unterschiedlichen Geländehöhen wird als Bezugsmaß für die Festsetzung einer maximalen Oberkante von Gebäuden über dem Gelände in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eine lagebezogen angepasste Bezugshöhe (Geländeniveau) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Dies ist erforderlich, da für alle neuen Baugebiete mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 8 als zusätzliche Maßbeschränkung die Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf maximal 10,0 m beschränkt wird. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf das WA 8, da hier aufgrund der Lage im Denkmalsbereich eine Höhenregelung flexibel und angepasst im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen kann. Eine Pauschalregelung innerhalb eines Bebauungsplans wäre unangemessen und ersetzt die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis nicht.

3.2.2 Mischgebiet

In den Mischgebieten sind bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der Baukörperfestsetzungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird hier durch die Festsetzung von Baukörpern mit Baugrenzen in Verbindung mit der unterschiedlich dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zudem

besitzen die dort bestehenden Gebäude den Status eines Baudenkmals. Die Festsetzung dient der Bestandssicherung der Gebäude in diesem Bereich.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Eine Festsetzung dazu ist jedoch nicht erforderlich, da § 19 Abs. 4 BauNVO unmittelbar anzuwenden ist.

3.2.3 Parkplatz

In der privaten Verkehrsfläche, jedoch nur außerhalb des Denkmalbereiches ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer eingeschränkter Größe von maximal 100 m² Grundfläche und höchstens 3,5 m Höhe zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Durch die eingeschränkte Größe wird sichergestellt, dass das Gebäude in der Erscheinung deutlich in den Hintergrund tritt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen am städtebaulichen Entwurf, detaillierter architektonischer Entwürfe für das Plangebiet, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert wurden sowie eingehenden Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind somit Gebäude unter 50 m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand. Die Festsetzung dient dazu, das Planungsziel einer offenen, durchgrünt und durchlässigen Bebauung umzusetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1 sind in diesen Gebieten ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, welche eine Länge von 20 m (WA 3 bis WA 6) bzw. 25 m (WA 7) nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung bekräftigt über die zusätzliche Einschränkung der Gebäudelänge den Charakter der aufgelockerten Bebauung in dem sensibleren Bereich zur historischen Dorflage.

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Zu den Verkehrsflächen sowie zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, der gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO als Gartenfläche anzulegen ist.

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gartenhäuser bis maximal 24 m² zulässig, ausgeschlossen im Vorgartenbereich. Im WA 7 ist ein Stellplatz pro Grundstück im Vorgartenbereich zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Die Festsetzung ist erforderlich, um insbesondere die „Vorgartenflächen“ von Bebauung freizuhalten. Sie dient somit der optischen Verbreiterung der Straßenräume. Gleichzeitig wird die Gleichbehandlung des WA 1 mit anderen Baugebieten erzeugt. Bestandteil der tatsächlichen Nutzungen sind i.a. Gartenhäuser, die der Unterbringung von Gartengeräten etc. dienen. Zwar

sollen Hauptnutzungen im WA 1 Abstand zu den bereits genutzten Nachbargrundstücken einhalten, dies bezieht sich aber nicht auf die Errichtung eines Gartenhauses pro Grundstück, da diesem in einem gestalteten Garten in der festgelegten Größe kein wesentlicher und besonders störender Charakter zukommt, der einen Ausschluss rechtfertigt. Die Größenfestlegung ist aus der üblichen Größe von Lauben in Kleingartenanlagen entnommen. Die Zulässigkeit eines Stellplatzes pro Grundstück im WA 7 bedingt sich aus der beengten Lage des WA 7 zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und dem Denkmalsbereich als Grenze der Zulässigkeit für Gebäude. Somit sind alle Haupt- und Nebengebäude in einem 12 m breiten Streifen entlang der Verkehrsfläche unterzubringen. Dies kann zu einer städtebaulich ungewollten Abriegelung des Landschaftsraumes vom neuen Siedlungsbereich führen. Aus diesem Grund wird es ermöglicht, die in Einfamilienhausgebieten üblichen Stellplätze in der Garagenzufahrt zu realisieren.

In Hinsicht auf die Nachbargrundstücke gelten die abstandsrechtlichen Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung¹⁷.

In den Mischgebieten werden die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude sowie die vorhandenen Remisen durch Baugrenzen, die vollständig überbaubar sind (Baukörperfestsetzungen), in ihrem Bestand gesichert (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die Einbeziehung der Remisen in die überbaubaren Grundstücksflächen ist erfolgt, damit ggf. erwünschte Umnutzungen möglich sind. Die Gebäude waren bisher Nebenanlagen der Kossätenhäuser (Lagerraum und Kellerersatzraum z.B. für Kohle). Aufgrund der noch unbekanntem Nutzung der Kossätenhäuser nach der Sanierung sind Umnutzungen zu Gewerbe nicht auszuschließen. In diesem Fall werden die Remisen, die aufgrund der mangelnden Größe kaum eigenständig nutzbar sind, Bestandteil der Hauptnutzung. Dies ist nur möglich, wenn eine eigenständige Festsetzung erfolgt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und zur optimalen gestalterischen Einbindung in die bebaute Umgebung und in den Landschaftsraum für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 – WA 6 die zulässige Bauform auf Einzelhäuser und in den WA 1 und 2 sowie im WA 7 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. In den allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die wesentlich deutlicher durch die Umgebung baulich geprägt sind und deren Bezug zum Landschaftsraum deswegen nur eingeschränkt sichtbar ist, sind Doppelhäuser ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt diese Entwicklungsabsicht. Das WA 7 verfügt hingegen nur über einen eingeschränkten Bauraum (12 m Tiefe in den Baugrenzen), gleichzeitig sind aber verhältnismäßig tiefe Baugrundstücke zu erwarten (Baugebietstiefe + private Hausgartenfläche = 45 m). Dieser Zuschnitt macht die Entwicklung von Doppelhäusern sinnvoll, die über eine jeweilige maximale Länge von 12,5 m verfügen können. Bei einer maximal möglichen Gebäudegrundfläche von 150 m² ergibt sich so eine Grundstücksbreite von knapp 17 m bzw. eine Grundstücksmindestgröße von ca. 750 m². Damit ist das Planungsziel, die aufgelockerte Bebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken, erreichbar. Zwar sind auch kleinere Gebäude zulässig und möglich, dann wäre eine derartige Entwicklung mit einer kleinteiligeren Struktur und einer Vergrößerung der sich ergebenden Anzahl an seitlichen Gebäudeabständen verbunden, so dass auch diese Entwicklung städtebaulich verträglich wäre.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximale Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 - WA 7 auf 2 beschränkt. Die Festsetzung ist erforderlich, damit sich die zum Dorf ausgerichteten Gebäude in der Charakteristik an die kleinteilig geprägte Bebauung anpassen. Größere Mehrfamilienhäuser sind ortuntypisch und sollen nicht entstehen.

3.4 Immissionsschutzfestsetzungen

Durch die Entwicklung des Parkplatzes in Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen war es erforderlich, die möglichen Emissionen auf die bestehenden und die geplanten Gebäude zu untersuchen.¹⁸

Die Ergebnisse und Empfehlungen der Untersuchung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Sie haben zur Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände bzw. -wälle) geführt, die entsprechend den Berechnungsergebnissen lagebezogen zwischen 2 und 3 m Höhe abgestuft sind (textliche Festsetzung Nr. 6.1). Mit der Realisierung dieser Schallschutzmaßnahmen werden die auf Parkplätzen auftretenden Blendwirkungen in den Wohngebäuden ebenfalls ausgeschlossen (Lichtimmissionen).

Aufgrund der Lage an der Potsdamer Straße sind die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude der Mischgebiete MI 1 und MI 2 starken verkehrsbedingten Lärmbelastungen ausgesetzt. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesumweltamt wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine zusätzliche immissionsschützende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan setzt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest, dass die Außenbauteile von Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen, einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe September 1989) aufweisen müssen: 50 dB(A) entlang der straßenzugewandten Fassaden; und 45 dB(A) entlang der seitlichen Fassaden. Zusätzlich müssen entlang dieser Linien Aufenthaltsräume von Wohnungen entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. (textliche Festsetzung Nr. 6.2).

3.5 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Baugebiete auf derzeitigen Außenbereichsflächen fest. Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe, zur Minimierung und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe in den Naturhaushalt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan umfangreiche Grünfestsetzungen getroffen.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe sowie zur Schaffung eines begrüneten und hochwertigen Umfelds werden mehrere bestehende Bäume durch eine Bindung zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine den Teufelsgraben begleitende Vegetation im allgemeinen Wohngebiet 8. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Fläche im Gegensatz zu den ebenfalls erhaltenswerten Strukturen im weiteren Grabenverlauf als Privatland keinem unmittelbaren öffentlichen Zugriff unterliegen.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz A", "Lärmschutz B" und "Lärmschutz, Versickerung" sind Lärmschutzwände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufendem Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen.

In der privaten Grünfläche "Lärmschutz A" sind zusätzlich zur Wandbegrünung mindestens 60 Sträucher zu pflanzen (Wandabschnittlänge ca. 60 m).

In der Fläche "Lärmschutz B" zwischen dem festgesetzten Parkplatz und der angrenzenden öffentlichen Parkanlage, dem Grundstück Ribbeckstraße 25 und dem Mischgebiet 2 sind mindestens 27 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und 690 Sträucher zu pflanzen. Zur optischen Abschirmung des Parkplatzes sind davon 6 großkronige Bäume in Reihe, angrenzend an das MI 2 zu pflanzen. Das Begrünungsmaß der insgesamt ca. 1.440 m² großen Fläche ist so gewählt, dass bereits unmittelbar nach der Umsetzung der Maßnahmen eine sichtdichte Abschirmung des Parkplatzes zum Dorf Bornstedt zu erwarten ist.

18 Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 34-1, Akustik Office, Hennigsdorf, Juli 2004 mit Ergänzung im November und Dezember 2005

In der Fläche "Lärmschutz, Versickerung" zwischen dem Parkplatz und den privaten Hausgärten sind mindestens 9 hochstämmige Laub- oder Obstbäume sowie mindestens 250 Sträucher zu pflanzen (Wandabschnittlänge ca. 125 m). In der Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine mindestens 230 m² große Versickerungsmulde anzulegen (siehe auch Kap. II.3.6). Diese Festsetzung ist erschließungstechnisch begründet, hat jedoch auch ökologische Wirkungen. Sie gewährleistet, dass Niederschlagswasser nur im notwendigen Umfang aus dem Geltungsbereich herausgeführt wird und sowohl der Grundwasseranreicherung (die Lage der Mulde ist so gewählt, dass Teile des Bodens wasserdurchlässig sind) als auch der anzupflanzenden Vegetation zur Verfügung steht.

Sofern aus gestalterischen Gründen kein Lärmschutzwand, sondern eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wall realisiert wird, ist die Wand auf dem Wall mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Diese Festsetzung dient dem notwendigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Baumverluste und sichert ein gesundes, begrüntes und angenehmes Wohnumfeld. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf mindestens 10,5% und in den Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 auf mindestens 9% dieser Flächen pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher mit einzurechnen. Die Reduzierung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist zulässig, wenn eine entsprechende Mehrpflanzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen „Hausgärten“ erfolgt (textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zum Ausgleich der mit der Anlage des Parkplatzes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt eine intensive Begrünung auf ca. 25% der ausgewiesenen Parkplatzfläche (mindestens 2.500 m²) festgesetzt, in der mindestens 65 Bäume enthalten sein müssen (textliche Festsetzung Nr. 5.3). Die Festsetzung sichert auch die besondere gestalterische Einbindung des Parkplatzes in den umgebenden Landschaftsraum (Denkmalbereich).

In der privaten Grünfläche "Hausgärten" A sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 9 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in Reihe zu pflanzen, um eine optische Abschirmung zum Parkplatz herzustellen. In den privaten Grünflächen "Hausgärten" B ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro angefangenen 200 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Gartengrundstück sind mindestens 10% der Fläche in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 5.4). Die Festsetzung dient nicht nur der gestalterischen Einbindung und Abschirmung der festgesetzten Baugebiete, sondern auch dem Ausgleich der erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der privaten Hausgartenflächen A und B unzulässig. Einfriedungen sind nur als Drahtzaun zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.4). Diese Festsetzung erfolgt, damit der angestrebte Charakter eines offenen und durchgrünten Landschaftsraums nicht durch hohe und undurchlässige Einfriedungen gestört wird. Gleichzeitig dient die Regelung dem Artenschutz, da sich Tiere besser verbreiten können.

Innerhalb der Flächen C2 (im allgemeinen Wohngebiet WA 8), C3 (im allgemeinen Wohngebiet WA 7) und C4 (im allgemeinen Wohngebiet WA 6) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen (textliche Festsetzung Nr. 5.5). Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung stellt die gemäß § 7 BbgBO grundsätzlich geltende Regelung klar und verdeutlicht die städtebauliche und denkmalpflegerische Zielstellung für den Bereich. Die Festsetzung dient dem Landschaftsbild, das durch die in den Landschaftsraum einkragenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden soll.

In der öffentlichen Parkanlage sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 15 hochstämmige Bäume und 250 m² Gebüsch mit 1 Strauch pro 1 m² anzupflanzen. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht für die Fläche C1, für die eine Sonderregelung gilt (textliche Festsetzung Nr. 5.6). Die Festsetzung dient dem Ausgleich von mit der Planung verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt.

In der öffentlichen Parkanlage ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB eine Mulde mit mindestens 1.300 m² und maximal 1.800 m² Größe anzulegen. Die Anlage der Mulde hat in der Art zu erfolgen, dass die Voraussetzungen als Lebensraum für Amphibien entstehen. Die Einfriedung ist nur zulässig, wenn Sicherheitsaspekte dies erfordern, Amphibienbewegungen nicht behindert werden und eine Bepflanzung mit rankenden Gewächsen erfolgt (textliche Festsetzung Nr. 5.7). Die Festsetzung dient neben der erforderlichen Sicherung der Erschließung des Geländes, zu der auch die Ableitung von Niederschlagswasser gehört, insbesondere dem Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt, hier vor allem in bezug auf den Artenschutz (Schaffung eines Lebensraumes / Laichgewässers).

Innerhalb der Fläche C1 in der öffentlichen Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein Gehölzschutzstreifen mit großkronigen Laubbäumen in der Art anzulegen, dass pro angefangenen 230 m² Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und insgesamt mindestens 1.500 Sträucher gesetzt werden. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Anlage von Geh- und Radwegen sowie einer Feuerwehrezufahrt ist zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.8). Die Festsetzung dient dem Ausgleich von mit der Planung verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt sowie der Abschirmung des offen geprägten Landschaftsraumes von Bebauung (Entwicklung einer „grünen“ Kante anstelle einer baulichen Kante zum Landschaftsraum).

Zur Minimierung der ökologischen Folgen der Festsetzungen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Befestigungen von Stellplätzen für Pkw in den privaten Verkehrsflächen und Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten in den Baugebieten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 5.9). Wegen der hohen Belastung der Zufahrten auf dem Parkplatz wird hier auf eine entsprechende Festsetzung für die Zufahrten verzichtet.

Das in der privaten Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.10). Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zur Minimierung der ökologischen Folgen des Bebauungsplans, insbesondere auf das Schutzgut Wasser, erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Einfriedung der privaten Grünfläche C nur als gespannter Draht an senkrecht stehenden Holz- oder Metallstreben zulässig. Einfriedungen mit anderen Materialien sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.11). Die Regelung ist notwendig, um den Charakter der Fläche als Weidegrün zu sichern und zu erhalten. Festsetzungen zu Bepflanzungen erfolgen nicht, da der Bereich die städtebaulich-landschaftsplanerischen und die denkmalrechtlichen Anforderungen im gegenwärtigen Zustand erfüllt.

Die privaten Grünflächen A und B sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit immergrünen Hecken zu bepflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.12). Die Festsetzung ist erforderlich, um die Auswirkungen der Zufahrt auf die angrenzenden Grundstücke durch Anlegen einer sichtdichten Hecke zu mindern. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Mindesthöhenfestlegung von 1,5 m. Gleichzeitig mindert die Hecke die Ansicht der neuen Straße aus den benachbarten Wohngebäuden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist bei der Realisierung der festgesetzten Bepflanzungen aus den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 eine Pflanzliste anzuwenden (textliche Festsetzung Nr. 5.13 - siehe Anlage 6). Die Pflanzliste enthält Sorten mit besonders hoher ökologischer Wirksamkeit als Lebensraum und Nahrungshabitat (heimische Arten) bzw. Sorten, die den besonderen Standortanforderungen, z.B. eines Parkplatzes, entsprechen. Die Verwendung wird nur für die privaten Grundstücke festgesetzt. Bei den Festsetzungen, die die Anlage öffentlicher Grünflächen betrifft, erfolgt lediglich ein Hinweis. Eine ökologisch sinnvolle Pflanzenauswahl kann durch die zuständigen städtischen Behörden erfolgen.

Hinsichtlich der Pflanzen für die Lärmschutzwände erfolgt ebenfalls keine Festsetzung, sondern nur eine Empfehlung (Anlage 6). Die Auswahl von Pflanzen ist u.a. von der Wahl der Ausführung der Wand abhängig. Diese steht nicht fest und obliegt dem Eigentümer der Fläche bei Realisierung des Parkplatzes.

Bezüglich der Pflanzqualitäten von Bäumen erfolgt eine Staffelung zwischen Regelungen in privaten Verkehrsflächen bzw. zu deren Abschirmung (Mindeststammumfang von 16/18 cm) und sonstigen privaten Flächen (Mindeststammumfang von 10/12 cm). Dies erfolgt, um die im Störgrad stärker wirkenden Verkehrsanlagen durch eine besser ausgeprägte Vegetation zeitnah abzuschirmen, während in den Baugebieten frühere Entwicklungsstadien bei Pflanzen verträglich und angemessen sind.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Die Flächen E, F und G sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Diese Flächen stellen die fußläufigen Verbindungen von der Blumenstraße in die allgemeinen Wohngebiete und von dort in die öffentliche Parkanlage und zum Krongut Bornstedt sicher.

Zwischen den Punkten c und d sowie zwischen den Punkten g und h ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Grundstückszufahrt für das Grundstück Blumenstraße 15 bzw. für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 247/6 ausnahmsweise zulässig, sofern keine Verbindung zwischen der Blumenstraße bzw. der Katharinenholzstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsteht (textliche Festsetzung Nr. 4.2). Die Festsetzung ist notwendig, um bestehende Erschließungen an Stellen zu sichern, an denen eine allgemeine Verbindungsfunktion für Pkw ausgeschlossen werden soll.

Auf einem Grundstück westlich der 2. Zufahrt (Flurstück 248 hinter dem Grundstück Potsdamer Straße 184, außerhalb des Geltungsbereiches) ist die Unterbringung von 6 bis 8 abgeschirmten und eingegrüntem Besucherstellplätzen für die Bewohner der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 angedacht. Aus diesem Grund sind in der privaten Grünfläche A gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Grundstückszufahrten zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4.5). Diese Festsetzung widerspricht nicht der Festsetzung zur Heckenanpflanzung, da die Länge der anzupflanzenden Hecke geringfügig kürzer ist als die Länge der privaten Grünfläche A.

Die Festsetzung einer Mulde in der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist zur Erschließung des Gebietes unerlässlich. Die festgesetzte Größe der Mulde (mind. 1.300 m²) entspricht der zu erwartenden Regenmenge, die abgeleitet und gesammelt werden muss,

da eine aufnahmebereite Regenkanalisation nicht zur Verfügung steht. Konzeptionell soll eine Tiefe des Wassers von 1 m nicht überschritten werden. Aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen soll die Mulde nicht größer sein als 1.800 m² (textliche Festsetzung Nr. 5.7). Bei außergewöhnlichen Regenereignissen - z.B. 50-jähriger Bemessungsregen - verfügt das Gelände über ausreichend Fläche, um ein Überlaufen der Mulde zu gestatten ohne dass damit Schäden zu erwarten sind. Nach Aussage der zuständigen Naturschutzbehörde sind Wiesenflächen durchaus in der Lage, Überschwemmungen mit sauberen Wasser schadlos zu überstehen. Die Mulde wird voraussichtlich westlich des WA 8 und nördlich des „Postweges“ (verlängerter Teufelsgraben) angelegt werden, da hier ein Geländetiefpunkt liegt.¹⁹ Zur Optimierung des Nutzens der Anlage und zu Sicherung besonderer Qualitätsanforderungen wurde die Festsetzung mit einer ökologisch hoch wirksamen Festsetzung (Eigenschaft als Amphibiengewässer) kombiniert.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Um auf die besondere Situation, der Lage des Bebauungsplangebietes im Bereich der Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ und der teilweisen Lage im Denkmalsbereich Berlin Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO – Weltkulturerbe) einzugehen, ist es gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO erforderlich, gestalterische Festsetzungen, die eine dem Charakter des Ortes entsprechende Bebauung regeln, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist in erster Linie, das stadtgestalterische Erscheinungsbild der geplanten Bebauung gegenüber der bestehenden Dorflage Bornstedt zu integrieren und die Einpassung in die weitere Umgebung der Schlösserlandschaft Potsdams zu gewährleisten. Mit Hilfe weniger Festsetzungen soll eine Integration in das bestehende Umfeld erreicht werden. Ergänzende gestalterische Regelungen werden auf vertraglicher Basis gesichert.

Die Gestaltung der Dächer (Form, Farbe, Neigung) ist ein wesentliches Element der Prägung bebauter Bereiche und insbesondere bei weiten Blickbeziehungen wesentliches Element einer sich einfügenden Bebauung. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan die Festsetzung dachgestalterischer Regelungen für die neuen Baugebiete WA1 - WA7:

Dächer sind als traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° auszubilden. Der Dachüberstand darf an der Traufkante maximal 0,80 m und der Ortgang 0,10 m betragen. Für die Eindeckung sind nichtglänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden (textliche Festsetzung 7.1). Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacherkern und Zwerchgiebeln darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen, Trapezgauben sind unzulässig. Glasbänder auf dem First und Dachflächenfenster in einer Ebene sind in den Gebäuden zulässig (textliche Festsetzung 7.2 und 7.3).

Fenster sind das wesentlichste Gliederungselement einer Fassade. Aus diesem Grund erfolgt eine Regelung, damit die neuen Gebäude sich im Erscheinungsbild an die vorherrschende Prägung der Umgebung anpassen. Fenster sind als aufrecht stehende Rechtecke auszubilden. Die Untergliederung der Fensterflächen durch Kämpfer und Sprossen ist zulässig, sofern sie glasteilend sind. Nicht glasteilende Kämpfer und Sprossen sind unzulässig. Die Fenster des 2. Vollgeschosses dürfen nicht breiter sein als die Fenster im 1. Vollgeschoss. Dies gilt auch, wenn das 2. Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Zulässig sind Fensterbänder unter der Traufkante (textliche Festsetzung 7.4).

19 Weiterhin soll ein Notüberlauf in den Teufelsgraben angelegt werden, der seinerseits in den Bornstedter See entwässert. Bezüglich des Parkplatzes soll ein Staukanal unter der Hauptzufahrt mit gedrosselter Abgabe in die Regenkanalisation die Starkregenereignisse bewältigen, bei denen das angelegte Muldenvolumen nicht ausreichend ist.

Die Farbgebung der Wohn- und Nebengebäude soll zurückhaltend und dezent sein. Leuchtende und kräftige Farben sollen nicht angewendet werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind für die farbige Gestaltung der Fassaden ausschließlich helle gedeckte Erdfarbtöne zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind bei Verblendern gelbe, weiße und rote Farbtöne und in den allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA7 ausschließlich gelbe und rote Farbtöne zulässig (textliche Festsetzung 7.5).

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 ist bei den Gebäuden die Oberkante des Fußbodens im 1. Vollgeschoss maximal 0,5 m über der festgesetzten Geländeoberkante zulässig (textliche Festsetzung 7.6). Die Festsetzung soll dazu dienen, dass die neuen Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten. Ohne Regelung wären Gebäudesockelhöhen von 1,4 m zulässig²⁰. Dies würde im Verhältnis zur zulässigen Gebäudegröße eine gestalterische Unverhältnismäßigkeit erzeugen.

Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind Garagen ausschließlich mit einem Flachdach zulässig und müssen mit dem Fassadenmaterial und der Farbe den Wohngebäuden entsprechen (textliche Festsetzung 7.7). Diese Festsetzung dient der Vereinheitlichung der Gebietsgestaltung. Farbverläufe sollen sich über Grundstücksgrenzen ergeben, aber nicht innerhalb einzelner Grundstücke.

Die textlichen Festsetzungen sichern die gestalterischen Anforderungen an den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz. Aus diesem Grund gelten die gestalterischen Festsetzungen nicht im WA 8. Dieses Baugebiet befindet sich unmittelbar im Dorfkern Bornstedt und unterliegt daher schärferen Anforderungen an die Gestaltung. Bauvorhaben innerhalb dieses Baugebietes benötigen eine denkmalrechtliche Genehmigung und sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Der Verzicht auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist somit keinesfalls als Verzicht auf Regelungsanforderungen zu verstehen, sondern vielmehr Ausdruck, dass hier detailliertere Gestaltungsansprüche zu erfüllen sind.

3.8 Flächenbilanz²¹

Allgemeine Wohngebiete		65.900 m²
davon überbaubar	48.200 m ²	
davon GFL ²²	390 m ²	
Mischgebiete		3.660 m²
davon überbaubar	1.280 m ²	
Private Verkehrsfläche (Parkplatz)		10.450 m²
davon bebaut	7.950 m ²	
davon Pflanzflächen	2.500 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche		10.760 m²
davon Mischverkehrsfläche	7.040 m ²	
Grünflächen		30.130 m²
davon öffentliche Parkanlage	16.010 m ²	
davon private Grünflächen	14.120 m ²	
davon GFL	60 m ²	
Gesamtfläche		120.900 m²

20 § 2 Abs. 4 BbgBO: Definition Vollgeschossbegriff – Die Deckenoberkante muss mehr als 1,4 m über dem Gelände liegen, damit ein Vollgeschoss entsteht

21 gerundete Werte

22 GFL: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung
- Belange des Verkehrs
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- private Belange

4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen für bestehende und geplante Baugebiete gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Belichtung und Besonnung

Die Festsetzungen eines Nutzungsmaßes deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO sowie von überbaubaren Grundstücksflächen, die die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO sicherstellen, gewährleisten eine gute Einpassung der neuen Baugebiete in Bezug auf die bereits bebaute Nachbarschaft.

Gleichzeitig sichert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für die überwiegenden Teile der Baugebiete in Verbindung mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser eine besonders aufgelockerte und gärtnerisch geprägte Gebietsentwicklung.

Aufgrund der Festsetzungen zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit den geltenden Bestimmungen der BbgBO zu den Abstandsflächen sind ungünstige Belichtungsverhältnisse oder mangelhafte Besonnungslagen nicht zu erwarten.

Verschattungen durch Lärmschutzwände sind aufgrund der notwendigen Höhen von 2 – 3 m und der erheblichen Abstände zu Gebäuden ausgeschlossen.

Belüftung

Durch die Festsetzungen, insbesondere zur Bauweise in Verbindung mit den im Geltungsbereich befindlichen und umgebenden Freiflächen, die der Kaltluftentstehung dienen, ist eine gute Belüftungslage im Geltungsbereich zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden ausgeschlossen.

Lufthygiene

Aufgrund der vorhandenen Situation, die geprägt ist durch ein breites Straßenprofil, eine offene Baustruktur, nahegelegene Frischluftentstehungsgebiete und eine gute Durchlüftung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die eine besonders problematische Situation durch Stickoxide (NOx) und Schwebstaub (PM10) vermuten lassen. Des Weiteren sind

Luftschadstoffmindernde Regelungen kaum mit bauleitplanerischen Mitteln zu treffen, wenn die Emissionsquellen (Potsdamer Straße, Parksuchverkehr) bereits vorhanden sind. Die notwendigen Maßnahmen, die verwaltungsseitig getroffen werden können, wie großräumige Verkehrslenkung und verkehrsregelnde Maßnahmen, werden derzeit in einem Luftschadstoffminderungsplan bearbeitet. Da der Parksuchverkehr des Krongutes bereits vorhanden ist und die Planung von zusätzlichen ca. 80-85 Wohnungen keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsmenge in der Potsdamer Straße (21.500 Kfz / Tag) darstellt, ist ein messbarer Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung durch die Planung nicht zu erwarten. Statt dessen wird angenommen, dass mit der Schaffung eines größeren Parkplatzes und der Einbindung ins Parkleitsystem eine Reduzierung der Luftschadstoffmenge erfolgt. Parksuchverkehr gelangt schneller zum Ziel und wird geordneter geführt als heute. Die Einbindung ins Parkleitsystem vermeidet Belastungen insbesondere dann, wenn Bedarfsspitzen vorhanden sind, indem der Parksuchverkehr frühzeitig umgelenkt und im Hauptstraßennetz gehalten wird.

Diese Schlussfolgerung gilt auch bei Einbeziehung der festgesetzten Schallschutzeinrichtungen. Der Parkplatz verfügt über 2 offene Seiten, die eine Durchlüftung sichern. Ferner sind die notwendigen und festgesetzten Schallschutzeinrichtungen nicht hoch genug, um ein Hindernis für eine ausreichende Belüftung darzustellen.

Lärm- und Lichtemissionen des Parkplatzes

Zur Beurteilung der Emissionen (Lärm, Licht) des festgesetzten Parkplatzes wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt in der auch die Lichtemissionen berücksichtigt sind.²³ Auf der Basis der vorliegenden Parkplatzplanung – deren Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden soll - wurden in diesem Gutachten unterschiedliche, konkret auf das geplante Vorhaben bezogene Schallschutzvarianten berechnet und an die städtebauliche Planung angepasst. Das Ergebnis ist eine optimierte Schallschutzfestsetzung, die die tatsächlich zu erwartenden Belastungen von der Umgebung abschirmt.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Parkplatzplanung wurde von einer „worst case“ – Betrachtung ausgegangen, bei der eine realistische maximale Stellplatzausnutzung am Tage und in der Nacht berücksichtigt wird. Dabei wurde der geplante Parkplatz als „Gewerbeanlage“ bewertet, so dass beim Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 nicht die um 5 dB höheren Nacht-Werte für Verkehrslärm, sondern die mit der TA Lärm übereinstimmenden strengeren Nacht-Werte angewendet werden. Weiterhin wurde als Berechnungsgrundlage die „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen. Die Beurteilung des geplanten Parkplatzes als „gewerblich genutzte Anlage“ und nicht als Verkehrsanlage ist durch die Zweckbestimmung des Bebauungsplanes und dessen detaillierter Nutzungskonzeption gerechtfertigt.

Abgeleitet aus dem Nutzungskonzept und nach Plausibilitätsprüfung wurde im Gutachten der folgende methodische Ansatz verwendet:

Parkplatztyp: P+R-Parkplatz / Zentraler Omnibusbahnhof

Mit diesen Parkplatz-Typen wird der praktische Ablauf für PKW und Omnibusse am besten beschrieben. Für die 9 Omnibus-Stellplätze wurde der Parkplatz-Typ „Zentraler Omnibusbahnhof“ angenommen, bei dem die zusätzlichen Schallemissionen beim Ein- und Aussteigen von Besuchergruppen durch einen entsprechenden Zuschlag berücksichtigt werden. Für Pkw lässt der Bezug zu den benachbarten Sehenswürdigkeiten (Krongut Bornstedt, Parkanlagen Sanssouci) einen eher „ruhigen“ Parkplatz erwarten.

Stellplatzanzahl: 258 PKW, 9 Omnibusse
Aufteilung in die Teilflächen P1 (9 Omnibusse) und P2 mit einer Untergliederung in 130/128 PKW-Stellplätze

Stellplatzwechsel/Anzahl der Bewegungen: 0,5 tags, 0,1 nachts
Die entspricht der Annahme einer „Verweilzeit“ der Besucher von ca. 4 Stunden tags, nachts lediglich Abfahrt

Hierbei wurde die besondere Ausgangslage bei der Prognose berücksichtigt. D.h. es wurde festgestellt, dass die Bewertungskategorien aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie „Kleiner Verbrauchermarkt“ und „Ausflugsgaststätte“ nicht sinnvoll anzuwenden ist. Das Krongut als Haupt-, aber nicht einziger Parkplatznutzer ist keine Ausflugsgaststätte, sondern eine Erlebnisgastronomie mit eigener Brauerei und Brennerei, die ergänzt wird von 21 unterschiedlichen Handwerksbetrieben, die bei Ausflugsgaststätten üblicherweise fehlen. Zwar verfügen 21 Handwerksbetriebe über eine Verkaufsfläche, die einem Verbrauchermarkt vergleichbar ist, aber das Einkaufsverhalten ist erfahrungsgemäß nicht vergleichbar. Anstelle der Deckung des täglichen Bedarfes versorgen die Handwerker die Besucher mit hochwertigen, teilweise manufakturrell hergestellten Waren. Dies ist eher durch vergleichsweise geringe Warenumsätze geprägt. Die Besucher des Krongutes nehmen i.d.R. beide Angebote in Anspruch, so dass die anzunehmenden Bewegungszahlen entsprechend zu reduzieren sind. Gleichzeitig ist das Krongut kein Ort, an dem der tägliche Warenbedarf analog eines Verbrauchermarktes gedeckt wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Besucher des Krongutes die Nähe zu Sanssouci nutzt und die durchschnittliche Verweildauer weiter erhöht. Die getroffene Annahme deckt sich mit den Erhebungen des Krongut-Betreibers über die durchschnittliche Verweilzeit innerhalb der Einrichtung.

Ein weiterer Teil der Parkplatznutzer werden die Besucher der Bewohner der Umgebung sein (der Parkplatz dient nicht nur der Versorgung des Krongutes, sondern auch den Besuchern der umgebenden Wohngebiete, in denen Parkplätze nicht ausreichend zur Verfügung stehen), deren Verweildauer ebenfalls mit 4 Stunden angenommen wird

Bezüglich der Nachtbelastung wird davon ausgegangen, dass Zufahrten nicht erfolgen, sondern lediglich Abfahrten (Sperrung der Schrankenanlage zwischen 22:00 und 6:00 Uhr als Auflage im Rahmen der Betriebsgenehmigung), so dass die Annahme im Bebauungsplan realistisch ist.

Sonderveranstaltungen, z.B. der Weihnachtsmarkt, haben keine Auswirkung auf die Lärmemissionen des Parkplatzes und waren deshalb ohne Einfluss auf die Untersuchung. Die schalltechnische Untersuchung geht von einer Vollbelegung aus. In dieser Hinsicht spielen darüber hinausgehende Bedarfe keine Rolle. Diese führen zwar zu Belastungen im Straßenraum, aber nicht zu einer Lärmerhöhung des Parkplatzes, da weder eine Zufahrt möglich sein wird, noch eine andere Verweildauer anzunehmen ist.²⁴

Der Fahrzeugverkehr bei der Anfahrt/Abfahrt auf öffentlichen Straßen wurde vernachlässigt, da die Anbindung über die stark befahrene Potsdamer Straße erfolgt und eine separate Betrachtung der „Abbieger“ zu keiner immissionsrelevanten Veränderung der derzeitigen Situation führen würde.

Als Immissionsorte wurden für den Bestand die vorhandenen Wohngebäude in der Potsdamer Straße (Nr. 194, 195, 196) und in der Ribbeckstraße (Nr. 25 – 36) modelliert. Vereinfachend wurden diesen Orten jeweils zwei Immissionshöhen von 3m (EG) und 6m (OG/DG) zugeordnet. Für die neu geplanten Wohnhäuser in den Wohnbauflächen WA 5, 6, 7 und 8 wurden an den nächstgelegenen Baufeldgrenzen fiktive Immissionspunkte mit einer Höhe

24 Die Spitzenbedarfe haben bei der Diskussion über die Größe des Parkplatzes Eingang in die Planung gefunden, siehe Kap. „Belange des Verkehrs“

von 3m und 6 m modelliert. Mit diesen Orten kann die Immissionssituation ausreichend genau beschrieben werden.

Bei den Emissionen wurde berücksichtigt, dass die Schrankenanlage für den Parkplatz in einem möglichst weiten Abstand von der Bestandsbebauung an der Ribbeckstraße und Potsdamer Straße errichtet werden soll. Dieser Punkt ist der am stärksten Belastete des Parkplatzes, da er von allen Pkw und Bussen angefahren werden muss. Ab dort teilen sich die Belastungen in die einzelnen Parkplatzbereiche, deren Benutzung mit zunehmender Randlage nachlässt. Dies findet im Bebauungsplan durch die Teilung des Parkplatzes in einen Bereich, in dem ausschließlich Pkw-Stellplätze zulässig sind, sichtbaren Ausdruck. Mit der Teilung der Verkehrsströme reduzieren sich auch die Emissionen.

Es wurden diverse Varianten mit unterschiedlichen Höhen von Lärmschutzeinrichtungen berechnet. Die Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:

- An den vorhandenen Wohnhäusern in der Potsdamer Straße und in der Ribbeckstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag-Beurteilungszeitraum bereits ohne Lärmschutzwand deutlich unterschritten.
Im Nacht-Beurteilungszeitraum liegen die Beurteilungspegel an mehreren Immissionsorten im Grenzbereich der schalltechnischen Orientierungswerte, eine Überschreitung liegt aber nicht vor.
Bei Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 Metern werden die Nacht-Werte auch an diesen Orten unterschritten, so dass kein Immissionskonflikt vorliegt.
- An den Wohnbauflächen WA im Bebauungsplangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag-Beurteilungszeitraum bereits ohne Lärmschutzwand eingehalten bzw. deutlich unterschritten.
Im Nacht-Beurteilungszeitraum liegen die Beurteilungspegel an mehreren Immissionsorten im Grenzbereich der schalltechnischen Orientierungswerte, an zwei Orten liegt sogar eine geringfügige Überschreitung um 1 dB(A) vor.
Bei Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 Metern werden die Nacht-Werte auch an diesen Orten eingehalten bzw. unterschritten, so dass dann kein Immissionskonflikt vorliegt.
- Obwohl die Berechnungen zeigen, dass die akustisch abschirmenden Wirkungen bereits bei einer Höhe von 2m für alle drei Lärmschutzwände rechnerisch nachgewiesen werden können, wird wegen der besonderen Stör- und Lästigkeitswirkung eines Omnibusparkplatzes empfohlen, die Lärmschutzwand im diesem Bereich mit einer Höhe von 3 Metern auszuführen.
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass dabei an den nächstgelegenen Wohnhäusern eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel eintritt.
- Mit der Errichtung der Lärmschutzwände wird zusätzlich ein möglicher Licht-Immissionskonflikt durch die Fahrzeugscheinwerfer bei Fahrzeugbewegungen in den Dunkelstunden vermieden. Für das MI 1 erfolgt die Abschirmung mittels Bepflanzungen sowie der die Gebäude abschirmenden Remisen.
- Die dominierenden Schallemissionen /-immissionen werden vom Parkplatz verursacht. Mit den festgesetzten Lärmschutzwänden sind ausreichende Vorkehrungen zur Absicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Planung berücksichtigt worden. Mit der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können alle städtebaulichen Orientierungswerte für Lärmbelastungen²⁵ eingehalten werden. Andere Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet bzw. Auswirkungen aus dem Bebauungsplangebiet sind schalltechnisch nicht relevant und können deshalb

vernachlässigt werden (z.B. Verkehrslärm Potsdamer Straße). Weitere Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht erforderlich.

Lärmemissionen durch öffentliche Verkehrsflächen

Potsdamer Straße

Die Festsetzung von Mischgebieten an der Potsdamer Straße ist verträglich. Die Nachbarschaft entlang dieser Hauptstraße ist stark durch Wohngebäude geprägt. Die Gebäude selbst sind als Wohnhäuser errichtet und waren als solche genutzt (insgesamt sind derzeit nur 3 Wohnungen genutzt). Ungesunde Wohnverhältnisse liegen nicht vor, auch wenn die Belastung hoch ist. Somit verändert der Plan zwar nicht die Einwirkung der Potsdamer Straße auf die Wohnnutzung, durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird der Wohnanteil der Gebäude jedoch reduziert zugunsten weniger empfindlicher gewerblicher Nutzungen. Der Plan reduziert daher die Auswirkungen der Potsdamer Straße in der Anzahl der betroffenen Wohnungen.

Da die Gebäude, die sich in einem schlechten Erhaltungszustand befinden und teilweise erhebliche bauliche Mängel aufweisen, im Zuge der Planungsumsetzung saniert werden sollen, besteht zusätzlich die Möglichkeit, baulichen Schallschutz vorzunehmen. Die Errichtung einer Schallschutzwand an der Potsdamer Straße ist keine realistische Annahme, daher besteht keine Möglichkeit, das Mischgebiet vom Verkehrslärm zu befreien. Um spätere Nutzungen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 innerhalb der Gebäude besser vor den Immissionen der Potsdamer Straße schützen zu können, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Lärmeinwirkungen auf die Gebäude reduziert. Außenbauteile von Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen, einschließlich der Fenster müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 50 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden bzw. 45 dB(A) an den seitlichen Fassaden aufweisen. Dies entspricht den Lärmschutzklassen VI und V. Die Umsetzung der Festsetzung kann mit den denkmalrechtlichen Anforderungen in Einklang gebracht werden. Eine entsprechende Bestätigung seitens der unteren Denkmalenschutzbehörde liegt vor.

Die Entwicklung einer Parkplatzzufahrt durch das Mischgebiet ist möglich und verschärft die Konflikte im Bebauungsplan nicht.

Eine Untersuchung der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht erfolgt. Das nächstgelegene Gebäude befindet sich durch die Bestandsbebauung abgeschirmt mindestens 50 m von der Schallquelle entfernt. Die Überschreitung von Lärmpegeln, die Schutzmaßnahmen am Gebäude erfordern, ist daher - ausgehend von den Ergebnissen vergleichbarer Untersuchungen - nicht zu erwarten.

Planstraße und Zufahrt

Bei der Neuerrichtung öffentlicher Verkehrsanlagen sind die Bestimmungen der 18. BImSchVO maßgeblich, die keiner bauleitplanerischen Abwägung zugänglich ist. Damit ist sichergestellt, dass sich die neuen Verkehrsanlagen in die Umgebung einfügen. Der maximale Emissionswert einer neuen Straße beträgt 59 dB(A). Da im Bebauungsplan ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, ist auch nicht mit Emissionen zu rechnen, die problematische Auswirkungen haben. Dies gilt auch für die festgesetzte Parkplatzzufahrt.

Die zu bewältigende Verkehrsmenge wurde wie folgt prognostiziert: Auf Grundlage der Belegungszahlen auf dem Parkplatz (siehe Punkt „Lärmemissionen des Parkplatzes“) ist mit einem Verkehr von 125 Pkw- und 5 Busfahrten pro Stunde (tags) und 25 Pkw/h (nachts) durch den Parkplatz zu rechnen. Für die Wohnnutzung wurde aufgrund der 2 Zufahrten davon ausgegangen, dass sich der Verkehr jeweils etwa halbiert (Durchgangsverkehr kann ausgeschlossen werden). Somit ist mit einer Verkehrsbelastung pro Zufahrt durch ca. 40-45

Wohnungen anzunehmen. Dies lässt die Entstehung von ca. 270 Fahrten am Tag (3 Fahrten = 6 Bewegungen pro Hauseinheit) bzw. ca. 16 pro Stunde (tags) und 2 nachts pro Zufahrt erwarten. Die prognostizierte Gesamtbelastung beträgt somit 141 Pkw und 5 Busse pro Tagesstunde und 27 Pkw in den Nachtstunden (22:00 - 6:00 Uhr) an der am stärksten belasteten Stelle (Zufahrt zwischen Mischgebiet 1 und 2).²⁶ Nach Darlegung des schalltechnischen Gutachters sind die daraus resultierenden Verkehrslärmbelastungen vernachlässigbar, da die Betrachtung aufgrund der Belastung der Potsdamer Straße mit 21.500 Pkw/24 h deutlich unterhalb der Schwelle liegt, die zu keiner immissionsrelevanten Veränderung führt.

Alle Gebäude verfügen über lärmabgewandte Seiten oder Abschirmungen, auch das Mischgebiet im Geltungsbereich. Die Nutzbarkeit der Gartenfläche (auch außerhalb des Geltungsbereichs) wird bei der anzunehmenden Verkehrsmenge nicht bezweifelt, da die Emissionen vernachlässigbar gering sind. Ein Bedarf an Lärmschutzmaßnahmen ist nach Aussage des Gutachters keinesfalls zu erwarten.

4.1.2 Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung

Der Bebauungsplan sichert die Möglichkeit zur Realisierung eines Bauvorhabens für die Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Damit kann der besondere Gedanke der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten im Bebauungsplan umgesetzt werden.

4.1.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, den Charakter des Gebietes als durchgrünter Wohnstandort mit maximal zweigeschossigen Einzelgebäuden und Gebäudegruppen zu erhalten. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen der umgebenden Parklandschaft oder eine Störung der bedeutenden Sichtachsen ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes u.a. aufgrund der festgesetzten Abschirmungen (Bepflanzungen) und Gestaltungsregelungen nicht festzustellen. Zur Überprüfung dieser Feststellung und zur Ableitung von Schutzfestsetzungen wurden im Winter (Februar/März 2005) bei unbelaubten Zustand der Gehölze Begehungen der umliegenden Aussichtspunkte durchgeführt. Darüber hinaus kann das vorhandene Orts- und Landschaftsbild durch die Festsetzung und Entwicklung großzügiger privater Grünflächen und öffentlicher Parkflächen sowie dichten Begrünungen zur Abschirmung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Festsetzung von gestalterischen Regelungen - dies gilt auch für die Begrünung des Parkplatzes - sichert ebenfalls die Einpassung der zulässigen Baumaßnahmen in die Umgebung. Weitere gestalterische Regelungen werden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen Potsdam und dem Investor geregelt. Dies betrifft u.a.:

- Farbmischung der Dacheindeckung (Regelung von Schwarzanteilen in den Farben)
- Farbmischung der Fassaden (Regelung von maximalen Weißanteilen und mindestens erforderlichen Schwarzanteilen in den Fassadenfarben)
- Verpflichtung zusätzlicher Baumpflanzungen zur Abschirmung des Parkplatzes

Die im Bebauungsplan vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen sichern somit ein Grundgerüst der gestalterischen Vorstellungen.

26 zum Vergleich: Potsdamer Straße 2005: 21.500 Kfz/Tag

Keine Regelungen sind im WA 8 notwendig, da dieser Bereich im Denkmalbereich liegt und alle Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erfordern. Hier kann eine bessere Gestaltung durch eine Einzelfallentscheidung ermöglicht werden.

Die geplante Entwicklung ermöglicht es, die Fläche des provisorischen Parkplatzes, der sich in direkter Dorflage an der Ribbeckstraße befindet, zukünftig angemessen zu nutzen. Durch die infolge der Regelungen des Bebauungsplans nun mögliche kurzfristige Aufgabe dieser Einrichtung sichert die Planung die wesentliche Verbesserung des städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Ortsbildes.

4.1.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Der Bebauungsplan sichert durch die Festsetzungen die bestehenden besonders erhaltenswerten Strukturen. Die Festsetzungen wurden mit den Belangen der Denkmalpflege in Einklang gebracht (z.B. Sicherung der Kossätenhäuser durch eine Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen, Verzicht auf Gebäude im Denkmalbereich, Abstand zwischen vorhandenen und neuen Baugebieten, Eingrünung des Parkplatzes). Die im Geltungsbereich befindlichen Einzeldenkmale sowie die Bodendenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Aufgrund der sensiblen Lage im Denkmalbereich und der Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurden in Zusammenarbeit mit städtischen Vertretern, dem Investor für das Gebiet, Interessengruppen und Anwohnern zusätzlich reglementierende gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sollen ermöglichen, dass sich die Neubebauung in die bestehende Umgebung harmonisch einfügt ohne die historische Dorflage in seiner Gestalt zu beeinträchtigen. Keine Regelungen sind im WA 8 notwendig, da dieser Bereich im Denkmalbereich liegt und alle Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erfordern. Dies entspricht der derzeit geltenden Vorgehensweise.

Darüber hinaus wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, der die Anregungen zum Denkmalschutz aufnimmt und sichert. Neben den o.g. dargestellten Regelungen zur Farbmischung der Dacheindeckung und der Fassaden sowie der Verpflichtung zusätzlicher Baumpflanzungen zur Abschirmung des Parkplatzes umfasst dies insbesondere die Form und Figur des Parkplatzes. Dieser soll nicht linear und monoton in ausgeformt werden, sondern durch gebogene und geschwungene Formen und Linien sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Im Vertrag werden zudem unabhängig vom naturschutzfachlich ermittelten Ausgleichsbedarf weitere Pflanzmaßnahmen geregelt, um die festgesetzten neuen Entwicklungen im Geltungsbereich mit den denkmalrechtlichen Anforderungen in Einklang zu bringen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umnutzung des bisher als Parkplatz genutzten Grundstückes innerhalb des Ortskerns. Er ermöglicht die Aufgabe der in mehrfacher Hinsicht störenden Nutzung in diesem Bereich. Die Entwicklung eines Parkplatzes in der an den Ortskern angrenzenden sensiblen Umgebung ermöglicht somit eine erhebliche Verbesserung der Wahrnehmung im Ortskern, der eine höhere Präsenz aufweist. Mit der Aufgabe des bisherigen Parkplatzes kann eine denkmalpflegerisch angepasste Lösung für die Fläche entwickelt werden, die aufgrund ihrer Größe von nicht unerheblicher Bedeutung für das Dorf ist.

Der Parkplatz selbst ist durch seine ergänzenden Festsetzungen (Eingrünungen, im Denkmalbereich sind lediglich maximal 2 m hohe Lärmschutzwände notwendig) keine wesentliche und das Denkmal zerstörende Einrichtung. Gleichzeitig wird eine Grundlage geschaffen, das Krongut langfristig mit Stellplätzen zu versorgen, so dass diese nicht nur wirtschaftlich sondern auch denkmalpflegerisch wichtige Einrichtung eine deutlich verbesserte Wirtschaftsbasis erhält (Erhaltung durch Nutzung). Um bei einer späteren Genehmigung und

Umsetzung des Parkplatzes den Ansprüchen der Denkmalpflege gerecht zu werden, sind vor der Baumaßnahme alle die Gestaltung und Ausführung betreffenden Maßnahmen mit den zu beteiligenden Behörden und der Denkmalpflege in Abstimmung zu bringen.

Zur Lage des geplanten Parkplatzes im Denkmalbereich: siehe Kap. 4.1.7 Belange des Verkehrs.

Der festgesetzte passive Schallschutz für die Kossätenhäuser Potsdamer Straße 194 - 196 steht im Einklang mit den denkmalrechtlichen Anforderungen. Da sich die Gebäude in einem schlechten Erhaltungszustand befinden und teilweise erhebliche bauliche Mängel aufweisen, soll im Zuge der Planungsumsetzung eine Sanierung erfolgen. Somit besteht für den Vorhabenträger die Möglichkeit, den baulichen Schallschutz ohne unverhältnismäßige Aufwendungen an den Gebäudeinnenseiten vorzunehmen.

4.1.5 Belange der Umwelt, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten (entspricht der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Somit wurde parallel zum vorliegenden Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, welcher die voraussichtlichen Eingriffswirkungen ermittelt, darstellt und bewertet.²⁷ Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen werden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Diese finden sich überwiegend als Festsetzung für landschaftspflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan wieder.

Für die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz wurde zusätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Kap. 4.1.5.2) gemäß den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung (UVPG a.F.) durchgeführt.²⁸ Die Umweltverträglichkeitsprüfung baut auf die Ergebnisse der Eingriffsregelung auf.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die bauliche Entwicklung des Bereiches ist gemäß UVPG a.F. nicht erforderlich. Der für Städtebauprojekte maßgebliche Wert setzt eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch den Bebauungsplan in Höhe von mind. 100.000 m² voraus.²⁹ Für zusätzlich zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m² ist eine Prüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.³⁰ Zwar enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die über dem unteren Schwellenwert zur UVP-Vorprüfung liegen, jedoch sind hiervon die Festsetzungen zu reduzieren, die bereits vorhandenes Bauland betreffen. Dies ist im Bebauungsplan im WA 4 und WA 8 vollständig, im WA 3 überwiegend und im WA 5 auf dem Grundstück Blumenstraße 15 der Fall. Insgesamt ergibt sich eine zusätzliche zulässige Überbauung von unter 17.500 m². Damit wird der unterste Schwellenwert, der zu einer Prüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung führt, unterschritten. Es liegen keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG durch die festgesetzte Entwicklung vor.

27 Gesellschaft für Planung, J. Stauch, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Berlin 2006
28 Im Bebauungsplanverfahren wurden die Überleitungsvorschriften §§ 233 Abs. 1 und 244 Abs. 2 BauGB sowie § 25 Abs. 1 UVPG angewendet, vgl. Rechtsgrundlagen
29 Punkt 18.7.1 der Anlage 1 des UVPG a.F.: UVP-Pflicht
30 Punkt 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG a.F.: UVP-Vorprüfungspflicht

4.1.5.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung für die durch den Bebauungsplan verursachten Entwicklungen

a. Bestandsanalyse und Eingriffsbetrachtung³¹

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Freiflächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den westlich der Ribbeckstraße liegenden Wiesen waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch alle Anlagen eines Gartenbaubetriebes vorhanden (u.a. Gewächshäuser). Im westlichen Teil des Gebiets befindet sich eine Ackerfläche, die früher teilweise als Obstplantage genutzt wurde.

Bei den im Untersuchungsgebiet liegenden bebauten Flächen handelt es sich um Einzelhausbebauung mit überwiegender Wohnungsnutzung. Rückwärtig schließen sich an die Häuser relativ große Gärten mit Obstbäumen an.

Durch die Planung der allgemeinen Wohngebiete werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotentiale konkretisiert. Die Nutzung einer Brachfläche in der Nähe des Zentrums der Dorflage Bornstedt aktiviert einen attraktiven städtischen Standort für Einfamilienhäuser und verhindert damit eine Verlagerung dieser Nutzung und damit verbunden eine Zersiedelung der vorstädtischen freien Landschaft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit dem Schutzgut Pflanzen/Tiere können Konflikte prinzipiell durch Flächeninanspruchnahme auftreten. Die Flächeninanspruchnahmen können zum Verlust von Lebensräumen bzw. Teillebensräumen und Nahrungshabitaten führen. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt von der Intensität, dem räumlichen Umfang, der zeitlichen Dauer des Eingriffes und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab.

Nach dem durchgeführten Gutachten wurde eine Eingriffsfläche von 69.265 m² in der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ermittelt.³² Bei den bereits versiegelten und überbauten Flächen ist kein Eingriff zu verzeichnen.

Von den 69.265 m² Flächeninanspruchnahmen sind 40.060 m² Biotopflächen mit geringer Bedeutung betroffen. Es handelt sich hierbei um Flächen, die von wenigen, überall vorkommenden Tier- und Pflanzenarten besiedelt werden oder sich sogar lebensfeindlich auf Funktionsbeziehungen zwischen Tieren und Pflanzen auswirken können. Dennoch handelt es sich um einen dauerhaften Verlust von Lebensräumen, der in dieser Größenordnung als erheblicher Eingriff zu bewerten ist. Die Funktionsverluste können durch Entwicklung und Aufwertung anderer Vegetationsflächen ausgeglichen werden.

Im Umfang von 28.455 m² sind Biotopflächen mit mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere betroffen. Neben einem kleinen Anteil an Frischwiesen handelt es sich hier vor allem um die Flächen der Einzel- und Reihenhausbauung, die als Bestand wegen des hohen Anteils an gut strukturierten Gartenflächen mit umfangreichem Obstbaumbestand mit mittlerer Bedeutung bewertet wurden. Diese Bewertung orientiert sich an der bestmöglichen Ausprägung der kartierten Gartenflächen, die je nach Pflegeintensität, Gestaltung und Pflanzenbestand geringer sein kann. Der Verlust der Flächen führt zu einer Reduzierung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Der Eingriff ist nach Art und Umfang der betroffenen Lebensräume ausgleichbar, da hiervon Biotope mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind.

31 Grundlage und detaillierte Beschreibungen aller Biotope: Landschaftspflegerisches Fachbeitrag, a.a.O. (24)

32 Die untersuchte Eingriffsfläche ist abweichend von der zulässigen Grundfläche, da hier auch andere Arten des Eingriffes zu untersuchen sind, z.B. Nebenanlagen, die nicht in die anrechenbare GRZ eingehen oder Brachland, das zukünftig als Hausgarten genutzt wird.

Durch die Flächeninanspruchnahmen entsteht der Verlust von 750 m² eines Feldgehölzes mit hoher Bedeutung, das bereits durch die festgesetzte Erschließungsstraße durchtrennt wird. Bei der Planung der Straßenführung wurde die Vermeidbarkeit und Minimierung der unmittelbaren Inanspruchnahme einzelner Bäume geprüft und soweit möglich auf das nicht vermeidbare Maß bzw. auf den weniger wertvollen Baumbestand reduziert. Die wegen der Straße zu fällenden Bäume werden dabei einzeln erfasst. Die angrenzenden Teile des Gehölzes werden hier flächenhaft erfasst, da in der bisherigen Planungsphase nicht genau bestimmt werden kann, welche Bäume ggf. auf den Grundstücken erhalten bleiben können.

Über die oben dargestellten Biotopverluste durch Flächeninanspruchnahmen hinaus wird es zu Einzelbaumverlusten durch die festgesetzten Zufahrten und Straßen kommen, die einen erheblichen Eingriff darstellen und je nach Art, Alter und Schutzstatus der betroffenen Bäume mit geringer bis sehr hoher Konfliktstärke verbunden sind.

Durch die festgesetzten Zufahrten von der Potsdamer Straße zum Parkplatz bzw. Wohngebiet müssen zwei ältere Alleebäume gefällt werden (Wertstufe sehr hoch). Der Verlust von alten Allee- und Einzelbäumen ist wegen der langen Zeitdauer bis zur Wiedererlangung derselben Funktion prinzipiell nicht ausgleichbar. Alleen stehen darüber hinaus unter besonderem Schutz. Nach § 31 BbgNatSchG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot kann ggf. zugelassen werden, wenn die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist. Dies wurde seitens der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt.

Bei einem der zu fällenden Alleebäume handelt es sich darüber hinaus um eine nach § 23 BbgNatSchG als Naturdenkmal geschützte Alteiche. Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen, ist nach Maßgabe der dazu erlassenen Rechtsverordnung verboten. Eine Befreiung aus der Rechtsverordnung kann ggf. durch einen gesonderten Antrag erwirkt werden. Dies wurde seitens der zuständigen Behörde ebenfalls in Aussicht gestellt.

Bei einem weiteren Alleebaum handelt es sich um eine noch junge Nachpflanzung mit einem Stammumfang von unter 20 cm (Wertstufe gering).

Die übrigen Bäume mit mittlerer bis sehr hoher Wertigkeit sind gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung³³ geschützt. Die Wertstufen der Einzelbäume richten sich nach dem Alter der Bäume, wobei bei den nichtheimischen Nadelbäume eine Herabstufung vorgenommen wurde.

Sonderbetrachtung: Amphibien

Ein südlich des Bebauungsplangebiets liegendes Laichgewässer für Amphibien mit Vorkommen der Erdkröte ist vom südlichen Rand der nächstgelegenen festgesetzten Verkehrsfläche ca. 150 m entfernt. Die Entfernung zum zukünftigen Parkplatz beträgt ca. 220 m. Das Plangebiet liegt somit im Aktionsradius der Erdkröten, der ca. 2 km weit reichen kann. In einem im Auftrag der Stadt Potsdam erstellten Gutachten (Amphibien und Straßenverkehr 1999) wurde die Beeinträchtigung der Amphibienpopulation durch den Straßenverkehr der Katharinenholzstraße und Eichenallee untersucht. Es kommen zwar bevorzugt Freiflächen mit Gehölzstrukturen als Lebensräume für die Erdkröte in Betracht, wie sie vorwiegend südlich der Katharinenholzstraße und der Eichenallee bestehen; jedoch können grundsätzlich alle Grünflächen als Sommerlebensräume eingestuft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Freiflächen zwischen Ribbeckstraße und Katharinenholzstraße zusätzlich auch als Winterlebensraum anzusehen sind.

Die Grünflächen des Plangebiets sind deshalb als Teil der Wanderkorridore sowie als potenzieller Lebensraum von Erdkröten einzustufen, deren Laichgebiet südlich des Geltungsbereichs liegt. Die Zufahrten zu den neuen Wohngebieten und zu der privaten Verkehrsfläche erfolgen von der Potsdamer Straße, so dass keine zusätzliche Gefährdung der an der Katharinenholzstraße nachgewiesenen Erdkröten während der Frühjahrswanderung auftritt. Die Erdkröte (*Bufo bufo*) gehört zu den gefährdeten Tierarten gemäß Rote Liste Brandenburg (Gefährdungsstufe 3).

Mehrere zusätzlich durchgeführte Begehungen im Jahr 2004 ergaben keine Hinweise auf weitere gefährdete oder geschützte Arten. Daher werden die Rückschlüsse auf die mit den Biotoptypen verbundene Tierwelt aus fachlichen Erfahrungswerten gezogen.

Schutzgut Boden

Erhebliche Auswirkungen auf den Boden erfolgen durch die Anlage des Parkplatzes, der Straßen und durch zusätzliche Überbauung im Bereich der Wohngebiete. Davon sind jedoch nicht alle Flächen eingriffsrelevant. In den festgesetzten Wohngebieten WA 3, 4, 5 und 8 ist bereits nach § 34 BauGB eine Bebauung zulässig. Weitere Flächen waren zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses bereits versiegelt.

Die Bodenneuversiegelung im Umfang von ca. 4,2 ha führt zu folgenden Funktionsverlusten: Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen (Lebensraumfunktion), Verlust der Durchlässigkeit von Boden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung (Infiltrationsfunktion), Verlust der Fähigkeit, Schadstoffe zu binden und abzubauen (Speicher- und Reglerfunktion), Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse (Biotische Ertragsfunktion).

Diese Funktionsverluste sind ein erheblicher Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Von dem Eingriff betroffen sind Böden mit allgemeiner Bedeutung und relativ hoher anthropogener Beeinträchtigung durch ehemalige und noch vorhandene landwirtschaftliche und andere Nutzungen, die überwiegend zu hohen Vorbelastungen geführt haben. Wegen dieser Vorprägung ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar. Zunächst besteht die vorrangig umzusetzende Anforderung, Neuversiegelung in gleichem Umfang (Verhältnis 1:1) durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Da im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, kommen nur Maßnahmen in Betracht, die zu einer deutlichen Aufwertung von Bodenfunktionen auf unversiegelten Flächen führen.

Schutzgut Wasser

Konfliktpotenzial besteht im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III. Im Plangebiet sind daher sämtliche Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung durch grundwassergefährdende Stoffe hervorrufen oder begünstigen, zu vermeiden.

Durch die zusätzliche Neuversiegelung kommt es zu einer Verringerung der Infiltrationsfläche und zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Diese Auswirkungen können teilweise durch Wasser und Luft durchlässige Befestigungen (Stellplätze, Zufahrten) sowie Versickerung in Mulden minimiert werden. Darüber hinaus ist dennoch mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu rechnen, der als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu bewerten ist.

Zur Minimierung des Eingriffs ist es vorgesehen, dass das Niederschlagswasser des Parkplatzes und der Straße zunächst in Mulden geleitet wird, in denen es zumindest teilweise versickern kann. Wegen des stark bindigen Bodens ist jedoch davon auszugehen, dass bei stärkeren Niederschlagsereignissen ein Teil des Regenwassers über die Mulden der

Kanalisation zufließt. Das Abflusswasser aus den Wohngebieten wird der geplanten und festgesetzten Mulde in der Grünanlage zugeleitet, die durch einen Überlauf mit einem Graben verbunden wird.

Schutzgut Klima/Luft

Die Bedeutung des Schutzguts wurde aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Kaltluft-sammelgebiet mit relativ hohem Grünflächenanteil mit mittel eingestuft. Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Die Zunahme der Bebauungsdichte und der Versiegelung zu Lasten des Grünflächenanteils wirkt sich durch stärkere Erwärmung bei hoher Sonneneinstrahlung und Verringerung der Verdunstung negativ auf das unmittelbare Kleinklima aus. Durch die vorgenommenen Festsetzungen zur Grünplanung kann eine weitgehende Minimierung und ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erzielt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächeninanspruchnahmen sind mit Verlusten von landschaftsbildprägenden Elementen verbunden. Hierzu gehören insbesondere die älteren bis sehr alten Allee- und Einzelbäume.

Das bisherige Landschaftsbild ist u.a. wesentlich durch umfangreiche Obstgärten geprägt. Die zulässige neue Bebauung und der Verlust von Obstbaumbestand führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes, die als Eingriff zu sehen ist.

Die großflächige Versiegelung des Parkplatzes ist ebenfalls als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu bewerten, obwohl die in diesem Bereich zu erwartende Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand (ehemaliges Gärtnerareal und Ruderalfluren) relativ gering ist.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen der umgebenden Parklandschaft oder eine Störung bedeutender Sichtachsen ist nicht festzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Bauhöhen, öffentlichen und privaten Parkanlagen, Pflanzbindungen für Wohngebiete und private Verkehrsfläche sind geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Neugestaltung auszugleichen.

Die Zugänglichkeit der festgesetzten öffentlichen Parkanlagen wird gewährleistet, so dass keine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion erfolgt.

b. Bilanzierung der Eingriffe

Die Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse einer flächendeckenden Kartierung im Sommer 2004 und vorhandener Daten. Da für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Beschlusses für den Bebauungsplan maßgeblich ist, wurde zusätzlich ein Luftbild aus dem entsprechenden Zeitraum ausgewertet.

Anschließend werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen von Natur und Landschaft eingeschätzt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit im Sinne des Naturschutzgesetzes beurteilt. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Beeinträchtigungen erfolgt verbal-argumentativ. Auf der Grundlage des Bebauungsplans werden Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung von Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt.

Flächennutzungen im Bebauungsplan:

Geplante Flächennutzung	Gesamtfläche [m²]
Mischgebiete, <ul style="list-style-type: none"> davon überbaubar (Kossätenhäuser, Bestand 1.280 m²) 	3.665
Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 8 <ul style="list-style-type: none"> davon überbaubar 48.595 m² (Flächen innerhalb der Baugrenzen) davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 390 m² Nach § 34 BauGB bereits zulässige Bauflächen (kein Eingriff): - WA 3 ca. 2.460 m ² (Teilfläche) - WA 4 ca. 675 m ² - WA 5 ca. 1.445 m ² (Grundstück Blumenstraße) - <u>WA 8 ca. 5.790 m² (einschließlich C 2)</u> insgesamt ca. 10.370 m ² Gesamtflächen mit Eingriffen in WA 1, 2, 3 (Teilfläche), 5 (Teilfläche), 6 und 7: ca. 55.520 m ² , <ul style="list-style-type: none"> davon bebaubar nach GRZ 17.556 m² zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ca. 8.778 m² verbleibende unversiegelte Freiflächen bei maximaler Nutzung ca. 29.190 m² (einschließlich Flächen C 3 (3.375 m²) und C 4 (900 m²)) 	65.890
Private Verkehrsfläche (Parkplatz) <ul style="list-style-type: none"> davon bebaut 7.950 m² davon Pflanzflächen 2.500 m² 	10.450
Öffentliche Verkehrsfläche <ul style="list-style-type: none"> davon öffentliche Verkehrsflächen Bestand 2.775 m² davon öffentliche Verkehrsfläche Planung 940 m² davon verkehrsberuhigter Bereich 6.965 m², von diesen Flächen bereits versiegelt 260 m² 	10.680
Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> davon öffentliche Parkanlage 16.070 m² davon private Grünflächen 14.225 m² davon GFL 60 m² 	30.300
Gesamtfläche	120.985

Der Ausgleichsbedarf wird auf der Grundlage der Grundflächenfestsetzungen und unter Berücksichtigung der „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) jetzt Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) ermittelt.

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe im Sinne des BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben, begründet und dargestellt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in einer Gegenüberstellung mit Erläuterung der beeinträchtigten Funktionen einerseits und der angestrebten funktionalen Aufwertung durch die durchzuführenden Maßnahmen andererseits.

Aus der Flächenzusammenstellung ergeben sich folgende Konflikte:

Nr.	Beschreibung des Konflikts verursacht durch	Flächenanteil [m²]	Biotopflächenverlust gesamt [m²]
1	Verlust von Flächen der Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand (OSRO) - Wertstufe 3 - durch WA 1 WA 2 WA 3 WA 5 WA 6 WA 7 Parkplatz Straße	260 5.840 1.045 1.215 655 500 5.175 3.040	27.200
2	Verlust von Intensivobstplantage (BIN) - Wertstufe 2 - durch WA 1 WA 2 Straße	1.005 3.690 1.535	6.230
3	Verlust von Ackerfläche (LI) - Wertstufe 2 - durch WA 1 WA 5 WA 7 WA 7, C3 Straße	7.610 3.170 1.620 1.500 1.210	15.110
4	Verlust von Frischwiese (GMF) – Wertstufe 3 - durch WA 6	1.055	1.055
5	Verlust von Intensivgrasland (GI) – Wertstufe 2 – durch WA 5 WA 6 Straße	790 2.550 660	4.000
6	Verlust von Feldgehölzen (BFMH) – Wertstufe 4 – durch WA 5 WA 6	450 300	750
7	Verlust einer Obstbaumreihe (BOR) – Wertstufe 3 durch WA 6	200	200
8	Verlust von Flächen des Erwerbsgartenbaus (AL) – Wertstufe 2 – durch WA 5 WA 6 WA 6, C4 WA 7 WA 7, C3 Straße	2.540 3.080 50 1.300 1.275 840	9.085
9	Verlust von zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden- und Distelfluren (RSB) – Wertstufe 2 – durch Parkplatz	5.275	5.275
10	Verlust von Wegeflächen (OVW) – Wertstufe 2 – durch Straße	360	360
	Verlust von versiegelten Lagerflächen, Wegen und überbauten Flächen des Gartenbaus – kein Konflikt – durch WA 1-7 Straße	4.350 260	---
	insgesamt davon Wohngebiete Parkplatz Straßen	73.875 55.520 10.450 7.905	69.265

Eine Zuordnung von Eingriffen auf öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die im Geltungsbereich notwendigen Neuerrichtungen öffentlicher Verkehrsflächen sind durch die Bauabsichten des Investors verursacht. Aus diesem Grund wird in einem städtebaulichen Vertrag die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen durch den Investor und die kostenfreie Übergabe an die Stadt Potsdam vereinbart werden. Eine Unterscheidung zwischen Straßenausbaueingriffen und Eingriffen durch die Baugebietsentwicklung ist daher nicht erforderlich. Die Eingriffsbewertung und die Ausgleichsermittlung können in einer Gesamtheit betrachtet und werden.

Der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges für die Eingriffe in den Biotopbestand liegt die Festlegung eines Ausgleichsverhältnisses zugrunde, das den Wert des jeweiligen Biotoptyps nach folgenden Kriterien für Arten und Lebensgemeinschaften berücksichtigt: Natürlichkeit / Naturnähe; Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps; Intaktheit / Vollkommenheit (Grad der Ausprägung bzw. des Entwicklungszustandes); Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit (Alter und Entwicklungsdauer).

Für hochwertige und schwer regenerierbare Biotoptypen ist ein höheres Kompensationsverhältnis erforderlich als für geringwertige Strukturen, weil der ökologische Wert eines neu angelegten oder zu entwickelnden Vegetationsbestandes bis hin zur vollständigen Wiederentwicklung des ausgleichenden Biotoptyps im Vergleich zu älteren und intakten Biotopen geringer ist. Anhaltswerte zur Bestimmung eines angemessenen Kompensationsflächenumfanges gibt die HVE.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ergibt sich folgendes Ausgleichsverhältnis, das geeignet ist, die oben genannten Kriterien zu berücksichtigen:

Ausgleichsverhältnis:

Biotoptypen	Wertstufe	Fläche [m²] / Anzahl	Ausgleichsverhältnis	Flächenäquivalent [m²] / Anzahl
Erwerbsgartenbau (AL)	II	9.085	1 : 0,5	4.543
Intensiv-Obstplantage (BIN)		6.230		3.115
Intensiv-Acker (LI)		15.110		7.555
Intensivgrasland (GI)		4.000		2.000
Ruderalfluren (RSB)		5.275		2.638
Wege, unbefestigt (OVW)		360		180
Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand (ORSR)	III	27.200	1 : 1	27.200
Frischwiesen (GMF)	III	1.055	1 : 1	1.055
Obstbaumreihe (BOR)		200		200
Feldgehölze (BFMH)	IV	750	1 : 2	1.500
Einzelbäume (BE)	II - V	23	1 : 1 – 1 : 4	50
Nachpflanzung Alleebaum	II	1	1 : 1	1
Alte Alleebäume (BRAG)	V	2	1 : 5	10
insgesamt		69.265 / 28 Bäume		49.986/ 66 Bäume

Für die Biotopflächenverluste im Planfall wurde der dargestellte Mindestkompensationsbedarf ermittelt. Zur Bilanzierung des Ausgleichs werden dem Kompensationsbedarf die Maßnahmen gegenübergestellt, denen jeweils ein Faktor für den Wertzuwachs zugeordnet wird. Der Faktor entspricht der Wertstufe, die ausgehend vom Bestand in maximal 25 bis 30 Jahren als Wertzuwachs erzielt werden kann. Aus der Multiplikation mit der Flächengröße ergibt

sich die als Ausgleich anrechenbare Fläche. Die Bilanzierung zeigt, ob der Eingriff quantitativ ausgeglichen wird.

Bei Maßnahmen zur Aufwertung eines vorhandenen Biotopbestandes kann in den meisten Fällen in dem angegebenen Entwicklungszeitraum eine Wertsteigerung um etwa eine Wertstufe angenommen werden. In diesem Fall wird die aufzuwertende Fläche mit dem Faktor 1 multipliziert. Mit einem Faktor von 0,5 werden die Flächen der Lärmschutzwand angerechnet, da hier das Entwicklungspotenzial stark vom technischen Bauwerk und dessen ungünstigen Standortfaktoren abhängig ist. Der Aufwertungsfaktor für die Maßnahmen in den privaten Hausgärten und den privaten Grünflächen für den Lärmschutz wird ebenfalls nur mit 0,5 angenommen, weil gegenüber dem Ausgangsbestand keine Aufwertung um eine ganze Stufe angenommen wird.

Bei den Festsetzungen von öffentlichen Parkflächen und Grünanlagen mit Anlage von Wiesen, Gehölzen und einem Kleingewässer wird ebenfalls der angestrebte Wertzuwachs gegenüber dem Bestand berücksichtigt. Dieser ist auf den vorhandenen Frischwiesen geringer als auf den artenarmen ruderalen Staudenfluren und den nicht überbauten Flächen des ehemaligen Erwerbsgartenbaus. Auf den bereits entsiegelten und noch zu entsiegelnden Flächen ist die Aufwertung dagegen höher.

Das rechnerische Ergebnis der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Schutzgut Pflanzen/Tiere) wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Eingriff / Maßnahmen	Kompensationsbedarf [m²]			
Verlust von Biotopflächen (Kürzel)				
Erwerbsgartenbau (AL), Intensiv-Obstplantage (BIN), Intensiv-Acker (LI), Intensivgrasland (GI) Ruderalfluren (RSB), Wege, unbefestigt (OVW) Gesamtfläche 40.060 m ² - Wertstufe gering -	20.030			
Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand (ORSR) Gesamtfläche 27.200 – Wertstufe mittel	27.200			
Frischwiesen (GMF), Obstbaumreihe (BOR) Gesamtfläche 1.255 m ² - Wertstufe mittel	1.255			
Feldgehölze (BFM) 750 m ² , Wertstufe hoch	1.500			
1 Nachpflanzung Alleebaum (BRAG) – gering, 2 Alte Alleebäume (BRAG) – sehr hoch 25 sonstige Einzelbäume (BE) – gering bis s. hoch	1 10 55			
insgesamt	49.985 / 66 Bäume			

Eingriff / Maßnahmen			
Kompensationsmaßnahmen	Maßnah- menfläche [m ²]	Wert- Faktor (Auf- wertung)	Anrechen- bare Kom- pensations- fläche [m ²] / Anzahl Bäume
Begrünung der 2 bis 3 m hohen Lärmschutzwand/ des Lärmschutzsteilwalls s1 – s3 und s4 – s8 östlich und westlich des Parkplatzes	850	0,5	425
Pflanzbindungen in privaten Hausgärten A westlich des Lärmschutzwalls s4 bis s8 und der zwischen MI 1 und Erschließungsstraße liegenden privaten Hausgärten (Festsetzung private Grünfläche A): Anlage von Gartenflächen mit Bäumen und Gehölzflächen; Bestand: OSRO III	800	0,5	400
Bepflanzung der östlich des Lärmschutzwalls s1 bis s3 verbleibenden privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Festsetzung private Grünfläche, Lärmschutz B): Anlage und Entwicklung eines mehrstufigen, naturnahen Gehölzbestandes; Bestand: OSRO (mittel), RSB (gering), AL (gering)	850	1	850
Festsetzung der privaten Grünfläche Lärmschutz, Versickerung: Festsetzung einer Grünfläche mit Versickerungsmulde und Baumpflanzungen Bestand: LI (gering), RSB (gering)	500	0,5	250
Wiederherstellung und Anlage von Gartenflächen in allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 5, 6 und 7, davon - Festsetzung von Gartenflächen in den Flächen C 3 (3.375 m ²) und C 4 (900 m ²): Anlage von privat genutzten Gartenflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen - Festsetzung von Pflanzbindungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7: Anlage von Gartenflächen auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzung von Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen (1 Baum pro angefangene 200 m ² Grundstücksfläche) und Bepflanzung mit Sträuchern (1 Strauch pro m ² auf 9 % bzw. 10,5 % der nicht überbaubaren Flächen), Gesamtfläche (ohne C 3 und C 4) mindestens 24.915 m ² Bestand wurde als Totalverlust bilanziert	4.275	1	4.275
	24.915	1	24.915
Festsetzung von Pflanzbindungen in privaten Hausgärten B: Anlage von Gartenflächen mit Bäumen und Gehölzflächen, Ausschluss von Gebäuden und Nebenanlagen Bestand: LI (gering), AL (gering) AL und OAL (sehr gering, versiegelt)	3.710	1	3.710
Festsetzung von Pflanzflächen in der privaten Verkehrsfläche: Anlage von Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen (65 Hochstämme) Bestand: wurde als Totalverlust bilanziert)	2.500	1	2.500 65 Bäume

Eingriff / Maßnahmen			
Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen und Grünflächen mit Anlage und Entwicklung - von extensiv genutzten Wiesenflächen (ca. 15.000 m ²) mit Einzelbäumen (15 Hochstämme) und Laubgebüsch (ca. 250 m ²) - eines Gehölzschutzstreifens (3.670 m ² / 16 Hochstämme) und - eines naturnahen Kleingewässers (1.300 m ²) Gesamtfläche ca. 20.220 m ² ; vorhandene wertvolle Gehölzbestände werden erhalten. Planung: Schaffen eines hochwertigen Biotopkomplexes durch Anlage und Entwicklung eines extensiv zu nutzenden, reich strukturierten Landschaftsparks. Die Aufwertung erfolgt auf folgendem Ausgangsbestand:			15 Bäume 16 Bäume
- Frischwiesen (mittel)	7.630	0,5	3.815
- ruderaler Staudenfluren (gering)	3.840	1	3.840
- nicht überbaute Flächen des Erwerbsgartenbaus (gering)	4.650	1	4.650
- überbaute und versiegelte Flächen des Erwerbsgartenbaus, Lager und Wegeflächen (sehr gering)	4.100	1,5	6.150
insgesamt	61.220		55.780 96 Bäume

Angerechnet werden nur die Baumpflanzungen auf privater Verkehrsfläche und in der öffentlichen Parkanlage; die Baumpflanzungen in Wohngebieten und Hausgärten sind Bestandteil des flächenbezogenen Ausgleichs und werden hier nicht gesondert gegenübergestellt.

Der Beeinträchtigung von Wanderkorridoren und potenziellen Amphibienlebensräumen wird durch die höhere Lebensraumqualität der öffentlichen Parkanlage einschließlich eines neu anzulegenden Kleingewässers Rechnung getragen.

Dem ermittelten Mindestkompensationsbedarf von 49.985 m² stehen Maßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 55.780 m² gegenüber. Dem Bedarf von 66 Bäumen ist die Neupflanzung von 96 Hochstämmen auf dem Parkplatz und in der öffentlichen Parkanlage gegenüberzustellen. Bei der Planung der Maßnahmen wurden die funktionalen Aspekte der Lebensräume für Tiere und Pflanzen berücksichtigt. Der Eingriff in den Biotopbestand wird so mit einem Überschuss kompensiert.

Da Entsiegelungsflächen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen, wird der Eingriff überwiegend durch Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen ausgeglichen. Zu den bodenverbessernden Wirkungen der Maßnahmen gehören: Vergrößerung der belebten Bodenzone durch Durchwurzelung und Humusbildung sowie Verbesserung der natürlichen Bodenentwicklung durch Verringerung des anthropogenen Einflusses, dadurch Verbesserung der Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion.

Bodenverbessernde Maßnahmen werden nicht im Verhältnis wie Entsiegelungen bilanziert, da sie der Versiegelung nicht funktional gleichwertig gegenüber stehen. Dem Kompensationsbedarf beim Schutzgut Boden werden folgende Maßnahmen (Tabelle der folgende Seite) gegenübergestellt:

Eingriff	Kompensationsbedarf [m ²]	Ausgleich		
		Maßnahmenfläche [m ²]	Wert-Faktor (Aufwertung)	Anrechenbare Kompensationsfläche [m ²]
Wohngebiete WA 1 bis WA 7 - Überbauung nach GRZ - Überbauung, Versiegelung/Teilversiegelung durch zul. Überschreitung der GRZ	17.556 8.778			
Private Verkehrsfläche (Parkplatz) - davon versiegelt/teilversiegelt - davon Pflanzflächen	7.950 2.500	2.500	1	2.500
Öffentliche Verkehrsfläche - davon Neuversiegelung öffentliche Verkehrsfläche - davon Neuversiegelung verkehrsberuhigter Bereich	940 6.705			
Kompensationsbedarf insgesamt	ca. 44.430			
Vermeidung, Minimierung und Kompensation				
Wasser- und luftdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten - Parkplatz - WA 1, WA 2, WA 5 bis WA 7		3.125 6.470	0,25 0,5	781 3.235
Reduzierung Bauland (Potsdamer Straße 185)		120	1	120
Entsiegelung: - WA 5 – WA 7 einschl. Flächen C3, C4 - Bereich private Grünfläche Hausgärten		4.350 1.275	1 1	4.350 1.275
Pflanzfläche östlich des Lärmschutzwalls s1 bis s3		850	0,5	425
Pflanzflächen in Wohngebieten WA 1 – WA 7 (flächige Bepflanzung mit Sträuchern auf ca. 10 % der nicht überbaubaren Gesamtfläche)		2.500	0,5	1.250
Pflanzflächen in privaten Hausgärten (flächige Bepflanzung mit Sträuchern auf 10 % der Gesamtfläche)		370	0,5	185
Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen und Grünflächen mit Anlage und Entwicklung von extensiv zu nutzenden Wiesenflächen (ca. 15.000 m ²) mit Einzelbäumen (15 Hochstämme) und Laubgebüsch (ca. 250 m ²), eines Gehölzschutzstreifens (3.670 m ² / 16 Hochstämme) und eines naturnahen Kleingewässers (1.300 m ²), Gesamtfläche ca. 20.220 m ² ; Aufwertung von Bodenfunktionen durch Entsiegelungen und Entwicklung des Bodens im Zusammenhang mit der geplanten Biotopfunktion (multifunktionale Wirkung) auf folgendem Ausgangsbestand: - Frischwiesen - ruderal Staudenfluren - nicht überbaute Flächen des Erwerbsgartenbaus - überbaute und versiegelte Flächen des Erwerbsgartenbaus, Lager und Wegeflächen		7.630 3.840 4.650 4.100	0,25 0,5 0,5 1,5	1.908 1.920 2.325 6.150

Anrechenbare Baumpflanzungen: Laub- oder Obstbäume in	323 Stück	25 m ² / Baum	8.075
- priv. Grünflächen B (27 St.), priv. Grünfläche Lärmschutz/Versickerung (9 St.) allg. Wohngebieten WA 1 – WA 7 (278 St.), priv. Grünfl. Hausgärten A (9 St.)	96 Stück	50 m ² / Baum	4.800
- großkronige Bäume in priv. Verkehrsfläche (65 St.), öff. Parkanlage ohne C1 (15 St.), öff. Parkanlage Fläche C1 (16 St.)			
Ausgleich insgesamt			ca. 39.300
Ersatzmaßnahme: Finanzieller Beitrag zur Einrichtung von Amphibiendurchlässen an Katharinenholzstraße und Eichenallee (Richtwert: 25 €/m ² Bodenversiegelung)			5.130
Gesamtkompensation Boden			44.430

Die Baumpflanzungen in Wohngebieten und Hausgärten werden hier dem Eingriff gegenübergestellt, weil damit eine zusätzliche Aufwertung der Bodenfunktion erzielt wird (Stoff- und Gasaustausch, Wirkung auf Bodenfauna im Wurzelraum).

Bei den Maßnahmen, die eine bodenverbessernde Wirkung haben, aber nicht wie Entsiegelungsflächen dem Eingriff 1:1 gegenübergestellt werden können, wurde in Anlehnung an die HVE ein geringerer Aufwertungsfaktor angenommen. Dem ermittelten Ausgleichsbedarf von ca. 44.430 m² steht somit ohne Ersatzmaßnahme ein Flächenäquivalent von 39.300 m² gegenüber. Bei der dargelegten Größenordnung des zulässigen Eingriffs und unter dem zusätzlichen Aspekt möglicher Folgekonflikte mit Amphibien durch die festgesetzte Versickermulde erscheint jedoch ein Beitrag zur Einrichtung von Amphibiendurchlässen angemessen.

Die Eingriffe in den Boden und in den Biotopbestand können somit größtenteils qualitativ ausgeglichen und mit Leistung der Ersatzmaßnahme quantitativ vollständig kompensiert werden.

Eine hinreichende Kompensation für die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild wird durch multifunktionale Wirkungen der landschaftspflegerischen Maßnahmen erzielt. Ein wesentlicher Ausgleich für die Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktionen wird durch die Anlage von Versickerungsmulden geleistet. Die den Boden verbessernden Maßnahmen haben darüber hinaus positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima, und die Landschaftsbildbeeinträchtigungen werden durch umfangreiche Neugestaltung ausgeglichen. Auf diese Weise wird der gesamte Eingriff vollständig kompensiert.

c. Landschaftspflegerische Maßnahmenvorschläge und deren Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan

Die im Rahmen des erarbeiteten Fachbeitrags vorgeschlagenen Maßnahmen leiten sich ab aus der Grundausstattung und der Nutzung des Landschaftsraumes und aus den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes des betroffenen Areals.

Die Maßnahmen müssen qualitativ und quantitativ derart gestaltet sein, dass sie die durch den Eingriff verlorengehenden Funktionen des Naturhaushaltes ausgleichen bzw. funktional ersetzen können. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sollen zu den allgemeinen Entwicklungszielen für den Gesamttraum sowie zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Landschaftsstruktur des landschaftlichen Teilraumes beitragen, indem die bestehenden Landschaftsqualitäten für eine behutsame und umweltverträgliche Nutzung durch den Menschen gesichert und entwickelt werden.

c.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Vorschlag 1

Schonung des wertvolleren Baumbestandes durch Straßenführung.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden Optimierungen zur Vermeidung von Baumverlusten (Feldgehölze, Einzelbäume, Alleebäume) vorgenommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche wurde so gelegt, dass der in seinen ökologischen Auswirkungen geringste Eingriff erfolgt. Weitere Optimierungen sind nicht möglich, wenn eine durchgehenden Straßenverbindung realisiert werden soll. Alternativ wäre der Verlust auf eine durchgehenden Verbindung – mangels Anbindungsmöglichkeit an die Katharinenholzstraße - mit der Realisierung von 2 Wendebereichen verbunden. Neben den verkehrlichen Maßnahmen scheidet diese Entwicklung wegen der damit verbundenen erheblich höheren Flächeninanspruchnahmen aus.

Bezüglich der Feldgehölze, die sich innerhalb der zukünftigen Baugebiete befinden, ist grundsätzlich von einem Erhalt auszugehen. Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass die vorhandene Vegetation weitgehend erhalten bleiben kann. Dies kommt auch der städtebaulichen Entwicklung zu gute, da dadurch der Eindruck einer gleichzeitig realisierten einheitlichen Siedlung zugunsten einer gewachsenen Struktur entgegen gewirkt werden kann.

Vorschlag 2

Erhalt der wegbegleitenden Baumhecke am Verbindungsweg zwischen Katharinenholzstraße und Ribbeckstraße.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Der Erhalt der wegbegleitenden Hecke wird als Festsetzung in den Bebauungsplan für die Flächen übernommen, die nicht öffentlich sind. Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist eine Erhaltungsbindung nicht erforderlich, die diese Flächen unmittelbarem städtischen Zugriff unterliegen.

Vorschlag 3

Erhalt der Altbäume im Bereich des Parkplatzes und des angrenzenden Grünstreifens.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Eine Festsetzung der Bäume erfolgt nicht. Die überwiegende Anzahl ist als Bestandteil der Grünflächen im Grundsatz gesichert und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Bäume innerhalb der Verkehrsfläche „Parkplatz“ werden nicht festgesetzt, da die Gestaltung des Bereiches notwendigerweise flexibel sein muss (z.B. Fundamente, Fahrbahnen und Böschungen von Lärmschutzwänden). Dennoch ist von einem weitgehenden Erhalt der Baumbestände auszugehen, da die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume auf die festgesetzten Pflanzungen möglich ist. Somit ist es sinnvoller, vorhandene Bäume ohne Kosten zu erhalten, als neue Bäume mit Kosten anzupflanzen.

Vorschlag 4

Zufahrt zu den Baugebieten für Kfz nur über die Potsdamer Straße, Sperrung zwischen Katharinenholzstraße und festgesetzter Erschließungsstraße

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplans sehen keine Verbindung zwischen der Katharinenholzstraße und der Erschließungsstraße vor. Eine Zufahrt der Baugebiete ist ausschließlich über die Potsdamer Straße möglich.

Vorschlag 5

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist in den weiteren Planungsphasen und bei der Realisierung der Planung die Potsdamer Baumschutzverordnung zu beachten.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Potsdamer Baumschutzverordnung ist weiterhin auch in der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten und einzuhalten.

Vorschlag 6

Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten sind in wasser- und luftdurchlässiger Befestigung auszuführen, soweit die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes (TWSZ III) der Forderung nicht entgegenstehen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Er findet sich durch die Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 5.9 über die Befestigung von Stellplätzen der privaten Verkehrsfläche und von Stellplätzen und Zufahrten der übrigen Baugebiete wieder.

Vorschlag 7

Versickerung eines Teils des Abflusswassers in Mulden.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dem Vorschlag wird im Grundsatz gefolgt. Es ist vorgesehen, das Oberflächenabflusswasser des Parkplatzes in Rasenmulden und Pflanzflächen zu versickern und lediglich bei Starkregen ggf. anfallendes, überschüssige Abflusswasser der Kanalisation zuzuleiten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche berücksichtigt die Anforderungen.

Vorschlag 8

Das aus den Wohngebieten entstehende Abflusswasser wird ebenfalls in Mulden gesammelt und einem neu anzulegenden Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Parkanlagen zugeleitet.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dem Vorschlag wird im Grundsatz gefolgt. Zwar erfolgt keine Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser, es erfolgt aber die Festsetzung einer mindestens 1.300 m² großen Mulde in der öffentlichen Grünfläche. Dies entspricht der Größe der erwarteten normalen anfallenden Niederschlagswassermenge. Der Bereich um die Mulde ist überlauffähig, so dass auch größere Regenereignisse bewältigt werden können. Insofern ist davon auszugehen, dass die anzulegende Mulde durch eingeleitetes Regenwasser gespeist wird. Die Alternative, bestehend aus der Ableitung des Niederschlagswassers und der Einleitung von Grundwasser in eine Mulde (die als Amphibienlebensraum auszubauen ist) wird wegen mangelnder Wahrscheinlichkeit (die Einleitung von Wasser in die Kanalisation ist gebührenpflichtig) nicht weiter betrachtet, zusätzlich wäre die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht auszuschließen.

c.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorschlag 9

Aus Lärmschutzgründen ist östlich und westlich des Parkplatzes die Errichtung einer 2 bis 3 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Diese soll als Lärmschutzsteilwall mit einem Erdkammersystem zur beidseitigen, dauerhaften Begrünung ausgeführt werden. Die zu begründende Fläche errechnet sich nach folgenden Angaben:

Länge des Lärmschutzwalls (s1 – s3 und s4 – s8): 380 m, Höhe 2-3 m,
Gesamtfläche ca. 850 m²

Wegen der extremen Standortbedingungen (außergewöhnliche Temperaturen, Trockenheit, Lichtverhältnisse) des eng begrenzten Wurzelraumes sind Pflanzenarten zu verwenden, die solchen Bedingungen angepasst sind.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dem Vorschlag wird im Grundsatz gefolgt. Der Bebauungsplan setzt einen aktiven Lärmschutz fest, der 2 und 3 m hoch ist. Entsprechend der Anforderung wird die Bepflanzung festgesetzt. Die Verwendung der Pflanzliste (siehe Anhang) wird wegen der schwierigen Standortbedingungen nur empfohlen.

Vorschlag 10

Die östlich des Lärmschutzwalls s1 bis s3 verbleibende private Grünfläche wird mit Laubgehölzen aus Bäumen und Sträuchern heimischer Arten in einer Pflanzdichte von 1 St./1,5 m² bepflanzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Bei einer angenommenen Breite des Lärmschutzsteilwands von 1,5 m beträgt die dahinter zu beplantende Fläche ca. 850 m² = 566 Sträucher.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan übernommen und findet durch die Festsetzung von 690 zu pflanzenden Sträuchern Umsetzung. Ferner sollen 27 Bäume, davon 6 angrenzend ans Mischgebiet gepflanzt werden. Die Festsetzung stellt somit sicher, dass eine dichte Abschirmung des Parkplatzes gewährleistet ist.

Vorschlag 11

In der privaten Grünfläche „Hausgärten“ A wird festgesetzt, 9 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in Reihe zu pflanzen. In der privaten Grünfläche „Hausgärten B“ ist pro angefangene 200 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Hausgartengrundstück sind mindestens 10 % der Fläche in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan übernommen und findet sich in der Festsetzung Nr. 5.4 wieder.

Vorschlag 12

Für die Wohngebiete WA1 bis WA7 werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

Pro angefangene 200 m² ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken die nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und 10 % davon als mehrreihige Hecken oder flächige Laubgebüsche in einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m² zu bepflanzen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird im Grundsatz in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Pflanzung mit Sträuchern wurde jedoch eine Anpassung an das neue Nutzungsmaß (GRZ 0,3) vorgenommen, was zu einer Reduzierung des prozentualen Flächenanteils von 10% der Fläche auf 9% der Fläche in den Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 geführt hat. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird ein Flächenanteil von 10,5% der mit Sträuchern zu beplantenden Fläche festgesetzt, da die Ausgleichsberechnung hier gemittelt hat und Bereiche einbezog, die nicht als Eingriff zu werten sind. Der Bereich der Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird bei dieser Betrachtung nicht mit einbezogen, da dieser nach bisherigem Recht nahezu vollständig einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Vorschlag 13

Die private Verkehrsfläche ist durch Pflanzflächen zu gliedern. Insgesamt sind mindestens 2.500 m² mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, darin sollen mindestens 65 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm enthalten sein.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag findet im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 Berücksichtigung.

Vorschlag 14

Zur Abgrenzung des landschaftlich geprägten Offenlandes gegenüber der Wohnbebauung wird innerhalb der Fläche C 1 ein Gehölzschutzstreifen mit großkronigen Laubbäumen angelegt. Empfohlen wird die Verwendung eines Anteils von 15 % großkroniger Baumarten (Pflanzqualität: Heister, mindestens 2 x verpflanzt) und 85 % Sträuchern in einer Pflanzdichte von 1 Strauch/1,5 m².

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan übernommen (textlichen Festsetzung Nr. 5.8). Die Fläche soll 16 Bäume und 1.500 Sträucher beinhalten und ist daher ausreichend bepflanzt, um die erwünschte Abschirmung zu gewährleisten.

Vorschlag 15

Außerhalb des geplanten Gehölzschutzstreifens sind Einzelbäume, sowie einzelne Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen. Die Gehölze sind bevorzugt am Rand der Parkanlage in der Art anzuordnen, dass sie als gestalterische Einzelelemente hervortreten und der Charakter einer Offenlandfläche (Wiese mit Kleingewässer) erhalten bleibt. Zu pflanzen sind insgesamt 15 hochstämmige Bäume (Stammumfang 16-18 cm) und 250 m² Gebüsch (Pflanzdichte 1 Strauch/m²).

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan übernommen und findet sich in der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 wieder.

Vorschlag 16

In der öffentlichen Parkanlage wird eine ca. 1.300 m² große Geländevertiefung angelegt, der über das natürliche Gefälle das Oberflächenabflusswasser aus den Wohngebieten zugeleitet wird. Dieser Bestandteil des Parks soll einerseits den Anforderungen des Naturschutzes als Amphibienhabitat entsprechen, ist aber gleichzeitig in der Weise zu gestalten, dass die visuellen Aspekte des Welterbes nicht beeinträchtigt werden. Ein hoch wachsender Schilfbewuchs soll daher vermieden werden. In der Flachwasser- und Uferzone sowie am zuführenden Graben soll eine Initialbepflanzung mit geeigneten Wasser- und Sumpfpflanzen durchgeführt werden, innerhalb derer sich weitere Pflanzen spontan ansiedeln können. Gegebenenfalls aufkommender, hoch wachsender Schilfbewuchs kann im Rahmen der Pflegemaßnahmen mechanisch entfernt werden. Sollte eine Einzäunung der Wasserfläche erforderlich werden, so ist diese innerhalb der vorgesehenen Sumpfpflanzenzone zu errichten.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan übernommen und findet sich in der textlichen Festsetzung Nr. 5.7. wieder, die auch die Sicherung der ökologischen Qualität des Gewässers als Amphibienlebensraum enthält.

Vorschlag 17

Außerhalb der Wasser- und Pflanzflächen sind artenreiche Wiesen zu entwickeln. Die Maßnahme umfasst zunächst:

- Entsiegelung, Bodenlockerung und Ansaat von befestigten Flächen

- mechanische Entfernung von Gehölzaufwuchs
- Mähen der vorhandenen Grünland- und Brachflächen

In einer dreijährigen Entwicklungspflege sind die Flächen regelmäßig jeweils im Juli und September zu mähen. Die anschließende Pflege erfolgt ebenfalls durch periodische Mahd nach Samenentwicklung der Blütenpflanzen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die Maßnahmen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grün- und Parkflächen umsetzbar und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Sie sind Gegenstand der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag, so dass die Umsetzung gesichert ist.

Vorschlag 18

Berechnung von 25 €/m² Ausgleichszahlung für das aus der Bodenversiegelung resultierende Kompensationsdefizit und zur Bewältigung möglicher Folgekonflikte aus der Anlage des Kleingewässers .

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Dieser Vorschlag findet im Bebauungsplan nur insoweit eine Berücksichtigung, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Maßnahmen vor Beschluss des Bebauungsplanes zu schließen ist. Mindernd ist die hohe Zahl der anzupflanzenden Bäume einzurechnen, die kompensatorische Effekte auf einige Schutzgüter haben (jedoch nicht auf das Schutzgut Boden). Vereinbart wurde, dass der Vorhabenträger als Ausgleich für die Bodenversiegelung eine Schutzmaßnahme für Amphibien (Tunnel unter der Katharinenholzstraße) durchführt. Mit Durchführung dieser Maßnahme ist die Zahlung eines Ausgleichsbetrages abgegolten.

d. Fazit

Dem ermittelten Mindestkompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen/Tiere von 49.985 m² stehen Maßnahmen mit einem Flächenäquivalent von 55.780 m² gegenüber. Dem Bedarf von 66 Bäumen ist die Neupflanzung von 96 Hochstämmen auf dem Parkplatz und in der öffentlichen Parkanlage gegenüberzustellen. Der Eingriff in den Biotopbestand wird so mit einem Überschuss kompensiert.

Dem mit Hilfe von Kompensationsfaktoren ermittelten Mindestkompensationsbedarf von 44.430 m² für Überbauung und Versiegelung von Böden stehen Maßnahmen auf einem Flächenäquivalent von 39.300 m² gegenüber. Das ermittelte Defizit ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Potsdam, in dem als Ausgleich für das verbleibende Defizit eine Maßnahme, die dem Amphibienschutz an der Straße dient, durchgeführt wird.

Eine hinreichende Kompensation für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft wird durch multifunktionale Wirkungen der landschaftspflegerischen Maßnahmen erzielt. Defizite verbleiben nicht.

Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet. Auf diese Weise wird der gesamte Eingriff vollständig kompensiert.

4.1.5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung für den Parkplatz³⁴

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist erforderlich, da gemäß Punkt 18.4.1 der Anlage 1 zum UVPG a.F. Parkplätze mit einer Flächengröße von über 1,0 ha einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, wenn sie sich in einem Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Dies ist vorliegend der Fall.³⁵ (Da die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB bestimmte Mindestangaben zur Beschreibung und den Auswirkungen des zu prüfenden Vorhabens enthalten muss, kann es zu Wiederholungen von Textpassagen aus anderen Teilen der Begründung kommen.)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan (2001) und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2004) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (Land Brandenburg 2003) beruft. Das Gutachten wurde zur Prüfung der Umweltwirkungen herangezogen. Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Bei der Prognose der Auswirkungen können jedoch mit Ausnahme der relativ exakt zu ermittelnden Flächeninanspruchnahmen häufig nur grundsätzliche oder allgemeine Annahmen erfolgen. So können Auswirkungen in ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden hierfür noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

a. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Parkplatzes als Bestandteil des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt Potsdam im Stadtteil Bornstedt zwischen der Bundesstraße B 273 (Potsdamer Straße) im Norden, der Ribbeckstraße im Osten, der Katharinenholzstraße im Süden und der Amundsenstraße im Westen.

Der Stadtteil Bornstedt ist dörflich geprägt. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei dem ca. 12 ha großen Plangebiet handelt es sich überwiegend um ehemals landwirtschaftlich und durch einen Gartenbaubetrieb genutzte Flächen, die von Wohnhäusern und Gärten umgeben sind. Der nördliche und südöstliche Teil ist Bestandteil des Denkmalsbereichs „Weltkulturerbe Potsdam“. Dieser Teil überschneidet sich auch mit der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 34-1 umfasst allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Wege), öffentliche und private Grünflächen und eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz. Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Festsetzung des Bebauungsplans für die private Verkehrsfläche. Diese liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und umfasst Stellplätze für Pkw und Busse. Die Zufahrt erfolgt von der Potsdamer Straße zwischen zwei Gebäuden der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2. Die vorhandenen Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

34 Bebauungsplan Potsdam 34 - 1, Umweltbericht zur privaten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Parkplatz, Gesellschaft für Planung, J. Stauch, Berlin 2005

35 Die festgesetzte Parkplatzfläche beträgt ca. 1,05 ha, auch wenn darin gemäß textlicher Festsetzung 5.3 mind. 2.500 m² Vegetationsfläche enthalten sind.

Der Planung liegt eine Konzeption zu Grunde, die eine Versorgung mit ca. 250 Stellplätzen für Pkw und 10 Stellplätzen für Busse zum Inhalt hat. Nach der Realisierung dieses Parkplatzes soll die bestehende Anlage in der Ribbeckstraße geschlossen und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Parkplatzfläche soll gegliedert werden. Busparkplätze sind lediglich am nordwestlichen Rand des Parkplatzes (Fläche P1), außerhalb des Denkmalbereiches vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 1.4). Neben den denkmalpflegerischen Aspekten dient die Festsetzung der Berücksichtigung der sich aus dem Busverkehr ergebenden Belastungen.

Innerhalb der Verkehrsfläche ist die Errichtung eines maximal 100 m² großen Gebäudes möglich, in dem die folgenden Nutzungen zulässig sind: Aufenthaltsräume für Betriebspersonal des Parkplatzes und für Berufskraftfahrer sowie Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Nebennutzungen, wie öffentliche Toiletten, sind auch ohne ausdrückliche Festsetzung zulässig.

Die gestalterische Einbindung des Parkplatzes in den umgebenden Landschaftsraum erfolgt durch eine intensive Begrünung. Fast 25% der ausgewiesenen Parkplatzfläche (mindestens 2.500 m²) ist als Vegetationsfläche anzulegen, in der mindestens 65 Bäume enthalten sein müssen.

Zum Schutz der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohngebiete durch den Besucherverkehr sollen begrünte Lärmschutzwände oder -wälle errichtet werden.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung gebracht. Die Befestigung wird soweit möglich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt. Darüber hinaus ist die Einleitung in eine Mulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Parkplatz einschließlich zugehöriger Pflanzflächen umfasst 10.450 m² des insgesamt ca. 120.000 m² großen Plangebiets. Zu bepflanzen sind mindestens 2.500 m², so dass sich eine versiegelte Fläche einschließlich der überbauten Fläche von ca. 7.950 m² ergibt.

Für die Stichstraße zur Anbindung an die Potsdamer Straße werden ca. 980 m² Fläche benötigt. Diese dient jedoch gleichzeitig zur Anbindung der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße für die Wohngebiete WA 1 bis WA 7 und ist Gegenstand der Eingriffsbewertung für den Bebauungsplan.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ (2005) und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wurde.

Bezogen auf die Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung der Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Potsdam (2001) schreibt gemäß Entwicklungskarte 1 „Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die

Erholungsvorsorge“ für das Gebiet die „Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen in Siedlungsgebieten (Wohngebieten) mit hohem Grünanteil, Einbindung der Siedlungsübergänge“ vor.

Gemäß Entwicklungskarte 2 „Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ sind im Bereich des Bebauungsplans die bestehenden und geplanten Baugebiete hinsichtlich ihrer baulichen Dichte und Ausbildung zu überprüfen. Dabei sind zu verwirklichen:

- Siedlungserweiterungen unter Berücksichtigung ökologischer Empfindlichkeiten
- Sicherstellung von Ausgleich und Ersatz
- Vermeidung von Zersiedelung
- Sicherstellung einer ausreichenden Freiraumversorgung

Entlang der Ribbeckstraße ist eine behutsame bauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des historischen Landschafts- und Stadtbildes vorgesehen. Diese ist durch Satzungen für die denkmalgerechte Sanierung und die Sicherung und Pflege der bestehenden raumbildenden Grünstrukturen und Reaktivierung historischer Potenziale zu verwirklichen. Ribbeckstraße und Katharinenholzstraße gelten dabei als Grünverbindung zwischen Katharinenholz (Forst Potsdam), Sanssouci und Ruinenberg (Parkanlagen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg) und dem Gelände der ehemaligen Bundesgartenschau mit dem Tropengarten „Biosphäre Potsdam“.

b. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Aus den mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

Schutzgut Mensch

Flächeninanspruchnahmen

Durch die Flächeninanspruchnahmen für den Parkplatz gehen im nördlichen Teil Gartenflächen verloren. Angrenzend an die bestehenden Kossäthenhäuser haben diese Flächen nur eine geringe Bedeutung für die festgesetzte Nutzung. Ihre Empfindlichkeit gegenüber der planerischen Veränderung ist ebenfalls gering. Im südlichen Teil wird Gelände einer ehemaligen Gärtnerei beansprucht, das keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut und keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung aufweist.

Verkehrslärmimmissionen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Parkplatz Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch den Parkplatz verursachten Wirkungen sind insbesondere die nördlich angrenzenden Kossäthenhäuser (nach Bebauungsplan Mischgebiete) und die östlich angrenzende Wohnbebauung der Ribbeckstraße betroffen.

Die Bewertung der Verkehrslärmimmission ist nicht Gegenstand des vorliegenden Berichts, sondern erfolgt in einem gesonderten Schallgutachten.³⁶ Aus den Ergebnissen des

Schallgutachtens resultiert die Planung von Lärmschutzwänden/-wällen, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind.

Luftschadstoffe

Mit einer Zunahme der Verkehrsmenge und der damit verbundenen Luftbelastung ist nicht zu rechnen, weil der Zielverkehr und Stellplatzbedarf für Besucher des Krongutes Bornstedt bereits vorhanden ist. Durch die Schließung des Provisoriums und die Neuanlage des Parkplatzes im Plangebiet kommt es zu einer Verlagerung der aus dem Besucherverkehr entstehenden Emissionen von der Ribbeckstraße in das Bebauungsplangebiet; gleichzeitig bewirken aber folgende Entlastungseffekte insgesamt eine Verringerung der Emissionen:

- Durch die Einbindung des neuen Parkplatzes in das Verkehrsleitsystem wird der Verkehrsfluss optimiert und der Parksuchverkehr reduziert.
- Mit der Größe des neuen Parkplatzes wird trotz Schließung des Provisoriums in der Ribbeckstraße die Zahl der Stellplätze erhöht. Das bisher knappe Stellplatzangebot führt zu einem erhöhten Parksuchverkehr, der durch das vergrößerte Parkplatzangebot vermieden und in Spitzenlastzeiten zumindest reduziert wird.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Erfassungs- und Bewertungsgrundlagen

Ein wesentliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die gesamte standörtlich mögliche, naturraumtypische Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften einschließlich ihrer Lebensräume zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Diese nachhaltige Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt als Schutzgut von Natur und Landschaft wird in § 1 BNatSchG auf Grund ihres eigenen Wertes und als eine Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich gefordert.

Der gegenwärtige Zustand des Vegetationsbestandes im Plangebiet wurde durch eigene Erhebungen vor Ort erfasst und bewertet. Hierzu wurde im Juni 2004 eine flächendeckende Bestandskartierung der Biotoptypen durchgeführt. Da für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Beschlusses für den Bebauungsplan maßgeblich ist, wurde zusätzlich ein von der Stadt Potsdam zur Verfügung gestelltes Luftbild aus dem entsprechenden Zeitraum ausgewertet.

Schutzgebiete und geschützte oder schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach landesweitem, nationalem oder internationalem Naturschutzrecht sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die festgesetzte Zufahrt zum Parkplatz zweigt von der Potsdamer Straße ab. Die Potsdamer Straße wird von einer nach § 31 BbgNatSchG geschützten Allee begleitet, gleichzeitig ist der alte Eichenbestand dieser Allee als Naturdenkmal geschützt (§ 23 BbgNatSchG).

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope sind im Bereich des Parkplatzes nicht vorhanden.

Zu den ökologisch besonders wertvollen Biotopbeständen gehören neben den alten Alleebaumbeständen einige ältere bis sehr alte Einzelbäume und ein am östlichen Rand der Freifläche vorhandenes Feldgehölz.

Biotopbestand

Das Planungsgebiet liegt in einem Raum mit dörflich geprägter Nutzungsstruktur. Im Bereich des festgesetzten Parkplatzes ist der Bestand stark anthropogen beeinflusst. Der nördliche Teil ist durch Gärten mit Obstbaumbestand und einige ältere, heimische Laubbäume

geprägt. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurden die Gärten mehr oder weniger intensiv genutzt. Südlich davon befinden sich Flächen einer ehemaligen Gärtnerei mit ausgedehnten Ruderalfluren, die nach Luftbildauswertung unterschiedliche Sukzessionsstadien und Störungszonen aufweisen. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurden die Flächen als Grünland genutzt, wobei der Unterschied zu den westlich liegenden, ehemaligen Ackerflächen durch einen höheren Anteil von Ruderalarten noch deutlich hervortritt. Am östlichen Rand der geplanten Parkplatzfläche tritt ein Gehölzbestand aus überwiegend älteren heimischen Laubbäumen hervor. Weitere wertvolle Einzelbäume befinden sich im Bereich der Zufahrt, des weiteren befinden sich zwei markante Einzelbäume im südlichen Bereich des festgesetzten Parkplatzes. Südlich des Parkplatzbereichs befinden sich versiegelte Flächen.

Fauna

Je nach Vegetations- und Baumbestand der Gärten sind diese vor allem Nist- und Bruthabitat für verbreitet vorkommende Singvogelarten. Als weitere Biotope für Singvögel sind die Einzelbäume und das Feldgehölz am Rand des Parkplatzes zu nennen. An Säugetierarten können vor allem Igel, Maulwurf, Feldmaus und Garten-Spitzmaus vorkommen. Obstbäume, bei denen keine chemische Schädlingsbekämpfung erfolgt, werden von einer reichen Arthropoden-Fauna (Gliederfüßer und Spinnen) besiedelt, die von der Wirtspflanze und voneinander abhängig sind. Viele sind jedoch an das gleichzeitige Vorhandensein von Bäumen und blütenreichen Wiesenbeständen gebunden, das nur sehr eingeschränkt auf den intensiv genutzten Gärten anzutreffen ist.

Die Ruderalfluren können Rückzugsflächen für die Fauna sein und je nach Ausbildung der Blütenvielfalt Lebensraum für zahlreiche Insektenarten bieten.

Ein südlich des Bebauungsplangebiets liegendes Laichgewässer für Amphibien mit Vorkommen der Erdkröte ist vom südlichen Rand des Parkplatzes ca. 225 m entfernt. Das Plangebiet liegt somit im Aktionsradius der Erdkröten, der ca. 2 km weit reichen kann. In einem im Auftrag der Stadt Potsdam erstellten Gutachten (Amphibien und Straßenverkehr 1999) wurde die Beeinträchtigung der Amphibienpopulation durch den Straßenverkehr der Katharinenholzstraße und Eichenallee untersucht. Für die Erdkröte kommen zwar bevorzugt Freiflächen mit Gehölzstrukturen als Lebensräume in Betracht, wie sie vorwiegend südlich der Katharinenholzstraße und der Eichenallee bestehen; jedoch können grundsätzlich alle Grünflächen als Sommerlebensräume eingestuft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Freiflächen zwischen Ribbeckstraße und Katharinenholzstraße, die von dem geplanten Parkplatz betroffen sind, zusätzlich auch als Winterlebensraum anzusehen sind.

Bewertung

Relativ wertvoll ist der ältere Baumbestand als Biotop für Singvögel. Die betroffenen Grünflächen bieten Lebensraum für einige allgemein vorkommende Tierarten und sind als Teil der Wanderkorridore sowie als potenzieller Lebensraum von Erdkröten einzustufen, deren Laichgebiet südlich des Plangebiets liegt. Die Erdkröte (*Bufo bufo*) gehört zu den gefährdeten Tierarten gemäß Rote Liste Brandenburg (Gefährdungstufe 3).

Durch die Flächeninanspruchnahmen und die mit dem Parkplatz verbundene Versiegelung gehen Lebensräume verloren, die als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu bewerten sind und entsprechend Eingriffsregelung ausgeglichen werden müssen. Diese werden ausgeglichen wenn die im landschaftsplanerischen Fachgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden (siehe Kap. II.4.1.5.1).

Schutzgut Boden

Erfassungs- und Bewertungsgrundlagen

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Einheit der Bornstedt-Nedlitzer Grundmoränenplatte, die eine Höhe von 40-45 m NN aufweist. Aufgrund des relativ hohen Lehmantils der Böden ist eine mittlere mechanische und mittlere bis hohe chemisch-physikalische Filterleistung anzunehmen. Die Böden sind durch gewerblich-gärtnerische und private Gartennutzung stark anthropogen beeinflusst. Sonder- oder Extremstandorte sind nicht vorhanden.

Bewertung

Zur Klärung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen im Bebauungsplangebiet wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, deren Schlussfolgerungen bei der Planungsumsetzung zu beachten sind bzw. die teilweise bereits Umsetzung gefunden haben (siehe Kap. I.2.2.6).

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive Nutzung liegt im Gebiet des Parkplatzes eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die großflächige Versiegelung (ca. 7.950 m²) würde zu einem vollständigen Verlust der noch vorhandenen Bodenfunktionen führen, der als erheblicher Eingriff in das Schutzgut durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Diese werden ausgeglichen, wenn die im landschaftsplanerischen Fachgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden (siehe Kap. II.4.1.5.1). Im vorliegenden Fall wird ein nach Festsetzung der genannten Maßnahmen noch verbleibendes Defizit durch die Realisierung (Sicherstellung in einem städtebaulichen Vertrag) einer anderen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches („Krötentunnel“ in der Katharinenholzstraße) abgegolten.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Dem Grundwasser kommt innerhalb eines Ökosystems als abiotischer Faktor besondere Bedeutung zu, da es Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt Haupttrinkwasserlieferant für den Menschen ist und in einem kreislaufferhaltenden Austausch mit dem Oberflächenwasser steht. Das Grundwasser liegt im Bereich von Bornim und Bornstedt unter den Grundmoränenplatten zwischen 5 und 10 m Tiefe. Aufgrund dieses Flurabstandes und dem hohen Anteil der bindigen Böden an der Versickerungszone besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwasserleiters durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Die potenzielle Grundwasserneubildungsrate wird im Landschaftsrahmenplan für Acker- und Grünlandflächen im Bereich des Plangebiets mit 50-100 mm/a angegeben. Wasserleitvermögen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Wildpark. Bei der Anlage des Parkplatzes sind daher sämtliche Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung durch grundwassergefährdende Stoffe hervorrufen oder begünstigen, grundsätzlich nicht gestattet.

Bewertung

Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Infiltrationsfläche und zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Trotz der geringen natürlichen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist die weitere Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung auf einer Grundfläche von 7.950 m² als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Die Auswirkung kann teilweise durch Wasser und Luft durchlässige Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sowie Versickerung in Mulden im Bereich des Parkplatzes minimiert werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenabflusses erforderlich, da eine Ableitung des Niederschlagswassers in die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Gewässer (Graben, Bornstädter See) vermieden werden soll.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Kaltluftammelgebiet, d.h. eine Erwärmung der unteren Luftschichten geht langsam vonstatten und Schadgasemissionen können in verhältnismäßig hoher Konzentration in der unteren Luftschicht vorhanden sein. In Kaltluftammelgebieten ist die Frost- und Nebelhäufigkeit größer als in kaltluftfreien Gebieten. Eine Immissionsbelastung kann vor allem im Winterhalbjahr leicht auftreten, wenn die Sonneneinstrahlungszeit nicht ausreicht um die bodennahe Kaltluft aufzulösen.

Bewertung

Im Falle der Anlage des Parkplatzes sind Umweltwirkungen aus Schadstoffbelastungen und dem Verlust von Vegetationsflächen zu erwarten. Beeinträchtigungen ergeben sich außerdem für das Mikroklima durch die relativ große Versiegelungsfläche zu Lasten vorhandener Grünflächen. Betroffen sind Flächen in einem Kaltluftammelgebiet. Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen und für die Frischluftentstehung hat das Gebiet keine wesentliche Bedeutung. Auf der unmittelbar beanspruchten Fläche wird eine stärkere Aufheizung bei Sonneneinstrahlung und Verringerung der Verdunstung erfolgen. Diese Wirkung wird durch die festgesetzte starke Durchgrünung des Parkplatzes durch Pflanzflächen und die Begrünung der Lärmschutzwände gemindert. Bei der vorgesehenen Flächengröße ist nicht zu erwarten, dass die klimatischen Wirkungen wesentlich über den unmittelbar überplanten Bereich hinaus reichen.

Mit einer Zunahme der Verkehrsmenge und der damit verbundenen Luftbelastung ist nicht zu rechnen, weil der Zielverkehr und Stellplatzbedarf für Besucher des Krongutes Bornstedt bereits vorhanden ist. Durch die Schließung des Provisoriums und die Neuanlage des Parkplatzes im Plangebiet kommt es zu einer Verlagerung der aus dem Besucherverkehr entstehenden Emissionen von der Ribbeckstraße in das Bebauungsplangebiet; gleichzeitig bewirken aber folgende Entlastungseffekte insgesamt eine Verringerung der Emissionen:

- Durch die Einbindung des neuen Parkplatzes in das Verkehrsleitsystem wird der Verkehrsfluss optimiert und der Parksuchverkehr reduziert.
- Mit der Größe des neuen Parkplatzes wird trotz Schließung des Provisoriums in der Ribbeckstraße die Zahl der Stellplätze erhöht. Das bisher knappe Stellplatzangebot führt zu einem erhöhten Parksuchverkehr, der durch das vergrößerte Parkplatzangebot vermieden und in Spitzenlastzeiten zumindest reduziert wird.

Schutzgut Landschaft

Die Qualität der Landschaft als Gegenstand der Identitätsbildung der Bewohner und als Erlebnis- und Erholungsraum ist vor allem in Bezug auf das Landschaftsbild zu bewerten. Eine Voraussetzung für die Erholung ist dabei die Zugänglichkeit des betreffenden Landschaftsraumes.

Im nördlichen Bereich des Parkplatzes findet sich durch die hinter den Häusern gelegenen Gärten mit Obstbaumbestand der für diesen Teilraum Potsdams typische dörfliche Charakter wieder. Der südliche Teil war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vor allem durch Ruderalflächen und Anbauflächen eines Gartenbaubetriebes geprägt. Als landschaftsbildprägende Elemente treten ältere Einzelbäume und ein Feldgehölz hervor. Besondere landschaftlich und kulturell/historisch geprägte Bedeutung und Empfindlichkeit hat das Gebiet durch die Parkanlagen und Baudenkmale der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, die in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO eingetragen ist und mit der sich der geplante Parkplatz teilweise überschneidet.

Bewertung

Eine Einsehbarkeit aus östlicher Richtung, insbesondere vom Aussichtspunkt Ruinenberg (Entfernung ca. 700 m) ist durch die Bebauung und den umfangreichen Gehölzbestand kaum gegeben. Die Sichtbeziehungen von den südlich des Vorhabens sich erhebenden Hügeln des Parks Sanssouci ist ebenfalls wegen des dichten Gehölzbestands nur eingeschränkt möglich. Vom Normannischen Turm, den Türmen des Orangerieschlusses und dem Belvedere auf dem Klausberg ist der Bereich einsehbar; die bedeutenden Sichtbezüge zwischen den Aussichtspunkten Belvedere, Orangerie und Ruinenberg sind jedoch durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Die Flächeninanspruchnahmen sind mit Verlusten von landschaftsbildprägenden Elementen (Obstgärten und Einzelbäume) verbunden. Die großflächige Versiegelung des Parkplatzes ist ebenfalls als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu bewerten, obwohl die in diesem Bereich zu erwartende Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand relativ gering ist.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Gestaltung, Gliederung, Einbindung und intensiven Begrünung des Parkplatzes. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigungen durch die Neugestaltung auszugleichen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Die Fläche des Parkplatzes überschneidet sich mit der Fläche des Denkmalschutzbereichs „Weltkulturerbe Potsdam“. Daraus entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf die historischen Parkanlagen und Gebäude.

Bewertung

Eine Einschränkung bedeutender Sichtachsen zwischen den Aussichtspunkten der historischen Parkanlagen ist nicht gegeben (vgl. Punkt 2.6 Landschaft). Der Bereich ist jedoch vom Normannischen Turm, den Türmen des Orangerieschlusses und dem Belvedere auf dem Klausberg teilweise einsehbar; deshalb bestehen besondere Anforderungen an die Lage, Gestaltung und landschaftliche Einbindung des Parkplatzes, die im Bebauungsplan durch abschirmende und gestalterische Festsetzungen berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen des Denkmalschutzbereichs werden dadurch vermieden.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen als ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Versiegelung durch den Parkplatz führt zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Durch Vegetationsverluste und Versiegelung werden die mikroklimatischen Verhältnisse negativ beeinflusst. Der Verlust prägender Vegetationsbestände bedeutet gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die zur Minderung der Lärmauswirkungen vorgesehenen Anlagen bewirken eine Veränderung des Landschaftsbildes, die sich durch Neugestaltung auf die Prägung des Landschaftsbildes auswirkt.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen vorgesehen. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die negativen Wirkungen auf Natur und Landschaft so weit wie möglich minimiert, unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen und soweit erforderlich Ersatz für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen geleistet. Auf die Anforderungen an die Schutzziele für Mensch / Gesundheit / Erholung sowie Kultur- und Sachgüter wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist deshalb nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“. Zur Verminderung der Lärmimmissionen in den angrenzenden Gebieten sind nach den Ergebnissen eines Schallschutzgutachtens entsprechende Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen vorgesehen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen durch den Verlust von Vegetation und Boden über die Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Der Verlust von Lebensräumen betrifft mit Ausnahme einiger älterer Bäume überwiegend Biotop mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Die mikroklimatischen Auswirkungen der relativ großen Versiegelungsfläche können durch die festgesetzten Pflanzflächen und die vorgesehene Begrünung der Lärmschutzwand gemindert werden. Die relativ große Versiegelungsfläche und der Verlust von prägenden Gehölzen führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Diese Beeinträchtigungen sind erhebliche Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes, die weitmöglichst vermieden werden müssen. Nicht vermeidbare Eingriffswirkungen sind auszugleichen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch Neugestaltung auszugleichen.

Von der Planung ist die Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft betroffen, die in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO eingetragen ist. Deshalb bestehen besondere Anforderungen an die Lage, Gestaltung und landschaftliche Einbindung des Parkplatzes, die im Bebauungsplan bereits berücksichtigt wurden, so dass keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter nach Realisierung der Planung zu erwarten ist.

In der folgenden Tabelle werden die erheblichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle: Umweltauswirkungen auf die Sachgüter und ihre Bewertungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung durch Lärm 	xxx
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von gering bis mittel bewerteten Lebensräumen und potenziellen Lebensräumen der gefährdeten Erdkröte mit Beeinträchtigung von Wanderkorridoren durch Flächeninanspruchnahme von Ruderalflächen und Flächen des ehemaligen Erwerbsgartenbaus • Baumverluste mit bis zu sehr hoher Bedeutung 	xx xxx
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung 	xxx
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses 	xx
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Mikroklimas durch Bodenversiegelung 	x
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung des Landschaftsbildes 	x
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Überschneidung der Parkplatzfläche mit dem Denkmalschutzbereich „Weltkulturerbe Potsdam“ 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser, Vegetation sowie zwischen Lärminderung und Landschaftsbild 	-

xxx sehr erheblich / xx erheblich / x weniger erheblich / - nicht erheblich

c. **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans entspricht den für das Gebiet formulierten übergeordneten Entwicklungszielen. Die Planung des Parkplatzes ist ein Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ und somit verbunden mit der Planung von Wohngebieten, privaten Grünflächen und einer öffentlichen Parkanlage. Mit der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Die zu erwartenden Lärmauswirkungen werden durch Errichtung von Schallschutzwällen oder -wänden auf der Grundlage der anzuwendenden Rechtsvorschriften auf ein vertragliches Maß gemindert. Es liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte an den maßgeblichen Punkten (z.B. an der Bestandsbebauung an der Ribbeckstraße) vor.

Die Realisierung des Bauvorhabens ist mit Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild verbunden. Zur Bewältigung der Eingriffsregelung im Sinne des Naturschutzgesetzes siehe Kap. II.4.1.5.1. Dort wurde ermittelt, dass nach Umsetzung aller vorgesehenen Maßnahmen und nach einem angemessenen Entwicklungszeitraum davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und das Landschaftsbild entsprechend den Zielvorgaben neu gestaltet ist. Gegenüber dem bisherigen Zustand wird die Realisierung der Planung zur Verbesserung der Landschaftsbildqualität und der Erholungsfunktion insbesondere im Bereich der öffentlichen Parkanlage führen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Planung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigung des Weltkulturerbes zu erwarten ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umweltwirkungen bei Nichtdurchführung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz ist nicht sicher zu prognostizieren, da folgende Varianten denkbar sind:

- a) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ im unveränderten Geltungsbereich mit anderer Nutzung auf derselben Fläche, beispielsweise durch Wohn- oder Mischgebiete
- b) Verkleinerung des Geltungsbereichs um die Fläche des noch anzulegenden Parkplatzes aus dem Geltungsbereich
- c) Wegfall des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“

Bei den drei Varianten bliebe die Situation fehlender Stellplatzmöglichkeiten für Pkw und Busse bestehen, die zu erhöhten Belastungen durch Verkehrsimmissionen an anderer Stelle führt.

Im Fall a) könnte der Anteil der Flächenversiegelung im geringeren Umfang festgesetzt werden, insgesamt wären jedoch ähnliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Bestehen bliebe die Situation fehlender Stellplatzmöglichkeiten für Pkw und Busse, die zu erhöhten Belastungen durch Verkehrsimmissionen an anderer Stelle führt.

Im Fall b) bliebe eine Restfläche unbeplant, die entweder landwirtschaftlich genutzt oder brach fallen würde. Eine Sukzessionsbrache könnte sich zwar positiv als Rückzugsgebiet für einige Tier- und Pflanzenarten entwickeln; als isolierte Fläche ohne Vernetzung mit anderen Biotopflächen wäre diese aber nur von eingeschränktem Wert für den Naturschutz.

Im Fall c) ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände bei einem entsprechenden Bedarf weiterhin durch Sondernutzung (beispielsweise Gartenbau) oder landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage innerhalb bebauter Gebiete sind die standörtlichen Bedingungen für diese Nutzungen mittlerweile ungünstig. Wahrscheinlicher ist ein Brachfallen des Geländes mit positiven Auswirkungen auf Flora und Fauna, jedoch negativen Effekten unter dem Aspekt der städtebaulichen Entwicklung und der übergeordneten Entwicklungsziele.

d. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erhebliche nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die durch den Parkplatz verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zusammenhang mit den übrigen geplanten Nutzungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ untersucht und bewertet. Eine gesonderte Bilanzierung für den Teilbereich der privaten Verkehrsfläche wird nicht durchgeführt; jedoch werden nachfolgend diejenigen Maßnahmen herausgestellt, die eine funktionale Bedeutung für die speziell durch den Parkplatz hervorgerufenen Auswirkungen haben.

Schutzgut Mensch

Bezüglich der Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen und ggf. notwendiger Altlastensanierung wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere, Landschaft

Vorschlag 1

Erhalt der Altbäume im Bereich des Parkplatzes und des angrenzenden Grünstreifens: Soweit möglich sind die vorhandenen älteren Bäume in die Gestaltung des Parkplatzes und des angrenzenden Grünstreifens einzubeziehen und zu erhalten.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag ist im Grundsatz umgesetzt. Festgesetzt werden private Grünflächen um den Parkplatz herum und Vegetationsflächen im Parkplatz. Es ist daher sinnvoll, die vorhandenen Bäume in die Ausführung zu integrieren, anstatt diese gegen entsprechende Auflagen zu fällen und nötigen Ersatz neu anzupflanzen.

Vorschlag 2

Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Befestigung auszuführen, soweit die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes (TWSZ III) der Forderung nicht entgegenstehen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Vorschlag 3

Versickerung eines Teils des Abflusswassers in Mulden und Ableitung in die Kanalisation lediglich bei Starkregen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird durch die Festsetzung von Vegetationsflächen im Parkplatz und einer entsprechenden privaten Grünfläche im Plan berücksichtigt.

Vorschlag 4

Zufahrt zu den Baugebieten für Kfz nur über die Potsdamer Straße, Sperrung zwischen Katharinenholzstraße und geplanter Erschließungsstraße

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Vorschlag wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Pflanzbindungen und Gestaltungsmaßnahmen mit Wirkungen zugunsten der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

Vorschlag 5: Begrünung der Lärmschutzwand

Aus Lärmschutzgründen ist östlich und westlich des Parkplatzes die Errichtung einer 2 –3 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Diese soll als Lärmschutzsteilwall mit einem Erdkamersystem zur beidseitigen, dauerhaften Begrünung ausgeführt werden.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Die vorgeschlagene Festsetzung wird in der Form in Plan übernommen, dass die Lärmschutzeinrichtungen grundsätzlich zu bepflanzen sind. So sind alle zulässigen Lärmschutzlösungen von der Festsetzung erfasst, auch wenn z.B. anstelle eines Lärmschutzsteilwalls ein nur leicht geneigter Wall realisiert wird.

Vorschlag 6: Einbindung des Parkplatzes in zu bepflanzende Grünflächen

Zur Einbindung des Parkplatzes werden allseitig Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Festsetzungsvorschlag wird in die Planung übernommen, mit Ausnahme der Bereiche die Zufahrt sind oder mit dem Wegesystem der öffentlichen Grünfläche verbunden werden sollen.

Vorschlag 7: Pflanzbindung für private Verkehrsfläche (Parkplatz)

Die private Verkehrsfläche ist durch Pflanzflächen zu gliedern. Insgesamt sind mindestens 2.500 m² mit Bäumen und mit Sträuchern zu bepflanzen, darin sollen mindestens 65 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm enthalten sein.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Plan übernommen.

Maßnahmenkomplex öffentliche Parkanlage (Ausgleichsmaßnahmen, anteilig)

Bestandteil des Bebauungsplans ist eine 16.010 m² große öffentliche Parkanlage zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen. Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des Maßnahmenkomplexes:

Gehölzschutzstreifen

Anlage eines Gehölzschutzstreifens angrenzend an die den Wohngebieten WA 6 und WA 7 vorgelagerten privaten Hausgärten.

Pflanzung von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen

Außerhalb des Gehölzschutzstreifens sind Einzelbäume, sowie einzelne Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen.

Anlage eines naturnahen Versickerungsbeckens einschl. Ufer- und Grabenbepflanzung

Im nördlichen Teil der öffentlichen Parkanlage wird eine ca. 1.300 m² große Mulde angelegt, der über das natürliche Gefälle das Oberflächenabflusswasser aus den Wohngebieten über Mulden und Gräben zugeleitet wird.

Anlage und Entwicklung von artenreichen Wiesen

Außerhalb der Wasser- und Pflanzflächen sind artenreiche Wiesen zu entwickeln.

Anlage von Amphibiendurchlässen/Leiteinrichtungen (Ersatzmaßnahme)

Um Folgekonflikte aus der Bodenversiegelung und der Anlage des Kleingewässers zu vermeiden, soll ein finanzieller Beitrag zur Anlage von Amphibiendurchlässen und Leiteinrichtungen an der Katharinenholzstraße und der Eichenallee geleistet werden. Wegen der besonderen Bedeutung des Artenschutzes sind andere Ansprüche an den funktionellen Ausgleich von Eingriffen in Boden und Biotope nachrangiger zu beurteilen.

Ergebnis für den Bebauungsplan:

Alle genannten Maßnahmenvorschläge sind als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Die Festsetzung einer Zuordnung zwischen Eingriffen und Maßnahmen ist nicht notwendig. Alle Eingriffe werden durch das geplante Investitionsvorhaben, bestehend aus der Errichtung eines Parkplatzes mit ca. 250 Stellplätzen und ca. 80 Einfamilienhäusern verursacht und sind damit durch den Investor insgesamt auszugleichen.

Die Errichtung des Parkplatzes war Bestandteil der Eingriffsbilanzierung, so dass der Schädigung des Naturhaushaltes bereits dort Maßnahmen zugeordnet wurden. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an einer Amphibienschutzmaßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die jeweiligen Fachbehörden voraussichtlich im Jahr 2010 überprüft. Hierzu wurde ein Kontrollblatt mit der Beschreibung des Ist-Zustandes und des Sollzustandes der Maßnahmenflächen entwickelt (Anhang 5).

4.1.6 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung

Mit der Festsetzung des Parkplatzes soll der regelmäßige Bedarf an Stellplätzen für das touristisch-kulturelle und gewerbliche Zentrum Krongut Bornstedt gedeckt werden, so dass die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert werden können.

Gleichzeitig werden durch die Planung bereits vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt, indem den bestehenden Versorgungseinrichtungen im Verlauf der Potsdamer Straße zusätzliche Nachfrage (neue Wohngebiete) zugeführt wird.

Durch die im Zuge der Planung zu erwartende Sanierung der Kossätenhäuser wird der Standort Bornstedt und die Potsdamer Straße, in deren Verlauf sich einige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt haben, zusätzlich aufgewertet und gestärkt.

4.1.7 Belange des Verkehrs

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über die teilweise im Geltungsbereich liegende Potsdamer Straße. Gemäß der städtebaulichen Konzeption und der Verkehrskonzeption ist die Schaffung eines Einfamilienhausquartiers angedacht, das über zwei Anschlüsse an die Potsdamer Straße erschlossen wird.

Der Bebauungsplan enthält ausreichend Verkehrsflächen für die notwendige Erschließung. Für die Parkplatzerschließung wurde eine Konzeption entwickelt, die in einem üblichen Verkehrsraum (Trennsystem) Fahrbahnen und Gehwege enthält. Zur Erschließung der neuen Baugebiete wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Um Rückstaus vom Parkplatz zu vermeiden, ist der Einfahrtsbereich großzügig dimensioniert und von der Einfahrt ins allgemeine Wohngebiet (baulich) getrennt. Der geplante Parkplatz wird in das Parkleitsystem der Stadt Potsdam integriert, um Suchverkehre zu vermeiden. Machbarkeitsstudien im Vorfeld³⁷ und während des Bebauungsplanverfahrens Nr. 34-1³⁸ haben alternative Verkehrsführungen und die Leistungsfähigkeit der möglichen Zufahrt untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt eine gute verkehrliche Anbindung des Parkplatzes an die Potsdamer Straße herstellen kann. Mit nur geringen Mitteln kann die vorhandene Straßenfläche im bestehenden Profil so umgebaut werden, dass der Verkehrsabfluss in die Ampelanlage am Schulplatz eingebunden werden kann. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich, da alle notwendigen Maßnahmen innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden.

Dies gilt sinngemäß auch für die zweite Zufahrt über das Grundstück Potsdamer Straße 185. Hier kann innerhalb des vorhandenen Straßenraums eine Querungshilfe für Fußgänger in die Straße eingebaut werden, in deren „Schatten“ eine Linksabbiegespur eingerichtet werden kann (Innenstadt Richtung stadtauswärts). Eine Ampelanlage ist nicht erforderlich.

Obwohl es dem Vorhabenträger im Vorfeld nicht möglich war, eine ca. 48,5 m² große Teilfläche des Grundstückes Potsdamer Straße 186 zu erwerben, steht die Funktionsfähigkeit der zweiten Zufahrt über das Grundstück Potsdamer Straße 185 außer Frage. Die in dieser Fläche enthaltene Verkehrsfunktionsfläche beträgt nur ca. 16,5 m² und kann umfahren werden. Die Größe der hierfür im Plan festgesetzten Fläche reicht dafür aus. Dennoch soll sie Fläche innerhalb der Planung verbleiben, da die optimierte Lösung Ziel der Planung ist. Die übrigen ca. 32 m² sind Bestandteil der privaten Grünfläche B, so dass die Festsetzung und

37 StadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam, 2002
38 a.a.O. (1)

die bestehende Nutzung übereinstimmend sind (die Teilfläche wurde bei der Ermittlung der notwendigen Heckenlänge nicht einbezogen).

Zur Vermeidung von unnötigen Parksuchverkehren und Durchgangsverkehr sollen die neuen Baugebiete durch einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen werden. Ziel der Festsetzung ist es, Zielverkehr für das Krongut und andere Einrichtungen vom Gebiet fern zu halten. Dies stellt die Erschließungsfunktion für die Anlieger nicht in Frage.

Die Planung eines Parkplatzes im Bebauungsplan erzeugt keine Verkehrsströme, die nicht bereits vorhanden sind. Vielmehr ist die Planung eine Reaktion auf die vorhandene Verkehrsbelastung, verursacht durch unzureichenden Parkmöglichkeiten für das Krongut Bornstedt. Lediglich die zusätzlichen ca. 80-85 Wohnungen in den Wohngebieten führen zu einer Zunahme der Verkehrsmenge. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der bestehenden Belastung der Potsdamer Straße nicht als erheblich zu betrachten. Die zu erwartende, der Potsdamer Straße zufließende Verkehrsmenge kann problemlos in den Verkehrsfluss integriert werden. Die derzeit bestehenden Verkehrsprobleme sind überwiegend Folge der Veranstaltungen im Krongut, deren Auswirkungen durch die Planung minimiert werden sollen.

Maßgebliches Ziel der Bebauungsplanung ist die Entlastung der Ribbeckstraße von Zielverkehr insbesondere für das Krongut Bornstedt. Dieses Ziel soll durch die Festsetzung eines Parkplatzes (private Verkehrsfläche) erreicht werden. Ziel des Investors für die Baumaßnahme ist die Bewirtschaftung der Anlage. Dies steht einer starken Nutzung durch Besucher nicht entgegen. Die vorhandene, ebenfalls bewirtschaftete Einrichtung in der Ribbeckstraße ist dem Bedarf an Parkplätzen bei weitem nicht gewachsen und ist für den Bedarf deutlich zu klein. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und Belästigungen der Anwohner sind die Folge, da der Parksuchverkehr in die Anliegerstraßen ausweicht. Dies führt zu regelmäßig wiederkehrenden Sperrungen der umgebenden Straßen durch einen Ordnungsdienst. Zwar ist die Fläche des festgesetzten Parkplatzes nicht in der Lage, den auftretenden Spitzenbedarf zu decken, aber durch die deutliche Ausweitung des Parkplatzangebotes ist es zu erwarten, dass die derzeit häufig auftretenden Schwierigkeiten mit Parksuchverkehr in Zukunft wesentlich seltener auftreten werden. Die Planung eines auf den Spitzenbedarf ausgelegten Parkplatzes ist unangemessen und war nicht Gegenstand der planerischen Überlegungen.

Der festgesetzte Parkplatz befindet sich teilweise innerhalb der Denkmalbereiches „Weltkulturerbe“. Damit die denkmalrechtlichen Anforderungen mit der Planung in Einklang zu bringen sind, bedarf es umfangreicher gestalterischer Regelungen. Denkmalrechtliches Ziel ist die weitgehende Offenhaltung des Bereiches zwischen Dorf und Blumenstraße. Somit wurden die aus ökologischen Gründen (Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt) erforderlichen Grünfestsetzungen so gewählt, dass sie auch gestalterische Anforderungen erfüllen. Dies gelingt insbesondere durch die Festsetzung von mindestens 65 Bäumen in der Fläche selbst sowie umfangreichen Strauch- und Baumpflanzungsfestsetzungen für die unmittelbar angrenzenden Flächen. Die Lage des Parkplatzes selbst ist nicht wesentlich veränderbar, da es sich um eine verfügbare und räumlich hervorragend gelegene Fläche handelt. Eine Vielzahl alternativ geprüfter Vorschläge war mit Nachteilen verbunden, die zum Ausschluss geführt haben.

Dies betrifft insbesondere die Entwicklung eines Shuttlebusses vom Hauptbahnhof, da für die am Bahnhof möglichen Busaufstellplätze kein Betreiber gefunden wurde. Gleichzeitig wird es für unwahrscheinlich angesehen, dass Pkw-Benutzer ihre Fahrzeuge am Bahnhof kostenpflichtig abstellen, um eine kostenpflichtiges Busangebot zu nutzen. Dies spricht auch gegen die Mitbenutzung des Parkplatzes an der Biosphäre. Gegen beide Varianten spricht außerdem, dass die Ribbeckstraße für Busverkehr in größeren Mengen ungeeignet ist. Dies wäre aber bei Großveranstaltungen mit beiden Varianten anzunehmen. Ferner bedarf es eines zusätzlichen Angebotes für Pkw-Benutzer, denn nicht alle Besucher des Krongutes

werden den Shuttlestartpunkt kreuzen oder sind bereit, ein entsprechendes Angebot wahrzunehmen.

Weitere Flächen in der Umgebung stehen für die Entwicklung eines Parkplatzes nicht zur Verfügung oder befinden sich bereits in einer räumlichen Entfernung, die es wahrscheinlich macht, dass ein Teil der Besucher des Bereiches doch versuchen wird, einen Parkplatz im nur beschränkt zur Verfügung stehenden öffentlichen Straßenland zu erhalten.

Dem planerischen Wunsch, den Parkplatz um die Busstellfläche zu entlasten und den Bedarf auf dem Parkplatz „An der historischen Mühle“ nachzuweisen, der in ähnlicher Entfernung zum Krongut liegt, wurde seitens der Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten widersprochen. Dieser Parkplatz steht ausschließlich dem aus den Stiftungsanlagen resultierenden Bedarf offen.

Die Verschiebung des Parkplatzes in Bereiche, die derzeit als Bauland entwickelt werden sollen, scheidet aus ökonomischen Gründen aus. Eine Verlagerung des Parkplatzes würde durch den Ausschluss einer baulichen Nutzung der Fläche „hinter dem Dorf“ einem Nutzungsverzicht gleichkommen. Es ist zwar planerisch denkbar, die geplante bauliche Entwicklung deutlich einzuschränken und den Parkplatz zur Hauptnutzung im Gebiet zu machen, aber die Realisierungschancen einer derartigen Planung sind als äußerst gering zu bewerten. Daher behebt dies die erheblichen Probleme im öffentlichen Raum durch Parksuchverkehr nicht und sichert auch nicht die mögliche Aufgabe des bisherigen Parkplatzes an der Ribbeckstraße, wie sie auf Basis der vorliegenden Planungsüberlegung möglich erscheint.

Die genannten Gründe führen zu einer Entscheidung zugunsten eines Parkplatzes mit gestalterischen (grünen) Bindungen anstelle eines Verzichts an dieser Lage.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit Flächen, für die ein Geh- und Radfahrrecht eingetragen werden soll, ist die Realisierung einer autofreien Verbindung zwischen der Blumenstraße und der Ribbeckstraße erstmalig möglich.

Notwendige Stellplätze für das festgesetzte Wohngebiet können innerhalb der zulässigen Flächen auf den Grundstücken problemlos realisiert werden.

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die Straßenbahnlinie 92 und durch die Buslinien 612, 614, 692 und 17 und kann somit als gut bezeichnet werden.

4.1.8 Private Belange der Grundstückseigentümer

Die Belange privater Eigentümer finden durch die Festsetzungen von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zulässigen Nutzungsmaßen Berücksichtigung. Zum einen wird die Realisierung der festgesetzten Neubebauung auf den bisher brachliegenden Flächen ermöglicht, und zum anderen werden die Grundstücksteile klar definiert, die sich bisher im Zusammenhang bebauter Ortsteile befunden haben, aber nicht Teil eines Bebauungsplanes waren. Der Bebauungsplan schafft somit umfangreiche neue Baurechte im bisherigen Außenbereich und sichert somit eine erhebliche Wertentwicklung des überwiegenden Teils der Grundstücke.

Alle Einschränkungen der privaten Verwertbarkeit der Grundstücke (Begrünungen, Gestaltfestsetzungen etc.) orientieren sich am Maßstab für eine verträgliche bauliche Entwicklung am Rand eines besonders erhaltenswerten und in bzw. an einem Denkmalbereich gelegenen historischen Ortskerns und sind notwendig, um die o.g. Zielstellungen, die eine

qualitativ hochwertige und städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleisten sollen, zu realisieren.

Bezüglich der entstehenden Kosten für öffentliche Maßnahmen (Straßenbau, Grünflächen) erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Kostenzuordnung trifft. Die Übernahme von Kosten und Maßnahmen durch den Investor ist sachgerecht, da er an den festgesetzten Entwicklungen partizipiert.

Für die zweite Zufahrt (Anbindung über das Grundstück Potsdamer Straße 185) wurde die Lage so gewählt, dass ein zumindest geringer Abstand zu beiden Nachbargrundstücken möglich ist, so dass eine optische Abschirmung erfolgen kann. Die Einbeziehung einer ca. 48,5 m² großen Teilfläche des Grundstücks Potsdamer Straße 186 ist erforderlich, um mittel- bis langfristig die optimierte Anbindung des Gebietes an die Potsdamer Straße zu erreichen.

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 27.09.1994 bis zum 12.10.1994 im Dezernat für Stadtplanung, Bauen und Wohnen im Stadtplanungsamt Potsdam zu dem damals erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ durchgeführt. Die Bürger hatten Gelegenheit, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 34 mitzuteilen³⁹ und sich an der Planung zu beteiligen.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 18 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingereicht. Die 1994 abgegebenen Stellungnahmen wurden auf die zwischenzeitlich veränderten Planinhalte geprüft und gehen in die Abwägung ein.

Die wesentlichen Aussagen die zum seinerzeitigen Planinhalt abgegeben wurden, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Es wird wiederholt bemängelt, dass die seinerzeit vorliegende Planung eine zu dichte und zu hohe Baustruktur aufweise. Die bis zu dreigeschossige Reihenhausbauung zerstöre den Charakter der ursprünglichen Dorflage Bornstedt. Das seinerzeit als „italienisches Dorf“ konzipierte Gebilde werde zu stark durch die sich darstellende Bebauung beeinträchtigt. Angeraten wurde eine aufgelockerte Bebauung mit nicht mehr als zwei Geschossen und einer niedrigeren GFZ.

Über die Dichte und Höhe der Baustruktur hinaus, wurde der Abstand zur historischen Bebauung beanstandet. Es solle eine deutlichere Zäsur mit umfangreichen Freibereichen und Grünzügen in die Planung aufgenommen werden.

Die im Plan dargestellte Bebauung zeige unterschiedliche Baustrukturen und lasse einen zusätzlichen Ortskern erkennen, welcher in seiner Gestalt eine zu starke Konkurrenz für den bestehenden Dorfkern in Bornstedt bedeuten würde.

Bei der Aufstellung und Beteiligung zum Bebauungsplan 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ wurde es versäumt eine Grünordnungsplan aufzustellen.

Die Ribbeckstraße sei für eine zusätzliche Erschließung ungeeignet.

Auswertungsergebnis:

Allen wesentlichen Anregungen wurde gefolgt.

Mit der umfangreichen Überarbeitung der Planung und der intensiven Abstimmung und Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Belangen wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt. Dies ist geprägt durch eine lockere Dichte, eine deutliche Zäsur von Gebäuden zum Dorf, eine maximalen Zweigeschossigkeit, die Bildung von Höfen und die Festsetzung unterschiedlicher und an den Bestand angepasster Bauweisen.

Die Auflockerung der baulichen Dichte und die Bildung einer Zäsur ist auch durch die erheblichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen abzulesen (der Bebauungsplan Nr. 34 beinhaltet ca. 1.200 m² und der Bebauungsplan Nr. 34-1 beinhaltet ca. 30.200 m² Grünflächen).

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für den Geltungsbereich in Gänze sowie eine ergänzende Umweltverträglichkeitsprüfung für den geplanten Parkplatz wurden angefertigt und sind in die Planung eingegangen.

Die Erschließung aller neuen Baugebiete erfolgt durch die direkte Anbindung an die Potsdamer Straße. Verbindungen ans bestehende Anliegerstraßennetz werden ausgeschlossen.

Stellungnahmen, welche sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ beziehen, wurden nicht mit in die Abwägung einbezogen. Diese sind den ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden anderen Planverfahren für den verbleibenden Teil des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ zuzuordnen.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Oktober 1994 erstmalig gemäß 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es wurden insgesamt 20 Träger an der Planung beteiligt, von denen 6 Behörden mit positiven Stellungnahmen geantwortet haben.

Von den verbleibenden 14 Behörden haben 11 der Planung im Grundsatz und mit Hinweisen (z.B. zur Erschließung) zugestimmt. Diese betrafen den Planungsinhalt nicht, bezogen sich auf geltende rechtliche Regelungen, die unabhängig vom Planungsrecht zu beachten sind oder waren bereits in der Planung enthalten bzw. sind aufgrund der überarbeiteten Planungen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Erhebliche Anregungen wurden von 3 Trägern vorgebracht. Diese betrafen insbesondere:

- Wahrung des kulturellen Erbes und der Identität des Ortes
- Freihaltung von Blickbeziehungen
- Einschränkung der Bebauung in Höhe und Ausdehnung
- Schaffung einer Grünzäsur zwischen historischer Dorflage und Neubebauung
- Beachtung der Denkmalschutzgesetzgebung
- Notwendigkeit eines Grünordnungsplanes
- Reduzierung der Dimensionen der Bebauung

Auswertungsergebnis:

Allen wesentlichen Anregungen wurde zumindest teilweise gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ sind ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für den gesamten Geltungsbereich und eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Errichtung des Parkplatzes angefertigt worden. Des Weiteren wurde in großem Umfang eine Überarbeitung der Baufenster vorgenommen, sodass ein deutlich sensiblerer Umgang mit der bestehenden Bebauung und der historischen Dorflage zu erkennen ist. So wurden die Gebäudehöhen auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert und öffentliche und private Grünflächen in die Planung aufgenommen, in die sich eine ebenfalls deutlich durchgrünte Parkplatzfläche einfügt. Dies bildet die geforderte Zäsur zwischen der Dorflage Bornstedt und den neuen Baugebieten.

Anforderungen zu einem vollständigen Verzicht auf Bebauung zwischen dem Dorf und der Blumenstraße konnte jedoch nicht entsprochen werden. Vor dem Hintergrund des öffentlichen Bedarfes nach einer Konfliktminderung der Belastungen durch Parksuchverkehr in den nur gering dimensionierten Anliegerstraßen ist ein dem Krongut räumlich naheliegender Parkplatz unabdingbar.

4.2.3 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 21. Dezember 2005 erneut gemäß 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es wurden insgesamt 31 Träger und 13 städtische Fachbereiche an der Planung beteiligt.

Insgesamt 12 Träger und 5 städtische Fachbereich haben sich nicht zur Planung geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder dass ein Einverständnis der Stellen mit der Planung vorliegt.

Von den verbleibenden 27 Behörden haben weitere 7 Träger und 1 städtischer Fachbereich schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt sind oder dass sie sich mit der vorliegenden Planung einverstanden erklären.

Von insgesamt 7 Trägern öffentlicher Belange und 4 städtischen Fachbereichen Planung mit Hinweisen zugestimmt. Diese betrafen den Planungsinhalt nicht, bezogen sich auf geltende rechtliche Regelungen, die unabhängig vom Planungsrecht zu beachten sind oder waren bereits in der Planung enthalten.

Anregungen und Bedenken wurden von 5 Träger öffentlicher Belange und 3 städtischen Fachbereichen vorgebracht. Diese setzen sich insbesondere wie folgt zusammen:

Die **Industrie- und Handelskammer** äußert Bedenken zur geplanten Erschließung und der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Im Rahmen der Entwicklung des Gesamtkonzeptes wurde frühzeitig über die mögliche Verkehrsführung und die Belastbarkeit der für die Erschließung notwendigen Knotenpunkte sowie die möglichen Belastungen des Knotens Potsdamer Straße/Pappelallee für den Verkehr diskutiert. Zur Klärung der Frage der Erschließung des Gebietes wurden auf der Basis umfangreicher verwaltungsseitiger Abstimmungsprozesse gutachterliche Untersuchungen insbesondere zur günstigsten Lage der Anbindung an die Potsdamer Straße sowie zur Möglichkeit der Einbindung der Parkplatzzufahrt in die vorhandenen Ampelschaltung bzw. deren

Veränderung sowie zur Lage und Anordnung von Abbiegespuren und Querungshilfen durchgeführt. Die ermittelten Untersuchungsergebnisse wurden einer Auswertung durch die davon berührten Fachbereiche unterzogen. Dabei ist deutlich geworden, dass die Verlagerung des Verkehrs vom und zum Krongut Bornstedt durch eine Entkoppelung von der Ribbeckstraße in der vorliegenden Planung gegenüber der bisher praktizierten Lösung aus verkehrlicher Sicht erheblich günstiger gelöst wird. Die Anbindung des Parkplatzes an den Knoten Potsdamer Straße/Pappelallee kann nach Auffassung der fachlich Beteiligten sogar zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses führen, wenn die Ampelschaltung optimiert wird und die Abbiegespuren angelegt werden. Die Dimensionierung der Potsdamer Straße ist nach Auffassung der beteiligten Fachdienststellen ausreichend, um die erforderlichen Abbiegespuren einzurichten.

Eine zusätzliche Belastung des Knotens durch mehr Fahrzeuge entsteht dabei allenfalls durch die neue Wohnbebauung. Da hier mit einem relativ geringen Verkehrszu- und -abfluss gerechnet werden kann und Stoßverkehre gänzlich auszuschließen sind, ist die Zusatzbelastung hierfür im Bereich des Knotens kaum spürbar. Mit der Ordnung der Parkplatzlösung und der Einbindung ins Parkleitsystem wird die vorhandene Situation zu den Bedarfschwerpunkten verbessert.

Der **Handelsverband Berlin Brandenburg** befürwortet die Planung und regt an, dass in den Mischgebieten vorrangig die Entwicklung der Wohnprägung festgesetzt werden soll.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Durch die Festsetzung der Mischgebiete soll sowohl die Entwicklung der Wohnnutzung als auch die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Die planungsrechtliche Sicherung auch gewerblicher Nutzung auf diesen Flächen ist städtebaulich sinnvoll, weil die Lage an der Potsdamer Straße erhebliche Auswirkungen auf sensible Nutzungen hat. Hier sind gewerbliche Nutzungen am unproblematischsten integrierbar.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** hat erhebliche Vorbehalte gegen die schalltechnischen Beurteilungen zum Bebauungsplan. Es wird gefordert, das notwendige Schalldämmmaß für Gebäude festzusetzen. Darüber hinaus wird die im Gutachten angesetzten Verweildauer der Pkw auf dem Parkplatz bezweifelt. Der Träger fordert eine Beurteilung des Kronguts als kleiner Verbrauchermarkt oder Ausflugsgaststätte.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Der Anregung wird gefolgt. Eine textliche Festsetzung mit dem erforderlichen Schalldämmmaß für die Mischgebiete wird in den Plan eingefügt. Das Schalldämmmaß entspricht der Schallschutzklasse VI (zur Straße) und V (an den Seiten). Eine Untersuchung der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht erfolgt. Das nächstgelegene Gebäude befindet sich durch die Bestandsbebauung abgeschirmt mindestens 50 m von der Schallquelle entfernt. Die Überschreitung von Lärmpegeln, die Schutzmaßnahmen erfordern, ist daher nicht zu erwarten.

Die gutachterlichen Annahmen sind aus den Gegebenheiten vor Ort entwickelt. Das Krongut ist keine Ausflugsgaststätte, sondern eine Erlebnisgastronomie mit eigener Brauerei und Brennerei, die ergänzt wird von 21 unterschiedlichen Handwerksbetrieben, die bei Ausflugsgaststätten üblicherweise fehlen. Zwar verfügen 21 Handwerksbetriebe über eine Verkaufsfläche, die einem Verbrauchermarkt vergleichbar ist, aber das Einkaufsverhalten ist erfahrungsgemäß nicht vergleichbar. Anstelle der Deckung des täglichen Bedarfes versorgen die Handwerker die Besucher mit hochwertigen, teilweise manufakturrell hergestellten Waren. Dies ist eher durch vergleichsweise geringe Warenumsätze geprägt. Die Besucher des Krongutes nehmen i.d.R. beide Angebote in Anspruch, so dass die anzunehmenden Bewegungszahlen auf dem Parkplatz entsprechend zu reduzieren sind. Gleichzeitig ist das

Krongut kein Ort, an dem der tägliche Warenbedarf analog eines Verbrauchermarktes gedeckt wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Besucher des Krongutes die Nähe zu Sanssouci nutzt und die durchschnittliche Verweildauer weiter erhöht. Ein weiterer Teil der Parkplatznutzer werden die Besucher der Bewohner der Umgebung sein (der Parkplatz dient nicht nur der Versorgung des Kronguts, sondern auch den Besuchern der umgebenden Wohngebiete, in denen Parkplätze nicht ausreichend zur Verfügung stehen). Insofern ist die Annahme von 0,5 Bewegungen pro Stellplatz, wie im Gutachten angenommen, realistisch. Sie entspricht einer durchschnittlichen Verweildauer von 4 Stunden und wird von den Besucheruntersuchungen des Betreibers bestätigt. Bezüglich der Nachtbelastung wird davon ausgegangen, dass Zufahrten nicht erfolgen, sondern lediglich Abfahrten (Sperrung der Schrankenanlage zwischen 22:00 und 6:00 Uhr als Auflage im Rahmen der Betriebsgenehmigung), so dass die Annahme einer niedrigen Nachtwertes im Bebauungsplan realistisch ist.

Sonderveranstaltungen, z.B. der Weihnachtsmarkt, haben keine Auswirkung auf die im Gutachten ermittelten Lärmemissionen des Parkplatzes. Die schalltechnische Untersuchung geht von einer Vollbelegung aus. In dieser Hinsicht spielen darüber hinausgehende (ungedeckte) Bedarfe keine Rolle. Diese führen zwar zu Belastungen im Straßenraum aber nicht zu einer Lärmerhöhung des Parkplatzes, da weder eine Zufahrt möglich sein wird, noch eine andere Verweildauer anzunehmen ist.

Weiterhin führt das **Landesumweltamt** aus, dass durch den Bau der Planstraße eine zusätzliche Lärmimmission zu erwarten sein wird. Durch die neu zu bauende Straße wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wahrscheinlich nicht überschritten, aber die Gesamtbelastung, die bereits im gesundheitsschädigenden Bereich liegt, wird weiter erhöht.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Einhaltung der genannten gesetzlichen Bestimmungen wird in der Planungsumsetzung gewährleistet. Das die Planstraße Auswirkungen erzeugt, die oberhalb der Grenzwerte liegen, ist nicht zu erwarten. Auf Grundlage der prognostizierten Verweildauer ist ein Verkehr von 125 Pkw- und 5 Busfahrten pro Stunde (tags) und 25 Pkw/h (nachts) durch den Parkplatz zu rechnen. Für die Wohnnutzung wurde aufgrund der 2 Zufahrten davon ausgegangen, dass sich der Verkehr jeweils etwa halbiert (Durchgangsverkehr kann ausgeschlossen werden). Somit ist mit einer Verkehrsbelastung pro Zufahrt von ca. 40-45 Wohnungen zu rechnen. Dies lässt die Entstehung von ca. 270 Fahrten am Tag (3 Fahrten = 6 Bewegungen pro Hauseinheit) bzw. ca. 16 pro Stunde (tags) und 2 nachts pro Zufahrt erwarten. Die prognostizierte Gesamtbelastung beträgt somit 141 Pkw und 5 Busse pro Tagesstunde und 27 Pkw in den Nachtstunden (22:00 - 6:00 Uhr) an der am stärksten belasteten Stelle (Zufahrt zwischen Mischgebiet 1 und 2). Nach Darlegung des Gutachters sind die daraus resultierenden Verkehrslärmbelastungen vernachlässigbar, da die Betrachtung aufgrund der Belastung der Potsdamer Straße zu keiner immissionsrelevanten Veränderung führt. Die Darlegung, dass Wohnen an der Potsdamer Straße gesundheitsgefährdend ist, wird nicht geteilt. Alle Gebäude verfügen über lärmabgewandte Seiten oder Abschirmungen, auch das Mischgebiet im Geltungsbereich. Die Nutzbarkeit der Gartenfläche wird bei der anzunehmenden Verkehrsmenge nicht bezweifelt, da die Emissionen vernachlässigbar gering sind. Das Ergebnis dieser Betrachtung ist für die gesamte Planstraße anzuwenden. Ein Bedarf an Lärmschutzmaßnahmen ist nach Aussage des Gutachters keinesfalls zu erwarten, so dass der Aufwand für die Berechnung unverhältnismäßig ist.

Darüber hinaus fordert das **Landesumweltamt Brandenburg**, dass die Luftschadstoffbelastung quantifiziert wird.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Das für die Luftreinhaltung zuständige Referat hat in einer Rücksprache keine Anforderungen an den Bebauungsplan gestellt. Es hat die Auffassung vertreten, dass die vorhandene Situation (breites Straßenprofil, offene Baustruktur, nahegelegene Frischluftentstehungsgebiete, gute Durchlüftung) keine Anhaltspunkte geben, eine besonders problematische Situation zu vermuten. Des Weiteren sind luftschadstoffmindernde Regelungen kaum mit bauleitplanerischen Mitteln zu treffen, wenn die Emissionsquellen bereits vorhanden sind.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege** stellt fest, dass die Detailplanung für den Parkplatz denkmalpflegerischen Ansprüchen genügen muss und mit den Denkmalbehörden abzustimmen ist. Dichte und Ausrichtung der Durchgrünung muss im Verhältnis zur Ausrichtung der Stellplätze so geplant werden, dass der ruhende Verkehr aus den Hauptsichtrichtungen verdeckt ist.

Des Weiteren wird die bauliche Dichte im Geltungsbereich kritisiert. Die von ehemals 600 m² auf nun 400 m² Grundstücksfläche gesteigerte Dichte konterkariert das einstmals im Bebauungsplan zu Grunde gelegte Ziel der landschaftlichen Einordnung.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Der Anregung wird gefolgt. Die Abstimmung erfolgt bei der Bearbeitung der Ausführungsplanung. Die von der Denkmalfachbehörde geäußerte Anforderung wird beachtet und fließt als Gestaltungsforderung in den städtebaulichen Vertrag ein.

Die Anregung zur Dichte kann nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan enthält keine Mindestgrundstücksgrößenregelung. Die notwendige Grundstücksgröße ergibt sich aus den festgesetzten Nutzungsmaßen i.V.m. den Abstandsregelungen der Bauordnung, der Festsetzung von maximalen Gebäudelängen und der Zuordnung von Grünflächen. Für das zum Dorf Bornstedt ausgerichtete WA 7 hat dies zur Folge, dass die erwarteten Grundstücksgrößen durchschnittlich um 700 m² liegen werden. Grundstücke unter 500 m² Fläche sind nahezu ausgeschlossen, da keine brauchbaren Wohnflächen erzeugt werden können. Die Festsetzungen sind zudem Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Denkmalschutz- und der Denkmalfachbehörde, in deren Verlauf das zugrunde liegende Konzept überarbeitet wurde. Die Zielstellung der landschaftlichen Einordnung ist Bestandteil der Planung.

Ebenfalls denkmalpflegerisch begründete Bedenken werden von der **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg** geäußert. Für die an die Welterbestätte in nord-südlicher Richtung angrenzende bzw. hineinragenden Baufelder/ Grundstücke (WA 7) sind zwei Bäume pro 200 m² festzusetzen. An der Südseite der geplanten Bebauung (WA 6) soll die Anpflanzung von Gehölzen (C1) auf die geplanten Baugrundstücke verlegt werden, damit die Senke über dem verrohrten Teufelsgraben als Zäsur in der Dorflandschaft visuell ablesbar bleibt.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Verdopplung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen für die an die Welterbestätte grenzenden Grundstücke nicht umsetzbar. Da mit der geforderten Verdopplung in der Konsequenz ca. 1 Baum pro 50m² Gartenfläche stehen müsste (die bestehende Festsetzung bezieht das gesamte Grundstück einschließlich der Flächen für Bebauung mit ein, auf der kein Baum stehen kann), würde ein Waldcharakter in diesem Bereich entstehen. Die gesamte Umgebung ist jedoch gekennzeichnet von Wiesen und baumbestandener Gartennutzung. Der angestrebte freie Landschaftsraum und ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung würde durch eine solche Festsetzung nicht mehr umsetzbar.

Die Baugebietsabgrenzung (WA 6) ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Denkmalschutz- und der Denkmalfachbehörde, in deren Verlauf das zugrunde liegende Konzept überarbeitet wurde. Da die Fläche C1 bereits bis zu 10m nördlich des Teufelsgrabens liegt, bleibt die Senke auch mit der Bepflanzung gut ablesbar.

Darüber hinaus sorgt sich die **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten** um die Einpassung des Parkplatzes in den Denkmalbereich und fordert die Sicherstellung, dass die Binnenstruktur des Parkplatzes nicht steif und monoton in der Abstandsgrünfläche zwischen dem Kunstdorf und der neuen Siedlung liegt. Der Parkplatz für Busse soll durch Gehölze kaschiert werden, dass er nicht vom Normannischen Turm auf dem Ruinenberg und vom Belvedere auf dem Klausberg einsehbar ist. Die Lärmschutzwände sollen nicht aus steilen Betonwaaben, sondern wegen der Einsehbarkeit in der blattlosen Vegetationsperiode z.B. aus bepflanzten Erddämmen bestehen.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die geforderte Abstimmung erfolgt bei der Bearbeitung der Ausführungsplanung. Die von der Denkmalschutzbehörde geäußerte Anforderung wird beachtet und fließt als Gestaltungsforderung in den städtebaulichen Vertrag ein. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von Wällen und Wänden und setzt keine Materialien fest. Lediglich zwischen Busparkplatz und WA 7 ist mit einer Wall-Wand-Kombination zu rechnen. Da bei der Ausführungsplanung eine Abstimmung mit dem Träger vorzunehmen ist, ist eine aus unverträglichen Materialien hergestellte Wand nicht zu befürchten. Darüber hinaus soll eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Zur Abschirmung des Parkplatzes werden von der **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten** umfangreiche Baumpflanzungen gefordert. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzlisten Sorten enthalten, die nicht denkmalgerecht sind, während entsprechende andere Sorten fehlen.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Anforderungen der Stiftung sind entweder bereits im Bebauungsplan umgesetzt oder werden z.B. durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Forderung des Trägers ist somit erfüllt. Die Pflanzlisten im Bebauungsplan werden geändert.

Hinsichtlich der geplanten Gebäude formuliert die **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten** den Anspruch, dass nur anthrazitfarbene Dachziegel verwandt werden. Die Fassaden sollen in der Pufferzone in dunkleren gedeckten Tönen gestrichen werden.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die festgesetzte Farbgestaltung ist das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen mit den Bürgern. Eine Festsetzung von ausschließlich anthrazitfarbenen Dachziegeln und dunkleren gedeckten Fassadenfarbtönen entspricht nicht der Charakteristik des Ortes und könnte monoton wirken. Daher soll weiterhin ein Farbspektrum zulässig sein. Es soll jedoch eine Konkretisierung des zulässigen Farbraumes im städtebaulichen Vertrag erfolgen, indem durch die Festlegung von maximalen Weissanteilen und mindestens erforderlichen Schwarzanteilen in den verwendeten Farben den Forderungen des Trägers nach einer in der Fernwirkung sehr zurückhaltend wirkenden Gestaltung nachgekommen wird.

Von den städtischen Fachbereichen hat sich der **Bereich Umwelt und Natur** neben einigen Hinweisen, die überwiegend beachtet wurden und teilweise zu Konkretisierungen in der Begründung geführt haben, mit Forderungen in die Planung eingebracht. Grundsätzlich wird jedoch die Zustimmung zur Planung erklärt. Es wird ein Vorschlag zur Verschiebung einer

Baugrenze im Bereich Ribbeckstraße eingereicht. Die Verschiebung ist dringend erforderlich, um den auch teilweise außerhalb des BP liegenden Gehölzbestand (Alteichen, weitere Bäume) zu sichern.

Die Anlage von Geh- Radwegen und einer Feuerwehrezufahrt zur Querungen von Grünflächen (Festsetzung 5.8) sollten nur auf direktem und kürzesten Weg zur Querung der Grünfläche zugelassen werden und nicht wie formuliert, da ansonsten die Grünflächen durch entsprechende Erschließungs- und Verkehrsflächen, im Extremfall sogar komplett, beansprucht werden könnten.

In der Festsetzung 5.7 ist zu definieren, dass die Ufer der Teichanlage mit einer biotoptypischen Röhrichtvegetation auf einer Fläche von "X" m² zu bepflanzen sind (standorttypischen Pflanzenarten)

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Der Anregung nach Verschiebung der Baugrenze wird gefolgt (um 6 m). Dies entspricht der tatsächlichen Überbaubarkeit des Grundstückes, da Baumaßnahmen in der Nähe der besonders geschützten Bäume die Standorte gefährden würden. Sie wären daher aus Naturschutzgründen unzulässig.

Die komplette Belegung einer Grünfläche durch Erschließungsanlagen ist nicht zu befürchten, da dies der Festsetzung widerspricht. Derartige Anlagen sind nur untergeordnet zulässig. Darüber hinaus enthält die Festsetzung Nr. 5.8 die Pflanzpflicht von 1 Baum pro 230 m² sowie insgesamt 1.500 Sträuchern. Die befürchtete Entwicklung kann daher nicht eintreten. Zudem würde die Umsetzung des Vorschlags zu einer geradlinigen Wegeführung zwingen. Der Ausführungsplanung sollen jedoch auch „geschwungene“ Wegeführungen die für Parkanlagen typisch sind offen stehen.

Überlegungen zu einer möglichen Bepflanzung der Mulde in der öffentlichen Parkanlage sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und zu realisieren.

Der **Bereich Stadtentwicklung Verkehrsentwicklung** äußert Anregungen zu den Ausführungen im Kapitel 2.3.1 FNP.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Allen Anregungen wurde durch Änderung des Kapitels gefolgt.

Dem **Bereich Bürgerberatung Bau (Planungsrecht)** ist die Festsetzung zur Farbgestaltung für Fassaden zu unkonkret. Ebenfalls schwer zu vermitteln ist, warum im WA1 und 2 keine Beschränkungen der Wohnungsanzahl und keine Baukörperlängenbeschränkung erfolgt ist (im WA3 bis 7 sind pro Gebäude nur 2 Wohnungen zulässig und die Gebäude dürfen eine maximale Länge von 20 bis 25m nicht überschreiten). Eine Gleichbehandlung aller WA-Gebiete (ausgenommen WA8) ist städtebaulich gegenüber Interessenten besser zu vermitteln.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Farbgestaltung der Fassaden ist Ergebnis einer umfangreichen Diskussion mit Vertretern aus Bürgerinitiativen und der Stadt über die Gestaltung und das Erscheinungsbild der Neubebauung und wurde in Abstimmung mit der für die Umsetzung zuständigen Behörde in den Plan aufgenommen. Dabei war es Ziel, für den Bebauungsplan eine Grundsatzlösung zu entwickeln, die im städtebaulichen Vertrag konkretisiert wird, indem maximale Weissanteile und mindestens erforderlichen Schwarzanteile von Dach- und Fassadenfarben festgelegt werden.

Die Beschränkungen der Wohnungsanzahl und der Baukörperlängenbeschränkung sind das Ergebnis einer umfangreichen Diskussion über die Gestaltung. Sie dienen der Wahrung des

besonderen Charakters des Dorfes Bornstedt und dienen in besonderer Weise der Bebauung in unmittelbarer Nähe und Sichtweite davon. Der Bereich westlich der Blumenstraße ist durch die Bestandsbebauung städtebaulich in anderer Art geprägt. Hier finden sich bereits Bebauungen bis zu einer Länge von ca. 45m. Eine unmittelbare Ausstrahlung und Einsichtnahme vom und zum historischen Dorf Bornstedt ist in den Gebieten WA1 und WA2 nicht gegeben.

Fazit der Träger- und Behördenbeteiligung

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen waren folgende Änderungen der Festsetzungen erforderlich:

- Einfügung einer passiven Schallschutzfestsetzung für die Gebäude Potsdamer Straße 194 – 196
- Änderung der Pflanzlisten
- Verschiebung der Baugrenze zur Ribbeckstraße im WA 8

Für die Änderungen war die Durchführung eines Änderungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB erforderlich.

4.2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 3. Januar bis 3. Februar 2006 durchgeführt. Insgesamt haben sich 30 Bürger mit Schreiben zur Planung geäußert. Die vorgebrachten Schreiben befassen sich insbesondere mit den folgenden Themen:

Bürger 1 regt an, Einfriedungen der Fläche C zuzulassen. Die Zuwegung zum Parkplatz soll verbindlich über die Fläche G geführt werden.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Einfriedungen, die dem Ziel des offenen Landschaftsbildes, das auch von der unteren Denkmalschutzbehörde gefordert wird, nicht entgegenstehen, zugelassen werden.

Die Wegeführung innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan sichert hierfür 2 Möglichkeiten: über ein privates Grundstück (Fläche G) und den historischen Postweg als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche.

Bürger 2, die Bürgerinitiative „Italienisches Dorf Bornstedt“ kritisiert, dass alte Eichen für die Straßenanbindung Potsdamer Straße für den Parkplatz gefällt werden sollen. Es wird um Prüfung für den Erhalt der Bäume und andere Alternativen der Zuwegung für den Parkplatz gebeten.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Anregung wurde bereits während der Konzeptionsfindung beachtet. Die Zufahrtskonzeption ist Ergebnis umfangreicher Studien in Zusammenhang mit der möglichen Lage des Parkplatzes und stellt einen Konsens zwischen den auftretenden Konfliktpunkten her. Dabei standen die Entlastung der Katharinenholzstraße und der Ribbeckstraße und somit ein Abschluss einer möglichen Erschließung über diese Straßen, die Unterbringung der benötigten

Zufahrts- und Abbiegespuren ohne Behinderung in der Potsdamer Straße sowie die möglichst geringe Inanspruchnahme von Biotopflächen bzw. Gehölzen und Bäumen im Vordergrund. Nach Abwägung aller entwurfs- und lagebedingten Positionen sind mit der Realisierung der Parkplatzzufahrt 4 Bäume zu entfernen. Dies ist als ökologischer Eingriff in die Planung eingestellt worden. Es handelt sich hierbei aber nicht ausschließlich um Eichen, sondern um:

1 Linde (Umfang 0,18m Nachpflanzung)

1 Eiche (Umfang 2,73 m), Naturdenkmal

beide als Alleebäume besonders geschützt und

1 Sitz-Ahorn (Umfang 2,15m) und

1 Birke (Umfang 0,57m) im geplanten Mischgebiet.

Für alle Bäume gilt die Potsdamer Baumschutzverordnung, so dass ggf. Fällanträge zu stellen sind. Die notwendigen Ausgleiche hierfür werden zum Fällantragszeitpunkt bestimmt. So ist gewährleistet, dass der Ausgleich zu jedem Zeitpunkt sachgerecht ist (Veränderungen durch Krankheit, Sturm oder Hineinwachsen in eine höhere Kategorie sind möglich).

Bürger 3 regt an, dass der geplante Fußweg vom Parkplatz zur Ribbeckstraße nach Möglichkeit neben den Postweg geführt wird und nicht über bebaubare Flächen.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastenden Fläche G, stellt eine mögliche, ggf. erst später zu realisierende Erschließung von der Ribbeckstraße zum Parkplatz und in den Grünraum dar. Des Weiteren soll die Möglichkeit der Einbeziehung des alten Postwegs ins Erschließungssystem, einer historischen städtischen Wegeverbindung, nicht aufgegeben werden. Der Bebauungsplan beinhaltet daher weiterhin beide Wegemöglichkeiten, die nicht alternativ, sondern ergänzend zu verstehen sind.

Bürger 4 bittet um Prüfung, ob sein Grundstück an die geplante Verkehrsfläche angeschlossen werden kann.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche hat die Aufgabe, die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu erschließen. Sie erfolgt auf den vom Vorhabenträger erworbenen Grundstücken und wird kostenfrei an Potsdam übertragen. Das außerhalb liegende Grundstück des Einwenders wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

Bürger 5 beschäftigt sich mit der Parkplatzlösung und regt an, statt eines Parkplatzes ein Parkhaus zu errichten, damit die benötigte Fläche reduziert werden kann. Er weist darauf hin, dass die Plangrundlage nicht ganz aktuell ist (Ribbeckstraße 31).

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Errichtung eines Gebäudes im Denkmalsbereich ist aus städtebaulichen und aus Denkmalschutzgründen nicht vertretbar, weil damit die angestrebte Zäsur zwischen der Neubebauung und der historischen Dorflage nicht gegeben wäre.

Die Plangrundlage stellt den baulichen Bestand zum Vermessungszeitpunkt dar und kann daher im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Abweichungen enthalten. Dies ist unschädlich, sofern die Festsetzungen des Plans hinreichend genau bestimmbar sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies im Sinne der PlanZV 90 der Fall. Ferner sind Veränderungen im Bestand während des Planverfahrens beachtlich, wenn sie das Abwägungsergebnis

beeinflussen. Dies ist nicht der Fall, der Bebauungsplan und die Rechtsgrundlage zur Zulässigkeit des Gebäudes sind übereinstimmend, da der Bebauungsplan an dieser Stelle lediglich die bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB übernimmt. Die Nachtragung des Gebäudes durch den öffentlich bestellten Vermesser ist daher entbehrlich.

Die **Bürger 6 und 7** sind Eigentümer des Grundstückes Potsdamer Straße 186 und weisen darauf hin, dass sie keine Zustimmung erteilen für die Benutzung ihres Grundstückes als Zufahrt.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Bis zur vertraglichen Klärung einer Grundstücksübertragung (Kauf) ist die 2. Zufahrt als Provisorium um das Grundstück herumzuführen. Die im Plan hierfür festgesetzte Fläche reicht dazu aus. Die entstehenden Kosten sollen dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zugeordnet werden.

Bürger 8 und 9 stellen die bauliche Verdichtung in Bornstedt wegen der kürzlich erfolgten Eingemeindungen große Flächen insgesamt in Frage. Sie befürchten, dass die Auswirkungen des Plans (Lärm, Luftgüte und Einsichtnahmen) das Grundstück Potsdamer Straße 187 belasten.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Innenentwicklung entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes. Dieses Ziel setzt der Bebauungsplan durch die Aktivierung des verkehrsgünstig gelegenen Baupotenzials in außergewöhnlicher und spezieller Lage (z.B. Nähe zum Stadtzentrum, kulturelle Sehenswürdigkeiten) um. Einer verkehrserzeugenden Siedlungsflächenerweiterung, welche Landschaftsräume in den Randbereichen der Stadt in Anspruch nehmen würde, kann somit positiv entgegen gewirkt werden. Der Schlussfolgerung, dass sich die Interessenten für dieses Bauvorhaben in den eingemeindeten äußeren Stadtteilen niederlassen, wird zudem nicht geteilt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind im landschaftsplanerischen Fachbeitrag bewertet worden. In der Folge sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Hinsichtlich der Luftschadstoffe kommen die Untersuchungen zum Ergebnis, dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann nach abschließender Beurteilung sogar ein Beitrag für eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation geleistet werden. Grund hierfür ist u.a. die gezielte Führung des bereits vorhandenen Parksuchverkehrs über ein Parkleitsystem auf den neuen Parkplatz. Damit werden die in der Vergangenheit zu Belastungen führenden ungeordneten Parksuchverkehre gemindert, so dass eine Abnahme der parkplatzbedingten Gesamtverkehrsmenge erwartet wird. Für das genannte Grundstück werden planverursachte Erhöhungen der Belastungen ausgeschlossen. Die vorliegende Belastung resultiert aus der Potsdamer Straße, deren Verkehrsmenge sich nicht spürbar verändern wird.

Hinsichtlich der Einsichtnahmen wird der Anregung dahingehend gefolgt, dass eine Hecke in den privaten Grünflächen A und B festgesetzt wird, die Einsichtnahmen von der Verkehrsfläche unterbindet.

Die **Bürger 10 bis 28** haben ein im wesentlichen identisches Schreiben eingebracht. In diesem werden unterschiedliche Sachverhalte angesprochen. Es wird bestritten, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Ferner wird die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz, der Erhaltungsverordnung und dem Zielen der Landesplanung in Frage gestellt. Der Verzicht auf die Wiedereröffnung einer Kindertagesstätte kann nicht nachvollzogen werden. Für den Parkplatz wird eine Lage im WA 6, die Reduzierung auf die reine Funktionsfläche und die Reduzierung der Parkplätze um 50% empfohlen. Darüber hinaus wird der Emissionsschutz als zu gering kritisiert.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Der Bebauungsplan ist vereinbar mit dem Flächennutzungsplan und aus diesem entwickelt. Dies ist in der Begründung ausführlich dargelegt.

Die Planung ist Ergebnis einer umfangreichen Diskussion mit den für den Denkmalschutz zuständigen Behörden. In Verbindung mit den Detailregelungen zur Ausführungsplanung und der Gestaltung im städtebaulichen Vertrag besteht Vereinbarkeit mit den Belangen der Denkmalpflege. Seitens der Landesplanungsbehörde liegt eine uneingeschränkte Zustimmung zu den Planinhalten vor.

Der Bedarf an Kindertagesplätzen kann in bestehenden Einrichtungen in der Umgebung gedeckt werden und sichert deren Fortbestand. Sollte es jedoch erforderlich werden, eine zusätzliche Einrichtung zu eröffnen, z.B. zur Deckung eines temporären Spitzenbedarfes, schließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dies nicht aus. Die Nutzung ist dabei nicht auf die Kossätenhäuser beschränkt. Da die Gebäude kein städtisches Eigentum mehr sind und die kostenintensive denkmalgerechte Sanierung des als Kindertagesstätte nur bedingt geeigneten Gebäudes demzufolge privat finanziert wird, besteht kein unmittelbarer städtischer Zugriff auf diese Gebäude mehr.

Die Erschließung des Parkplatzes im WA 6 über die Katharinenholzstraße oder Ribbeckstraße ist aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit der Straße und der entstehenden Verkehrsbelastung für die Anwohner nicht möglich. Der Standort des Parkplatzes ist nach einer eingehender Abwägung und vielfältiger Alternativenprüfung als einzig möglicher Ort in diesem Bereich gewählt worden. Die Verträglichkeit wird durch Auflagen (Begrünung, Gestaltung) erreicht werden. Der Anregung nach der Reduzierung der Fläche zuungunsten von Begrünung und Gestaltung (Schaffung einer reinen Funktionsfläche) wird u.a. wegen der mangelnden Gestaltung und der denkmalrechtlichen Unzulässigkeit nicht gefolgt.

Die angesprochenen Schallschutzmaßnahmen entsprechen nicht der aktuellen Planzeichnung. Die Anregung geht daher lediglich mit dem Hinweis in die Planung ein, dass der Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Parkplatz von 5m auf 30-50 m versechsbis verzehnfacht wurde. Darüber hinaus unterbinden umfangreiche Begrünungsfestsetzungen die Einsehbarkeit des Parkplatzes. In die Berechnung der Belastungen auf die angrenzende Wohnbebauung sind Immissionspunkte mit unterschiedlichen Höhen eingegangen. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen stützen sich auf gutachterliche Berechnungen und stellen einen ausreichenden Schutz vor den Beeinträchtigungen der Lärm- und Lichtimmissionen sicher. Hinsichtlich der Luftgüte ist nach Rücksprache mit der für Luftschadstoffe zuständigen Behörde durch die Planung keine Überschreitung von Grenzwerten zu befürchten, da sich die Einrichtungen in einer offenen Struktur mit guter Durchlüftung befinden. Zusätzliche Belastungen durch den geplanten Parkplatz werden im Verhältnis zu der bereits bestehenden Einrichtung in der Ribbeckstraße sowie der Belastung durch die Potsdamer Straße nicht gesehen. Statt dessen werden durch die Lage des Parkplatzes inmitten eines Grünraums und der Schließung des Interimparkplatzes in der Ribbeckstraße sowie der Einbindung ins Parkleitsystem Fahrten durch die Wohnstraßen vermieden und damit die Abgassituation verbessert

Bürger 29 hat Anregungen zu den festgesetzten Pflanzen in den Pflanzlisten.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

In Absprache mit den Fachbehörden werden die Pflanzlisten auf Denkmalverträglichkeit und ökologischen Nutzen geprüft und geändert.

Die **Pro Potsdam GmbH** nimmt als **Bürger 30** Stellung zur Planung. In der Stellungnahme wird die Notwendigkeit der Planung insbesondere, weil der Parkbedarfverursacher nicht identisch mit dem Vorhabenträger ist, bestritten. Darüber hinaus wird die Konkurrenz zur Entwicklung im Bornstedter Feld kritisiert, verstärkt durch die Befürchtung, dass der notwendige Infrastrukturbedarf nicht im Geltungsbereich nachgewiesen wird.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies dürfte bei Erforderlichkeit einer größeren Stellplatzanlage unstrittig der Fall sein, da mit derartigen Anlagen grundsätzlich bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind, die innerhalb eines förmlichen Verfahrens zum Ausgleich gebracht werden müssen. Dabei ist es völlig unerheblich, ob die Stellplätze privat verursacht sind oder nicht. Maßgeblich ist allein das Regelungsbedürfnis. Im vorliegenden Fall sind alle erforderlichen Stellplätze des Krongutes auf dem Krongut-Grundstück untergebracht. Dass dies nicht ausreichend ist, ist offensichtlich. Darüber hinaus steht der geplante Parkplatz auch anderen Nutzungen (z.B. Besucher der Wohngebiete) offen.

Das maßgebliche Instrument, die gesamtstädtischen Planungsinteressen miteinander und untereinander in Einklang zu bringen ist insbesondere der Flächennutzungsplan (FNP). Darin enthalten ist neben der Fläche des Entwicklungsbereiches auch der vorliegende Geltungsbereich, für den ein Bebauungsplanverfahren bereits am 4. Mai 1994 förmlich begonnen wurde. Es wird verkannt, dass Konkurrenzschutz kein städtebaulicher Belang ist. Die Situation von anderen Gebieten in der Stadt Potsdam hinsichtlich der Nutzung und Auslastung der Flächen ist für das Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans nicht von Bedeutung, da die Rahmenbedingungen unterschiedlich sind, z.B. Lage, städtebauliche Einbindung, Gestaltung. Das Bornstedter Feld kann damit nicht gegen das Erfordernis dieser Planung heran gezogen werden. Beide Flächen können unabhängig voneinander entwickelt werden. Dies findet sich im FNP wieder, der beide Flächen als Baugebiete darstellt.

Die entstehenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur wurden prognostiziert. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kapazitäten stehen grundsätzlich alle städtischen Einrichtungen der Bedarfsdeckung zur Verfügung. Die Finanzierung von neuen Einrichtungen ist nur dann vertretbar, wenn alle vorhandenen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung ausgelastet sind. Die zuständigen städtischen Fachbereiche haben dazu keine abweichende Auffassung geäußert.

Fazit der öffentlichen Auslegung

Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Bürger führen zu der folgenden Änderung der Festsetzungen:

1. Reduzierung der Unzulässigkeit von Einfriedungen auf sichtdichte Einfriedungen und Zulässigkeit von blickdurchlässigen Einfriedungen
2. Festsetzung einer Hecke in den privaten Grünflächen A und B zur Abschirmung der geplanten Zufahrt

Die Änderung zu 1 wurde dem Bürger als Veranlasser der Änderung mitgeteilt. Die betroffenen Denkmalbehörden waren an der Änderung der textlichen Festsetzung beteiligt und haben ihr Einverständnis zur geänderten Festsetzung im Abstimmungstermin am 7.2.2006 erklärt. Die Änderung zu 2. erfordert ein eingeschränktes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB. Der Vorhabenträger wurde zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

4.2.5 Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen nach der öffentlichen Auslegung

Änderung der Baugrenze im WA8

Die untere Naturschutzbehörde hat in der Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass die zur Ribbeckstraße gelegene Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet 8 nicht ausnutzbar ist, da eine naturschutzrechtliche Genehmigung hierfür aufgrund des Baum- und Naturdenkmalschutzes nicht erfolgen wird. Die Baugrenze wurde daher um 6 m zurück gesetzt. Die Änderung ist

redaktionell, da sie lediglich die bestehende Rechtslage widerspiegelt. Der Vorhabenträger als Eigentümer der Fläche wurde von der Änderung in Kenntnis gesetzt.

Änderung des Nutzungsmaßes in einem Teilbereich des WA8

Eine Teilfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 8 verfügt über ein höheres bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB als im Plan bisher dargestellt. Dies wird durch die Zulässigkeit eines Baumraumes für ein dreigeschossiges Gebäude geändert.⁴⁰

Auswirkungen oder Betroffenheiten Dritter konnten nicht festgestellt werden. Die Planungsabsicht – die Klarstellung des nach § 34 BauGB zulässigen - war immer erklärtes Ziel der Planung an dieser Stelle. Auch die untere Denkmalschutzbehörde ist von der Änderung nicht betroffen, da ein entsprechendes Gebäude bereits errichtet wird, liegt eine denkmalrechtliche Zustimmung vor.

Änderung der möglichen Bepflanzung der Mulde

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg als untere Denkmalschutzbehörde hatte in der Trägerbeteiligung angekündigt, einer Bepflanzung der geplanten Mulde in der öffentlichen Parkanlage mit Röhricht nicht zuzustimmen. Röhricht wachse zu hoch und sei daher in diesem Bereich zu auffällig. Die textliche Festsetzung Nr. 5.7 wurde daher geändert.

Die Änderung ist nur redaktioneller Art. Das Planungsziel, die Realisierung eines Amphibienlebensraumes, ist unabhängig von der Benennung einer nur beispielhaft in der Festsetzung enthaltenen Bepflanzung. Der Zusatz war daher entbehrlich. Das Planungsziel, der Schaffung von Laichbedingungen kann auch mit deutlich kleineren Pflanzen erreicht werden. Eine diesbezügliche Pflanzliste ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Änderung der Anrechenbarkeit der Bestandsbäume in der öffentlichen Parkanlage

Die textliche Festsetzung Nr. 5.6 wurde redaktionell an die im Verfahren vermittelten Planungsinhalte angepasst. Es war immer Planungsziel, die öffentliche Parkanlage mit zusätzlichen 15 Bäumen zu bepflanzen. Eine Anrechenbarkeit des Bestandes erfolgt nicht und wäre auch nicht sinnvoll. Da in der Fläche bereits 64 Bäume stehen, würde die Festsetzung ins Leere laufen.

Betroffenheiten Dritter konnten nicht festgestellt werden, da alle Beteiligten von der zusätzlichen Pflanzung von 15 Bäumen ausgegangen waren. Dies ist z.B. durch eine erstellte Visualisierung des Bereiches zur Prüfung des Einfügens des Parkplatzes in den Bereich nachweisbar. Bei der Präsentation der alle Bäume enthaltenen Bilder waren die Denkmalbehörde und der Vorhabenträger anwesend. Die untere Naturschutzbehörde hatte bereits im Vorfeld erklärt, dass sie davon ausgeht, dass die bestehende Vegetation der Grünfläche durch Neupflanzungen ergänzt wird.

Änderung der Planzeichnung bezüglich der Bodendenkmale

Die Eintragung von Bodendenkmalen (mit und ohne Flächendarstellung) ist eine nachrichtliche Übernahme einer bereits geltenden Bestimmung (BbgDSchG).

40 Das Gebäude befindet sich derzeit in Bau.
90

4.2.6 vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Planänderung – Einfriedung der privaten Grünfläche C

Der Pächter der privaten Grünfläche C beabsichtigt eine Koppel anzulegen, die lediglich durch einen Weidezaun eingefriedet sein soll. Der Ausschluss einer Einfriedung würde diese Nutzung nicht ermöglichen. Aufgrund der Anregung des Bürgers wurde die textliche Festsetzung Nr. 5.11 geändert. Anstelle des Einfriedungsausschlusses der privaten Grünfläche C wird die eingeschränkte Zulässigkeit einer Einfriedung festgesetzt. Die Änderung wurde vorgenommen, weil festgestellt wurde, dass die Zielstellung, die Einbeziehung der privaten Grünfläche C in den offenen Landschaftsraum auch mit einer Einfriedung erreicht werden kann, sofern diese in den Hintergrund tritt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Der geänderten textlichen Festsetzung wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Der betroffene Pächter der Fläche wurde über die Festsetzungsänderung unterrichtet.

Planänderung – Festsetzung einer Heckenpflanzung

Aufgrund der Anregung eines Bürgers wurde die textliche Festsetzung Nr. 5.12 neu in den Plan eingefügt.⁴¹ Diese regelt, dass die privaten Grünflächen A und B durch eine sichtdichte Hecke (immergrün) bepflanzt werden muss. Die Festsetzung wird in den Plan aufgenommen, damit die benachbarten Grundstücke besser sichtgeschützt sind vor den Blicken der Nutzer der öffentlichen Verkehrsfläche. Gleichzeitig wird die nur 7 m breite Zufahrt optisch besser abgeschirmt und somit in ihren gestalterischen Auswirkungen minimiert.

Im Bebauungsplan war bereits zur öffentlichen Auslegung davon ausgegangen worden, dass die privaten Grünflächen A und B der Abschirmung der Straße dienen. Die vorgenommene Festsetzung ist inhaltlich insofern nur redaktionell. Da sie jedoch von einem privaten Dritten umgesetzt werden muss, erfolgte eine Information des Vorhabenträgers hierüber.

Die Beteiligung von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange war nicht erforderlich. Die privaten Grünflächen waren als Rasenflächen ohne besondere Wertigkeit bilanziert worden. Die nun festgesetzte ökologische Qualität geht darüber hinaus, ist aber in Vergleich zur bilanzierten Gesamtmaßnahme so geringfügig, dass negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Grünordnung nicht zu erwarten sind.

Planänderung – Immissionsschutzfestsetzung für Gebäude an der Potsdamer Straße

Aufgrund der erheblichen Emissionen der Potsdamer Straße war es erforderlich, für die Kosäthenhäuser Potsdamer Straße 194 - 196 eine Festsetzung zu treffen, die die Wohnnutzung im Gebäude ermöglicht. Die Festsetzung unterscheidet zwischen den unmittelbar zur Potsdamer Straße ausgerichteten Fassadenteilen und Fenstern und den seitlichen Gebäudeteilen und ist nur auf Wohnungen anzuwenden. Das notwendige und festgesetzte Schalldämmmaß wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde anhand der Verkehrsmenge der Potsdamer Straße ermittelt.

Die Festsetzung hat Auswirkungen auf Dritte, so dass ein Beteiligungsverfahren erforderlich war. Die untere Denkmalschutzbehörde hat ihr Einverständnis erklärt, sofern die Schalldämmmaßnahmen innen angebracht werden, so dass das äußere Erscheinungsbild des

41 Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5.12 wird zur neuen Festsetzung Nr. 5.13

Gebäudes nicht verändert wird. Dies ist zumutbar, da die Denkmalschutzbehörde bereits im Vorfeld erklärt hatte, dass die Gebäude im Grundriss verändert werden können.

Wegen seiner diesbezüglichen Anregung in der Trägerbeteiligung wurde das Landesumweltamt an der Änderung beteiligt. Eine Zustimmung zur Festsetzung liegt vor.

Des Weiteren wurde der betroffenen Eigentümer von der Festsetzung unterrichtet. Auch hier liegt eine Einverständniserklärung vor.

Planänderung – Verlängerung der Planstraße zwischen WA 4 und WA 6

Durch den Vorhabenträger wurde angeregt, die Planstraße zwischen WA 4 und WA 6 um 10 m in südlicher Richtung zu verlängern.

Die Anregung konnte nachvollzogen werden. Die bisherige Erschließungssituation für Teile des WA 6 am südlichen Ende der Planstraße könnte auf Grund der vor der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderung der Ausdehnung des Baugebietes - hier fand eine Erweiterung in südlicher Richtung statt - zu einer unverhältnismäßigen Härte führen. Die der Erschließung des Baugebietes dienende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung war mit der Ausdehnung des Baugebietes nicht mitverlängert worden. Es wäre daher bei der Umsetzung der Planung vermutlich notwendig, eine zusätzliche Erschließung über das festgesetzte Baugebiet WA 6 zu führen, um die südlichen Teile des Baugebietes sinnentsprechend zu nutzen. Damit wäre ein nicht notwendiger Bodenverbrauch verbunden, der den Intentionen des Plans widerspricht.

Von der Änderung betroffen ist neben dem Vorhabenträger die Straßenverkehrsbehörde, die im Rahmen eines Abstimmungstermins ihr Einverständnis erklärt hat. Ebenfalls beteiligt wurde die untere Naturschutzbehörde, die aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt erkennen konnte.

Planänderung – Ausschluss der Überbaubarkeit der Flächen G

Die bisherige Überlagerung der Fläche G, die mit Geh- und Radfahrrechten belastet werden soll, mit der überbaubaren Grundstücksfläche soll aus Gründen der Planklarheit nicht weiter verfolgt werden. Statt dessen soll die Wegefläche aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschnitten werden. Die denkbare Alternative, die Festsetzung sog. „Torhäuser“ wurde aufgrund der städtebaulichen Struktur - in Bornstedt wäre ein derartiges Gebäude ein Fremdkörper - und der zur Verfügung stehenden Fläche nicht weiter verfolgt.

Der Vorhabenträger als Eigentümer der Fläche wurde von der Festsetzungsänderung informiert. In einer Stellungnahme erklärt er, dass er der Festsetzung nur zustimmen kann, wenn die Verlagerung des Weges an die zukünftige Grundstücksgrenze nicht dazu führt, dass die dann nicht mehr als Weg benutzte Fläche weiterhin nicht überbaubar ist.

Hierzu wird festgestellt: Die Festsetzung eines Wegerechtes und die tatsächliche Wegeführung können voneinander abweichen. Wird eine freiwillige Einigung erzielt, die von der Festsetzung im Bebauungsplan abweicht, besteht kein Anspruch der Gemeinde auf Eintragung und Realisierung eines weiteren Weges an der festgesetzten Stelle. Sofern also eine Wegeführung erfolgt, die sich an einer nicht im Plan enthaltenen neuen Grundstücksgrenze orientiert (die dann anstelle der festgesetzten Fläche von Überbauung frei ist), wird die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der festgesetzten Stelle obsolet. Die Durchsetzung stellt eine ungerechtfertigte Härte dar.

4.2.7 Ergebnisse der vereinfachten Änderungsverfahren

Die nach der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Bürger sowie der während des weiteren Planungsfortschrittes sich ergebenden notwendigen Änderungen an der Planung haben die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Bestimmungen des § 13 BauGB angewendet werden konnten (vereinfachtes Änderungsverfahren).

Es wurden 3 Stellungnahmen vorgebracht.

Bürger 1 stimmt der Herausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche aus der Fläche G nicht zu. Das gewünschte Geh- und Radfahrrecht inkl. Leitungsrecht kann wegen Bestands privatrechtlicher Verträge nicht gewährt werden. Im übrigen würde dies zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung führen, die zudem nicht Gegenstand bisheriger Pläne und Erörterungen war und ohne Kompensationsmaßnahmen analog des Grünstreifens zur Abschirmung der Semmelhaack-Siedlung nicht vorstellbar ist.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, war bereits Bestandteil des Bebauungsplans zur Offenlage. Die beabsichtigte Planänderung soll lediglich klarstellen, dass diese Fläche nicht bebaut werden kann. Die Frage, ob die entsprechenden Rechte tatsächlich eingeräumt werden, die konkrete Lage des Weges und wie der Weg gestalterisch ins Grundstück eingebunden werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des nachfolgenden Handelns. Eine unverhältnismäßige Benachteiligung kann deshalb nicht erkannt werden.

Der Vorhabenträger nimmt als Bürger 2 Stellung und stimmt den geplanten Änderungen überwiegend zu. Er geht richtigerweise davon aus, dass die Reduzierung der überbaubaren Fläche relativ zur Fläche G zu sehen ist und sich verändern kann, wenn der geplante Weg nach einer endgültigen Teilung des Grundstückes nicht an der im Plan dargestellten Stelle liegt. Allerdings stimmt er der Reduzierung der überbaubaren Fläche im WA 8 nicht zu.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die Veränderung der Baugrenze vollzieht die bestehende Rechtslage aufgrund der naturschutzrechtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück (Schutzraum um eine Baumreihe mit Stammumfängen zwischen 2 m und 4,22 m, die unter besonderem gesetzlichen Schutz steht und gleichzeitig teilweise Naturdenkmal ist). Insofern war die Planänderung nicht Gegenstand der Beteiligung sondern lediglich Information, da sie einen ohnehin geltenden Rechtsstand wiedergibt. Auch die unveränderte Beibehaltung der Baugrenze hätte nicht die Folge, dass die betroffene Fläche bebaubar wäre.

Das Landesumweltamt Brandenburg wurde hinsichtlich der neu eingefügten textlichen Festsetzung 6.2 (Schalldämmung in den Kossätenhäusern) beteiligt und gibt zu bedenken, dass die Festlegung nur die Wohnnutzung berücksichtigt, aber nicht die Büros (entsprechend DIN 18005). Außerdem fehlt die Festsetzung zur Sicherung einer notwendigen Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern, denn nur dann ist der Schallschutz wirksam.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen:

Die DIN 18005 ist kein strikt anzuwendendes Recht, sondern lediglich Orientierung. Hinsichtlich des Schutzes für Büronutzungen werden die sich aufgrund des notwendigen Wärmeschutzes ergebenden Schalldämmmaße von 35 dB(A) als ausreichend angesehen. Darüber hinausgehendes bleibt dem Eigentümer überlassen. Die Festsetzung wird jedoch um die Sicherung einer notwendigen Luftwechselrate ergänzt. Da es sich hierbei lediglich um eine Konkretisierung handelt, ergeben sich daraus keine Beteiligungserfordernisse.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann in bezug auf die Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausgleich erreicht werden. Dies bedeutet, dass das Gelände zwar erheblich umstrukturiert und beeinflusst wird, aber nach Abschluss der Maßnahmen keine Verschlechterung der Umwelt zu erwarten ist.

Mit der Realisierung der festgesetzten Parkplatzanlage werden darüber hinaus Möglichkeiten geschaffen, die bisher verursachten Lärm- und Luftbelastungen zu verringern. Durch die höhere Stellplatzanzahl gegenüber dem bisherigen Parkplatz in der Ribbeckstraße in Verbindung mit einem Parkleitsystem wird eine deutliche Reduzierung des unnötigen Parksuchverkehrs in der Ribbeckstraße und des gesamten Bereiches um das Krongut erreicht. Besucher des Kronengutes und der Neubebauung werden auf direktem Wege zum Parkplatz geführt.

Die Realisierung von Wasserflächen in Form der anzulegenden Mulde im Geltungsbereich ist aufgrund der hochwertig entwickelbaren Strukturen eine weitere Steigerung der Qualität der zukünftigen Freiflächen.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen im Bereich der Potsdamer Straße eine Verbesserung der gewerblichen Situation erreicht werden. Somit wird darüber hinaus auch die Möglichkeit eines besonders gestalteten Auftaktnutzung in Richtung Italienisches Dorf und Krongut geschaffen.

Mit der Errichtung des Parkplatzes wird zusätzlich ein Beitrag zur Sicherung der wirtschaftliche Grundlage des Krongutes geleistet, da die bisherigen Stellflächen auf der befristet genehmigten Fläche am Bornstedter See langfristig nicht mehr zur Verfügung stehen. Gleichzeitig kann durch den ausbleibenden Parksuchverkehr zur Verbesserung der Wohnsituation im bestehenden Quartier beigetragen werden.

3. Ordnungsmaßnahmen

Die Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben macht es erforderlich, umfangreiche Verlegungsarbeiten an technischen Versorgungseinrichtungen durchzuführen. Diese sind vom Verursacher zu tragen. Einzelheiten dazu sind Gegenstand eines zwischen den Beteiligten abzuschließenden Erschließungsvertrags.

Die Planungsumsetzung macht eine umfangreiche Grundstücksneuordnung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Herausteilung und Übertragung zukünftiger öffentlicher Flächen an die Stadt Potsdam.

Zur Umsetzung der Planung ist der Abriss von Gebäuden erforderlich (u.a. ehem. Heizhaus, Gartenlauben etc.). Dies erfolgt durch die Eigentümer.

4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der prognostizierte Bedarf an sozialer Infrastruktur für die Baupotentiale aus ca. 80-85 neuen Wohneinheiten wird in den bestehenden Einrichtungen der Umgebung abgedeckt. Es ist mit den folgenden Bedarfen zu rechnen⁴²

Kindertagesstättenplätze⁴³: 21
Jugendfreizeiteinrichtungsplätze⁴⁴: 8
Grundschulplätze⁴⁵: 17
Oberschulplätze⁴⁶: 12 + 5
Spielplatzfläche⁴⁷: 375 m²

Kindertagesstättenplätze sowie Angebote der Jugendhilfe befinden sich in enger räumlicher Nähe, so dass die Versorgung gesichert ist. Die Versorgung mit Schulplätzen ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu klären.

Sofern im Geltungsbereich selbst eine Einrichtung für soziale Zwecke zukünftig beabsichtigt ist, besteht entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan hierfür grundsätzlich die Möglichkeit.

5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan fallen für den Haushalt der Stadt Potsdam unmittelbar keine Kosten an.

Die Entwicklung und Realisierung des Bebauungsplans erfolgt durch einen Investor, die dazu notwendigen Rahmenbedingungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Potsdam geregelt, sodass weder Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Lasten der Stadt erforderlich werden.

Die Kosten für die aus dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure werden ebenfalls vom Investor übernommen, so dass der Stadt Potsdam keine direkten Kosten entstehen.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren Folgekosten für die Erschließung sowie der Pflege für die öffentliche Grünfläche.

Der Investor verpflichtet sich entsprechend dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrags, die innere Erschließung mängelfrei herzustellen, zu finanzieren und die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen an die Stadt kostenfrei zu übergeben. Die Modalitäten zur Übergabe dieser öffentlichen Flächen sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist nicht vor 2007 zu rechnen, so dass die künftigen jährlichen Unterhaltungskosten frühestens 2010 haushaltswirksam werden.

42 Wohnungszahl: ca. 80 - 85, Belegung mit durchschnittlich 3 Personen pro Haushalt = 250 Einwohner
43 Jahrgänge 0 – 10, Jahrgangsstärke 1,2%, 70% Bedarf
44 Jahrgänge 6 – 25, Jahrgangsstärke 1,2%, 13,2 % Bedarf
45 Jahrgänge 6 – 12, Jahrgangsstärke 1,2%, 95 % Bedarf
46 Jahrgänge 12 – 16, Jahrgangsstärke 1,2%, 95 % Bedarf
Jahrgänge 16 – 19, Jahrgangsstärke 1,2%, 50 % Bedarf
47 1,5 m² Fläche pro Einwohner

Vorbehaltlich der zukünftigen Haushaltsjahre ab 2010 werden die zukünftigen jährlichen Unterhaltungskosten in den folgenden Haushaltsstellen wie folgt veranschlagt:

Straßenunterhaltung :

Haushaltsstelle: 63072.51100

Haushaltsansatz: 3000 €

Pflege Grünanlagen:

Haushaltsstelle: 58000.51073

Haushaltsansatz: 12.300 €

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ wurde am 04.05.1994 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 5/1994 der Landeshauptstadt Potsdam am 20. Mai 1994 auf S. 4.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum vom 27.09.1994 bis zum 12.10.1994 im Dezernat für Stadtplanung, Bauen und Wohnen im Stadtplanungsamt Potsdam durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 9/1994.

Insgesamt 21 Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20. Oktober 1994 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Bürger als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ zum Inhalt. Der nun vorliegende Bebauungsplan - Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ - umfasst nur ca. 1/5 - 1/6 der Geltungsbereichsfläche des bisherigen Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 21. Dezember 2005 erneut gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es wurden insgesamt 31 Träger und 13 städtische Fachbereiche an der Planung beteiligt.

Der Beschluss zur Herauslösung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ und die Fortsetzung als eigenständiger Bebauungsplan erfolgte mit Beschluss der Stadtverordneten am 07. Dezember 2005.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.01.2006 bis 03.02.2006 in den Räumen der Stadtverwaltung in der Hegelallee durchgeführt. Die Ankündigung erfolgt ortsüblich auf Seite 10 im Amtsblatt Nr. 15/2005 der Landeshauptstadt Potsdam 14. Dezember 2005. Insgesamt haben sich 30 Bürger mit Schreiben zur Planung geäußert.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die vorgenommenen Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden konnte. Die von den geänderten Festsetzungen betroffenen Bürger und Träger wurden über die geänderten Planinhalte informiert.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267)

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Baugebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jeglicher Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.3 In der privaten Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von maximal 100 m², einer Höhe von maximal 3,5 m und folgenden Nutzungen zulässig: Aufenthaltsräume für Betriebspersonal und Berufskraftfahrer, Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, sofern sich dieses Gebäude außerhalb des Denkmalbereiches "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" befindet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Innerhalb der Fläche P2 in der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze für andere Fahrzeuge als Pkw unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Maß der Nutzung

- 2.1 In Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 8 ist das zulässige 2. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2 In den Mischgebieten entspricht der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- 2.3 Als Geländehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 wird festgesetzt: WA1 = 40,3m über NHN; WA2 = 39,8m über NHN; WA3 = 38,8m über NHN; WA4 = 37,6m über NHN; WA5 = 38,6m über NHN; WA6 und WA 7 = 37,6m über NHN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 - WA7 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 - WA6 dürfen Baukörper eine Länge von 20,0 m und im allgemeinen Wohngebiet 7 eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind allgemein zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gartenhäuser bis max. 24 m² im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie für je 1 Stellplatz pro Baugrundstück im Vorgartenbereich im WA 7.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Die Flächen E und F und G sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.2 Zwischen den Punkten c und d sowie zwischen den Punkten g und h ist eine Grundstückszufahrt für das Grundstück Blumenstraße 15 bzw. für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 247/6 ausnahmsweise zulässig, sofern keine Verbindung zwischen der Blumenstraße bzw. der Katharinenholzstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsteht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, c und d, e und f, g und j sowie k und l ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.5 In der privaten Grünfläche A sind Grundstückszufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz A", "Lärmschutz B" und "Lärmschutz, Versickerung" sind wie folgt zu bepflanzen:
- In der privaten Grünfläche "Lärmschutz A" ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufenden Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 60 Sträucher zu pflanzen.
 - In der privaten Grünfläche "Lärmschutz B" ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufenden Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen. Zwischen der Lärmschutzwand und der angrenzenden öffentlichen Parkanlage, dem Grundstück Ribbeckstraße 25 und dem Mischgebiet 2 sind insgesamt mindestens 27 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und 690 Sträucher zu pflanzen. Zur optischen Abschirmung des Parkplatzes sind davon 6 großkronige Bäume in Reihe, angrenzend an das MI 2 zu pflanzen.
 - In der Grünfläche "Lärmschutz, Versickerung" ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufenden Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen. Es ist eine mindestens 230 m² große Versickerungsmulde anzulegen. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 9 hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm sowie mindestens 250 Sträucher zu pflanzen.
- Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind hinsichtlich der Bäume und Sträucher die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 ist pro angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass: in den WA1 und WA2 auf mind. 10,5% und in den WA 5, WA 6 und WA7 auf mind. 9% dieser Flächen pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen. Die Reduzierung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist zulässig, wenn eine entsprechende Mehrpflanzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen "Hausgärten" erfolgt. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- 5.3 Die private Verkehrsfläche ist durch Pflanzflächen zu gliedern. Insgesamt sind mindestens 2.500 m² Fläche zu bepflanzen, die mindestens 65 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm enthalten muss. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.4 In der privaten Grünfläche "Hausgärten" A sind 9 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in Reihe zu pflanzen. In der privaten Grünfläche "Hausgärten" B ist pro angefangenen 200 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Hausgartengrundstück sind mindestens 10% der Fläche in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig. Einfriedungen sind nur als Drahtzaun zulässig. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 5.5 Die Flächen C2, C3 und C4 sind gärtnerisch anzulegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung ist unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 5.6 In der öffentlichen Parkanlage sind 15 hochstämmige Bäume und 250 m² Gebüsch mit 1 Strauch pro 1 m² anzupflanzen.
Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche C1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.7 In der öffentlichen Parkanlage ist eine Mulde mit mindestens 1.300 m² und maximal 1.800 m² Größe anzulegen. Die Anlage der Mulde hat in der Art zu erfolgen, dass die Voraussetzungen als Lebensraum für Amphibien entstehen. Die Einfriedung ist nur zulässig, wenn Sicherheitsaspekte dies erfordern, Amphibienbewegungen nicht behindert werden und eine Bepflanzung mit rankenden Gewächsen erfolgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.8 Innerhalb der Fläche C1 in der öffentlichen Grünfläche ist ein Gehölzschutzstreifen mit großkronigen Laubbäumen in der Art anzulegen, dass pro angefangenen 230 m² Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und mindestens 1.500 Sträucher gesetzt werden. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Anlage von Geh- und Radwegen sowie einer Feuerwehrezufahrt ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.9 In den privaten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Stellplätzen für Pkw und in den Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.10 Das in der privaten Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.11 Die Einfriedung der privaten Grünfläche C ist nur als gespannter Draht an senkrecht stehenden Holz- oder Metallstreben zulässig. Einfriedungen mit anderen Materialien sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- 5.12 Die private Grünfläche A ist auf einer Länge von insgesamt 100 m, die private Grünfläche B ist auf einer Länge von insgesamt 135 m mit immergrünen Hecken zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der Hecken beträgt jeweils 1,5 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.13 Bei der Realisierung der Bepflanzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 sind die folgenden Sorten zu verwenden:

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:
Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus petaea (Traubeneiche)

Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuss)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Crataegus laevigata (Weißdorn)
Salix caprea (Salweide)	

Textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.4:
Obstbäume, alte Sorten, Hochstämme:

Malus domestica (Kulturapfel)	Prunus domestica (Pflaume)
Prunus avium-kultivare (Süßkirsche)	Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)	Pyrus communis (Kultur-Birne)

Laubbäume:

Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Betula pendula (Sand-Birke)	Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche, Vogelbeere)

Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuss)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Salix caprea (Salweide)	Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Taxus baccata (Eibe)
Crataegus laevigata und Crataegus monogyna (Weißdorn)	

Textliche Festsetzung Nr. 5.3:
Bäume

Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Betula pendula (Sand-Birke)	Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche, Vogelbeere)

Sträucher:

Philadelphus coronarius (Bauernjasmin, Europäischer Pfeifenstrauch)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Symphoricarpos albus laevigatus (Gemeine Schneebeere)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	Rosa canina (Hundsrose)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	Berberis vulgaris (Berberitze)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Lärm werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- entlang der Linie s1-s2-s3 ist innerhalb der privaten Grünfläche eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten,
- entlang der Linie s4-s5 ist innerhalb der privaten Grünfläche eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten,
- entlang der Linie s5-s6-s7-s8 ist innerhalb der privaten Grünfläche eine mindestens 3 m hohe Kombination aus Lärmschutzwand und -wand zu errichten, bei der die sichtbaren Wandteile maximal 2 m hoch sind.

Die Durchführung von anderen Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung, z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen, ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile von Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen, einschließlich der Fenster, die folgenden bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe September 1989) aufweisen:

50 dB(A) entlang der Linien zwischen den Punkten p2 - p3, q2 - q3, r2 - r3;

45 dB(A) entlang der Linien zwischen den Punkten p1 - p2, p3 - p4, q1 - q2, q3 - q4, r1 - r2, r3 - r4.

Zusätzlich müssen entlang dieser Linien Aufenthaltsräume von Wohnungen entsprechend schalldämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Gestalterische Festsetzungen (Übernahme landesrechtlicher Regelungen)

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind Dächer als traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° auszubilden.

Der Dachüberstand an der Traufkante darf maximal 0,80m und der Ortgang 0,10m betragen. Für die Eindeckung sind nichtglänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)

- 7.2 Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacherkern und Zwerchgiebeln jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Trapezgauben sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
- 7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind in den Gebäuden Glasbänder auf dem First und Dachflächenfenster in einer Ebene zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
- 7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind in den Gebäuden Fenster als aufrecht stehende Rechtecke auszubilden. Die Untergliederung der Fensterflächen durch Kämpfer und Sprossen ist zulässig, sofern sie glasteilend sind. Nicht glasteilende Kämpfer und Sprossen sind unzulässig. Die Fenster des 2. Vollgeschosses dürfen nicht breiter sein als die Fenster im 1. Vollgeschoss. Dies gilt auch, wenn das 2. Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Zulässig sind Fensterbänder unter der Traufkante.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
- 7.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind für die farbige Gestaltung der Fassaden ausschließlich helle gedeckte Erdfarbtöne zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind bei Verblendern gelbe, weiße und rote Farbtöne und in den allgemeinen Wohngebieten WA5 - WA7 ausschließlich gelbe und rote Farbtöne zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
- 7.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 ist bei den Gebäuden die Oberkante des Fußbodens im 1. Vollgeschoss maximal 0,5m über der festgesetzten Geländeoberkante zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
- 7.7 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind Garagen ausschließlich mit einem Flachdach zulässig und müssen mit dem Fassadenmaterial und der Farbe den Wohngebäuden entsprechen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Teile des Geltungsbereiches (Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA6 und WA7 sowie das allgemeine Wohngebiet WA8 und die Mischgebiete MI 1 und MI 2 in ihrer Gesamtheit, Teile der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) sind Bestandteil des Denkmalsbereiches "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" (eingetragen in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO).

Teile des Geltungsbereiches sind Bestandteil von Bodendenkmalen gemäß BbgDSchG. Südöstlich der Blumenstraße befindet sich der Fundplatz 3 mit der Bodendenkmalnummer 2218 und westlich angrenzend an die Grundstücke Ribbeckstraße 30 und 31 befindet sich der Fundplatz 1 mit der Bodendenkmalnummer 2216.

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wildpark.

3. Hinweise

Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Erhaltungssatzung "Dorf Bornstedt".

Bei der Realisierung der Bepflanzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (für schlingende und rankende Pflanzen), 5.6, 5.7 und 5.8 wird die Verwendung der in der Begründung als Anlage enthaltenen Pflanzlisten empfohlen.

4. Pflanzlisten

Bei der Realisierung der Bepflanzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (für schlingende und rankende Pflanzen), 5.6, 5.7 und 5.8 wird die Verwendung der folgenden Pflanzlisten empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus petaea (Traubeneiche)
Prunus cerasifera "Nigra" (Blutpflaume)	Quercus robur "Fastiagata" (Säuleneiche)
Gleditsia triacanthos "Skyline" (Gleditschie)	Betula pendula (Sand-Birke)
Sorbus aucuparia "Edulis" (Mährische Eberesche)	

Obstbäume, alte Sorten:

Malus domestica (Kulturapfel)	Prunus domestica (Pflaume)
Prunus avium-kultivare (Süßkirsche)	Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)	Pyrus communis (Kultur-Birne)

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)	Corylus avellana (Haselnuss)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata (Weißdorn)	Salix caprea (Salweide)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinos (Schlehe)	Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Taxus baccata (Eibe)	Crataegus levigata (zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	

Sumpf und Wasserpflanzen:

Acorus calamus (Kalmus)	Alisma plantago-aquatica (Froschlöffel)
Epilobium palustre (Sumpf-Weidenröschen)	Oenanthe aquatica (Gemeiner Wasserfenchel)
Potentilla palustris (Blutauge)	Rorippa amphibia (Wasser-Sumpfkresse)
Sparganium erectum (Ästiger Igelkolben)	Juncus conglomerata (Knäuel-Binse)
Juncus effusus (Flatter-Binse)	Carex gracilis (Schlank-Segge)
Carex hirta (Rauhe Segge)	

Weitere Arten:

Actinidia arguta, A. chinensis, A. kolomikta (Strahlengriffel, Kiwi), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Campsis radicans (Trompetenblume), weitere Clematis-Wildarten und –hybriden, Euonymus fortunei var. radicans (Pfaffenhütchen), Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie), Jasminum nudiflorum (Jasmin), weitere Lonicera-Wildarten, Wisteria sinensis (Chinesischer Blauregen)

Tabelle Rank- und Kletterpflanzen, Pflanzenübersicht⁴⁸

Pflanzenart	Ansprüche		Eignung/Lage						Schatten
	ohne Kletterhilfe	mit Kletterhilfe	über Mauern herabhängend	bezieht bis unten	immergrün	Sonne	Halbschatten		
<i>Akebia quinata</i> (Akebie)		x	x	x	(x)	x			
<i>Celastrus orbiculatus</i> (Baumwürger)		x		x		x	x		
<i>Clematis vitalba</i> (Waldrebe)		x	x	x			(x)		
<i>Hedera helix</i> (Efeu)	x	(x)	x	x	x	(x)	x	x	
<i>Humulus lupulus</i> (Hopfen)		x	x			x	x	x	
<i>Lonicera caprifolium</i> (Geißblatt, Jellägerjelleber)		x	x	x			x		
<i>Parthenocissus quiquefolia</i> <i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Wilder Wein)	x	(x)		x		x	x		
<i>Polygonum aubertii</i> (Knöterich)		x	x	(x)		x	x		
<i>Rosa Species</i> (Kletterrosen)		(x)	x	x		x			
<i>Rubus fruticosus</i> <i>Rubus corylifolius</i> (Brombeere)		(x)	x	x		x	x		
<i>Vitis sylvestris</i> <i>Vitis vinifera</i> (Rebenarten)		x	x	x		x	x	(x)	

48 Quelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für die landschaftsgerechte Gestaltung von Stützbauwerken, Ausgabe 1999

5. Kontrollblatt zum Monitoring der landschaftspflegerischen Maßnahmen durch die Fachbehörden
(Fortschreibung nach endgültiger Festlegung der Gehölzarten/Ausführungsplanung)

Herstellungsmaßnahmen	Pflegemaßnahmen	Durchführungskontrolle	Funktionskontrolle
Begrünung der Lärmschutzwand (LSW) und Bepflanzung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Lärmschutz A“, „Lärmschutz B“ und „Lärmschutz, Versickerung“ gemäß Festsetzung 5.1			
Begrünung der Lärmschutzwand mit Rank- und Kletterpflanzen Bepflanzen der Fläche „Lärmschutz A“ mit mindestens 60 Sträuchern Bepflanzen der Fläche „Lärmschutz B“ mit mindestens 27 hochstämmigen Bäumen (StU 16/18 cm) und 690 Sträuchern, davon 6 großkronige Bäume in Reihe angrenzend an MI 2 Bepflanzen der Fläche „Lärmschutz, Versickerung“ mit mindestens 9 hochstämmigen Laub- (16/18 cm) oder Obstbäumen und 250 Sträuchern; Anlage einer mindestens 230 m ² großen Versickerungsmulde	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	Kontrolle der Durchführung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	-
Pflanzbindungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 gemäß Festsetzung 5.2			
Pflanzen von mindestens 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum pro angefangene 200 m ² Grundstücksfläche (StU 10/12 cm) Anlage der nicht bebaubaren Grundstücksflächen als Gartenflächen; Bepflanzen von 10,5 % der Flächen in WA1 und WA2 bzw. 9 % der Flächen in WA5, WA6 und WA7 mit Sträuchern (1 Str./m ²)	Pflege durch private Eigentümer/Nutzer	Durchführungskontrolle bei Realisierung der Planung	-
Gliederung und Bepflanzung der privaten Verkehrsfläche gemäß Festsetzung 5.3			
Anlage von mindestens 2.500 m ² Pflanzflächen Pflanzung von mindestens 65 hochstämmigen Laubbäumen (StU 16/18 cm)	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	Kontrolle der Durchführung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	-
Pflanzbindungen in der privaten Grünfläche „Hausgärten“ gemäß Festsetzung 5.4			
Pflanzen einer Baumreihe aus 9 großkronigen Laubbäumen (StU 16/18 cm) in der Fläche „Hausgärten“ A Pflanzen von mindestens 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum pro angefangene 200 m ² Grundstücksfläche (StU 10/12 cm) und Bepflanzen von 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern (1 St./m ²) in „Hausgärten“ B	Pflege durch private Eigentümer/Nutzer	Durchführungskontrolle bei Realisierung der Planung	
Anlage von Gärten gemäß Festsetzung 5.5			
Gärtnerische Anlage der Flächen C2, C3 und C4	Pflege durch private Eigentümer/Nutzer	Durchführungskontrolle bei Realisierung der Planung	

Herstellungsmaßnahmen	Pflegetmaßnahmen	Durchführungskontrolle	Funktionskontrolle
Gehölzpflanzungen in der öffentlichen Parkanlage gemäß Festsetzung 5.6			
Pflanzen von mindestens 15 hochstämmigen Bäumen (StU 16/18 cm) und 250 m ² Gebüsch (1 Str./m ²)	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,	Kontrolle der Durchführung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	Funktionskontrolle im Jahr 2010
Anlage einer Mulde in der öffentlichen Parkanlage gemäß Festsetzung 5.7			
Anlage einer 1.300 bis 1.800 m ² großen Mulde mit zur Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser und zur Entwicklung eines Amphibien-Teillebensraums; Initialbepflanzung der Uferzone und des zuführenden Grabens mit niedrigen bis mittelhohen Wasser-/ Uferstauden, Binsen und Sauergräsern	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, ggf. mechanisches Entfernen hochwüchsiger Röhrichtarten und unerwünschter Gehölze sowie Beräumung zur Vermeidung der Verlandung	Kontrolle der Durchführung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	Funktionskontrolle im Jahr 2010
Gehölzschutzstreifen in der öffentlichen Parkanlage gemäß Festsetzung 5.8			
Anlage eines Gehölzschutzstreifens in der Fläche C1 mit großkronigen Laubbäumen (1 Baum pro 230 m ²) und 1.500 Sträuchern vorher Entsiegeln und lockern befestigter Flächen	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, anschließend in 5- bis 10-jährigen Abständen Sträucher „auf den Stock setzen“, um Verkahlung der Strauchschicht zu vermeiden	Kontrolle der Durchführung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	Funktionskontrolle im Jahr 2010
Anlage und Entwicklung von artenreichen Wiesen in der öffentlichen Parkanlage und in privater Grünfläche C mit Erhalt wertvollen Gehölzbestandes (ohne textliche Festsetzung)		Ausgangszustand: unversiegelte und versiegelte Flächen eines Gartenbaubetriebes, Grünland/Grünlandbrache	
Mahd der Grünlandflächen/Brachen; Entsiegelung, Bodenlockerung und Ansaat befestigter Flächen der öffentlichen Parkanlage	periodische Mahd nach Samenentwicklung; ggf. Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs (mechanisch) in der öffentlichen Parkanlage, private Bewirtschaftung in der privaten Grünfläche C	Kontrolle der fachgerechten Durchführung in der öffentlichen Parkanlage	Funktionskontrolle im Jahr 2010

