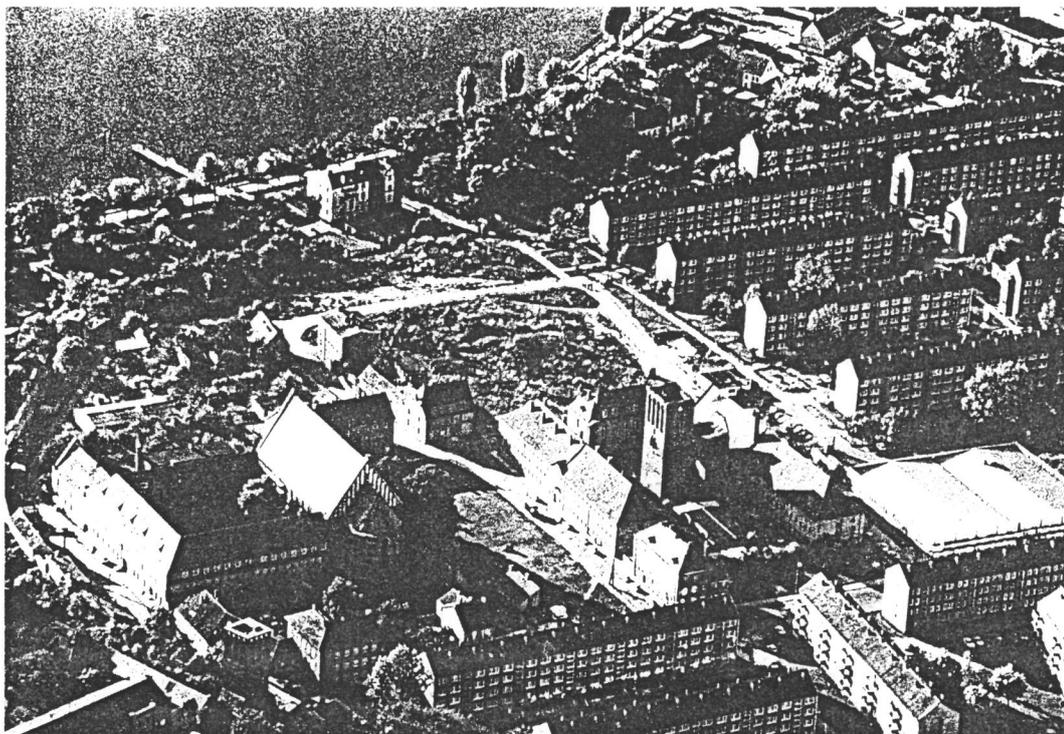


Grünordnungsplan

Am Sternberg, Stadt Prenzlau



FREIRAUM, Juli 1995

geändert im September 1995

Auftraggeber: Stadt Prenzlau, Bauverwaltung
Am Steintor 4
17281 Prenzlau

Auftragnehmer: FREIRAUM
Gartenarchitektur und Landschaftsplanung
Thomas Klaas Uwe Visser
Steifensandstraße 6
14057 Berlin-Charlottenburg
Tel. 030 / 322 60 22

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Uwe Visser
cand. Ing. Bianka Schneider
Jens Scharon (Fauna)

Berlin, den 6. Juli 1995
geändert: Sept. 1995

Inhaltsübersicht

1	Anlaß und kurze Beschreibung des Vorhabens	4
2	Rechtliche Bestimmungen	4
3	Übergeordnete Planungen	5
4	Bestandsbeschreibung und Bewertung	6
4.1	Siedlungsgeschichtliche Entwicklung und historische Bausubstanz	6
4.2	Derzeitige Nutzungsstrukturen	7
4.2.1	Maß der derzeitigen Versiegelung und sonstige Flächenanteile	9
4.3	Biotoptypen und Vegetationsstrukturen	12
4.3.1	Liste der im Planbereich vorhandenen Bäume	16
4.4	Fauna	18
4.4.1	Avifaunistische Aspekte	18
4.4.2	Faunistischer Wert städtischer Ruderalflächen	19
4.5	Geologie, Böden und Altlasten	21
4.6	Grund- und Oberflächenwasser	21
4.7	Landschaftsbild/Topographie	22
4.8	Klima und Lufthygiene	22
4.9	Freizeit- und Erholungsnutzung	23
5	Ermittlung und Bewertung der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Eingriffe, einschließlich Aussagen zur Vermeidung / Minimierung der Eingriffe	24
5.1	Art und Flächeninanspruchnahme des Bauvorhabens	24
5.2	Auswirkungen auf Flora und Vegetation	27
5.3	Auswirkungen auf die Fauna	31
5.4	Auswirkungen auf den Boden	32
5.5	Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser	33
5.6	Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene	35
5.7	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	35
5.8	Auswirkungen auf Freizeit- und Erholungsnutzung	36
6	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	37
6.1	Bereich Flora und Vegetation	37
6.2	Bereich Fauna	43
6.3	Bereich Boden	43
6.4	Bereich Grund- und Oberflächenwasser	43
6.5	Bereich Klima und Lufthygiene	43
6.6	Bereich Landschaftsbild	44
6.7	Bereich Freizeit- und Erholungsnutzung	44
7	Ersatzmaßnahmen	44
8	Übersicht Eingriff / Ausgleich / Ersatz	45
9	Festsetzungen	48
10	Pflanzenliste	51
11	Literatur	53

Anhang

- Pläne:
- Bestand, M 1:500
 - Konflikte, M 1:500
 - Maßnahmen und Festsetzungen, M 1:500

1 Anlaß und kurze Beschreibung des Vorhabens

In der Stadt Prenzlau ist die Neubebauung des Stadtbereichs Sternberg, welcher im Zweiten Weltkrieg zwar weitgehend unzerstört blieb, aber seit dieser Zeit baulich stark vernachlässigt wurde und somit mehr und mehr verfiel, geplant.

Ab Mitte der 80er Jahre war eine Bebauung in Plattenbauweise vorgesehen, die ursprüngliche Bebauung ist dafür weitgehend abgeräumt worden.

Der von der Stadt Prenzlau favorisierte städtebauliche Entwurf, hervorgegangen aus einem im Jahr 1993 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb, soll weitgehend realisiert werden.

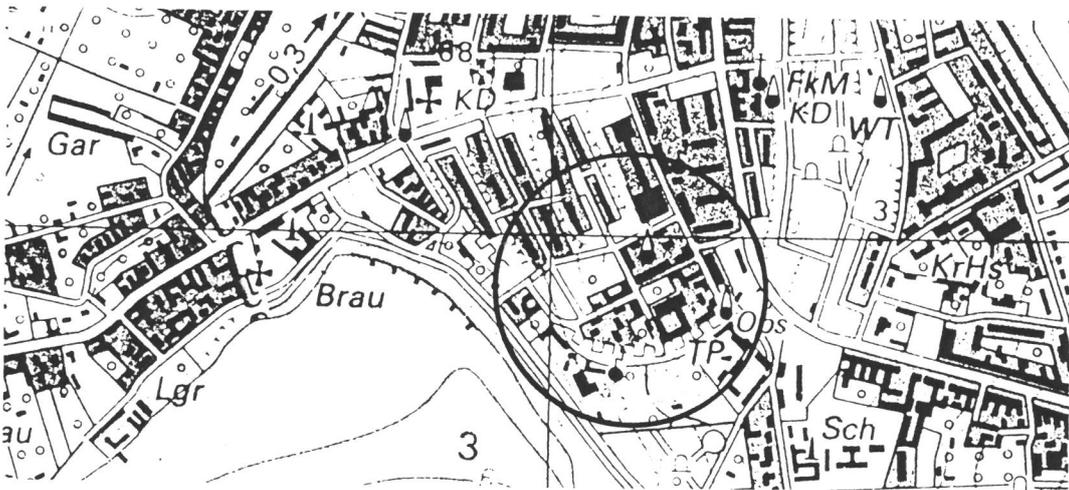
Die Stadt Prenzlau hat zu diesem Zweck die Aufstellung eines Bebauungsplan in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1994 beschlossen.

Der Planbereich ist förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.

Das Büro FREIRAUM Gartenarchitektur und Landschaftsplanung wurde vom Planungsamt der Stadt Prenzlau beauftragt, den für einem Bebauungsplan im Land Brandenburg notwendigen Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 5,6 ha liegt im südlichen Altstadtbereich und wird von der Stadtmauer nach Süden und Westen hin begrenzt. Nach Osten bildet die Steinstraße die Plangebietsgrenze. Nach Norden, Richtung Innenstadt verläuft die Grenze in etwa parallel zur Richard-Steinweg-Straße bzw. Hospitalstraße, und umfaßt zusätzlich das Grundstück mit dem Woolworth-Kaufhaus sowie die Garagenanlage im westlichen Planbereich entlang der Stadtmauer (vgl. Übersichtskarte).

Das Quartier um die Kirchturmuine von Alt-Nicolai, begrenzt durch die Straßen Ricard-Steinweg-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Diesterwegstraße und Steinstraße ist aus dem B-Planbereich ausgeklammert.



Übersichtskarte: Lage des Untersuchungsgebietes

2 Rechtliche Bestimmungen

Seit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes und der damit verbundenen Einführung des § 8 a in das Bundesnaturschutzgesetz hat die Ermittlung und Bewertung eines Eingriffs in den Naturhaushalt, die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffs sowie Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs auf Bauleitplanebene zu erfolgen.

Zu diesem Zweck ist gemäß § 7 Naturschutzgesetz Brandenburg (BbgNatSchG) ein Grünordnungsplan (GOP) erforderlich. Nach § 7 BbgNatSchG sind im GOP die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie Aussagen zur Eingriffsregelung zu treffen.

Gemäß § 8 BbgNatSchG ist bei der Aufstellung von Grünordnungsplänen die Fachbehörde für Naturschutz und Landespflege (Landesumweltamt) zu beteiligen.

Lt. Empfehlung der Ministerien für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) und Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) im gemeinsamen Runderlaß, veröffentlicht am 6.12.1994, wurde der Untersuchungsrahmen für den vorliegenden GOP am 14.2.1995 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Uckermark, Herrn Giering, abgestimmt (vgl. Abstimmungsvermerk im Anhang).

3 Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Prenzlau liegt ein Städtebaulicher Rahmenplan vor, dessen Aussagen in den nachfolgenden Ausführungen Berücksichtigung findet. Der Flächennutzungsplan (FNP) sowie ein Landschaftsplan sind in Bearbeitung. Für den hier zu untersuchenden Bereich gibt der FNP jedoch keine Aussagen. Der Landschaftsplan befindet sich zur Zeit auf dem Stand der Bestandserhebungen. Für den GOP relevante Aussagen und Ergebnisse sind in diese Arbeit eingeflossen.

Ein Landschaftsrahmenplan (LRP) für das Gebiet des Kreises Uckermark ist kürzlich erst in Auftrag gegeben worden, so daß noch keine für das Untersuchungsgebiet relevante Ergebnisse zu erwarten sind.

Ein Landschaftsplan für das Landschaftsschutzgebiet Unteruckersee liegt vor und wurde vom Planungsamt zur Verfügung gestellt. Dessen Ergebnisse sind ebenfalls, sofern für das Untersuchungsgebiet relevant, in den vorliegenden GOP eingeflossen.

4 Bestandsbeschreibung und Bewertung

4.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung und historische Bausubstanz

Der Planbereich umfaßt einen Teil des zweitältesten Siedlungskern Prenzlau. Von zwei Seiten ist dieser von der alten Stadtmauer mit dem Steintorturm an der Steinstraße, Ecke Uckerwiek sowie den in Rudimenten noch erhaltenen Wiekhäusern (Verteidigungstürme) umschlossen.

Im Verlauf des 30-jährigen Krieges wurde die gesamte Innenstadt zerstört. Im Rahmen des Wiederaufbaus nahm sie die Gestalt einer typischen preußischen Ackerbürger- und Garnisonsstadt an, ein Bild, wie es bis zum 2. Weltkrieg erhalten blieb.

Am 27. April 1945 wurde nahezu der gesamte Innenstadtbereich Prenzlau durch Brand zerstört. Einzige Ausnahme bildete der Sternberg-Bereich, welcher vollständig erhalten blieb.

Die alten Wohngebäude verfielen aber nach 1945 zunehmend, sei es aus Gründen der Baumittelknappheit oder weil die alte Bausubstanz mit den neuen städtebaulichen Konzepten der Nachkriegszeit nicht mehr zu vereinbaren waren. Die Karte 'Bebauungsstruktur, 1965 und heute', M. 1:1.000, zeigt den Bebauungszustand von 1965, nahezu sämtliche Straßenzüge des Sternberg-Quartiers waren noch bebaut.

Zunehmend kam es zum Verfall und damit zu zahlreichen Gebäudeabbrüchen, bei denen ganze Straßenzüge nach und nach verschwanden.

Ende der 80er Jahre war Geschoßwohnungsbau in Plattenbauweise am Sternberg vorgesehen.

Einige wenige Gebäude sind erhalten geblieben:

- Die Darre, am westlichen Rand des Planbereichs direkt an der Stadtmauer gelegen, stammt aus dem 18. Jahrhundert, ist als Baudenkmal geschützt und soll rekonstruiert werden. Sie diente zur Trocknung von Lebens- und Futtermitteln zur besseren Haltbarkeit, später als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge.
- Die Häuser am Uckerwiek sind mit ihrer Rückseite an die Stadtmauer angebaut. Deren ursprüngliche Fassaden sind jedoch heute durch Modernisierung nicht mehr erlebbar. Eine derartige Nutzung der Stadtmauer bestand seit dem Ende des Dreißigjährigen Krieges. Grund war eine Einsparung von Flächen und vor allem von Baumaterialien.
- Das Gebäude Schulzenstraße 502, Ecke Sternstraße ist als Baudenkmal eingetragen. Die Fachwerkgebäude umfassen einen Wirtschaftshof, welcher in seinem westlichen Abschnitt einen Bauerngarten mit Pflanzbeeten, von Buchsbaumhecken eingefaßt aufweist und unbedingt erhalten werden sollte. Westlich an dieses Gebäude anschließend befindet sich ein Wohngebäude von 1911.
- Südlich an der Sternstraße, Ecke Schulzenstraße befindet sich ein Schulgebäude aus dem Jahr 1835 (ehem. Nikolai-Schulhaus), welches heute zur Diesterwegschule gehört. Zu diesem Schulbereich gehören weiterhin Neubauten aus der Nachkriegszeit zur Erweiterung der Schulkapazitäten.
- Südlich der Diesterwegstraße befindet sich, angelagert vor der Nikolaikirche, der ehemalige Grüne Kirchhof, Begräbnisplatz für die Nikolaikirche, auf welchem bis 1768 bestattet wurde. Von 1768 bis 1974 stand hier längs der Diesterwegstraße der Exerzierschuppen, zugehörig zur gegenüberliegenden Kaseme. Heute besitzt der Bereich einen Grünflächen-Charakter, ihm fehlen aber jegliche Aufenthaltsmöglichkeiten. Drei große Laubbäume, zwei Linden und eine Weide und vor allem die Kirchenfassade prägen diese Freifläche.
- Auf der gegenüberliegenden Seite der Nikolaikirche schließt sich das Dominikanerkloster an, gebaut im 13. und 14. Jahrhundert, welches sich heute in Rekonstruktion befindet.

- In Verlängerung der Hospitalstraße, direkt im Vorfeld der Wasserpforte, einem relativ kleinem Durchgang durch die Stadtmauer zum Unteruckersee, befand sich die Synagoge der jüdischen Gemeinde Prenzlau. Am 9.11.1938 wurde diese in Brand gesteckt und ausgeplündert. Heute ist der Standort der Synagoge durch die Treppenanlage im Zuge der Rodinger Gasse stark überformt und nicht mehr ablesbar.

4.2 Derzeitige Nutzungsstrukturen

Zur besseren Untergliederung ist der Bebauungsplanbereich in 8 Quartiere unterteilt worden, die im weiteren Verlauf mit Teilfläche 1 bis 9 genannt werden. Teilfläche 8 ist der Bereich der ehemaligen Kasernen im Straßengeviert Richard-Steinweg-Straße, Steinstraße, Diesterwegstraße und Schulzenstraße und gehört nicht zum B-Planbereich.

Teilfläche 1

Entlang der Stadtmauer, welche in diesem Bereich teilweise nur noch in Fragmenten vorhanden ist, befindet sich ein langgestrecktes Garagengebäude. Nach Süden wird dieser Bereich begrenzt durch die Treppenanlage der Rodinger Gasse, welche zu einem Durchgang in der Stadtmauer, Wasserpforte genannt, führt.

Östlich der Garagengebäude erhöht sich das Geländeniveau um ca. 2-3 m (bepflanzte Böschung) und eine Rasenfläche mit Spielplatz schließt sich an.

Teilfläche 3

Nur an ihrem Südrand zur Sternstraße bebaut, ist diese Teilfläche weitgehend geprägt von ruderalen Vegetationsbeständen und einer markanten Kastanie. Nach Westen fällt diese Fläche deutlich ab und bietet somit von der Heinrich-Heine-Straße her betrachtet einen weiten Blick westwärts in den Landschaftsraum um den Unteruckersee.

Neben ruderalen Gras- und Krautfluren bestehen zum Teil großflächige ca. 2 m hohe Gehölzbestände. Die Oberfläche ist durch Aufschüttungen und Abträge stark gegliedert, in Teilen finden sich größere Ansammlungen von Bauschutt- und Müllablagerungen.

Die Bereiche entlang der Hospitalstraße und der Schulzenstraße sind durch die Nutzung als Baustofflager stark verdichtet.

Teilfläche 4

Diese Fläche schließt sich, getrennt durch die Straße Am Sternberg, von ihrer naturräumlichen Ausprägung her, an die zuvor beschriebene an. Der Uckerwiek als kaum noch erkennbarer Straßenzug (überwachsenes Feldsteinpflaster) verläuft in diesem Bereich direkt an der Stadtmauer.

Teilfläche 5

Im westlichen Bereich dieser Teilfläche ist die ehemalige Bebauungsstruktur noch relativ deutlich ablesbar: Entlang der Sternstraße bestand eine Blockrandbebauung, in Teilen erst in den 80er Jahren abgerissen, mit nach Süden in Richtung Uckerwiek sich ausdehnenden Gartenanlagen, welche heute weitgehend brach liegen. Östlich angrenzend befinden sich die Freiflächen der Diesterwegschule, zum Teil in ehemaligen Gärten gelegen (Obstbäume).

Am südlichen Ende der Schulzenstraße befindet sich, direkt am ehemaligen Kloster gelegen, das Pfarrhaus mit einem großen, sich nach Westen ausdehnenden Garten, der weitgehend als Ziergarten genutzt ist. Nach Süden zum Uckerwiek ist dieser durch eine Mauer abgetrennt. Im nördlichen Bereich, zur Schule hin, wird der Garten als Obst- und Gemüsegarten genutzt.

Teilfläche 6

Der südöstliche Teil des Planbereichs ist geprägt durch das ehemalige Dominikanerkloster und der direkt mit diesem verbundenen Nikolaikirche. Östlich an diesen Komplex anschließend befinden sich Nutzgärten, die sich im Anschluß an die lückige, gründerzeitliche Bebauung entlang der Steinstraße befinden. Die gepflasterte Freifläche östlich an das Kloster angrenzend wird in Teilen als Lager für Baumaterialien genutzt, in Teilen ist sie auch die Hoffläche der Wohnbebauung entlang des Uckerwiek.

Teilfläche 7

Der nordöstliche Teil des Planbereichs wird im wesentlichen geprägt durch das eingeschossige Kaufhaus der Fa. Woolworth und dessen weitgehend versiegelten Anlieferungsbereich westlich des Gebäudes. An diesen Bereich anschließend befinden sich die Grün- und Freiflächen der benachbarten Zeilenbebauung mit Rasen- und Strauchgehölzflächen, in Teilen dominiert von älterem Baumbestand (Pappeln) und einem Kinderspielplatz.

Teilfläche 9

Diese zieht sich entlang der Stadtmauer am südlichen bis westlichen Rand des Planbereichs. Im Bereich des markanten Steintorturm, einem Wehrturm der Stadtmauer und des ehemaligen Dominikanerklosters ist dieser Abschnitt mit direkt an die Stadtmauer angelehnten eingeschossigen Häusern bebaut. Westlich des ehem. Klosters ist die Stadtmauer freigestellt, hier fallen die in die Stadtmauer integrierten Wiekhäuser, welche die Funktion von Wehrtürmen hatten, auf.

Die direkt an der Stadtmauer befindliche baufällige Darre ist als Baudenkmal eingetragen und soll restauriert werden. Die Nebengebäude, bis ca. 1990 noch als Wohnraum genutzt, scheinen nicht mehr zu retten zu sein.

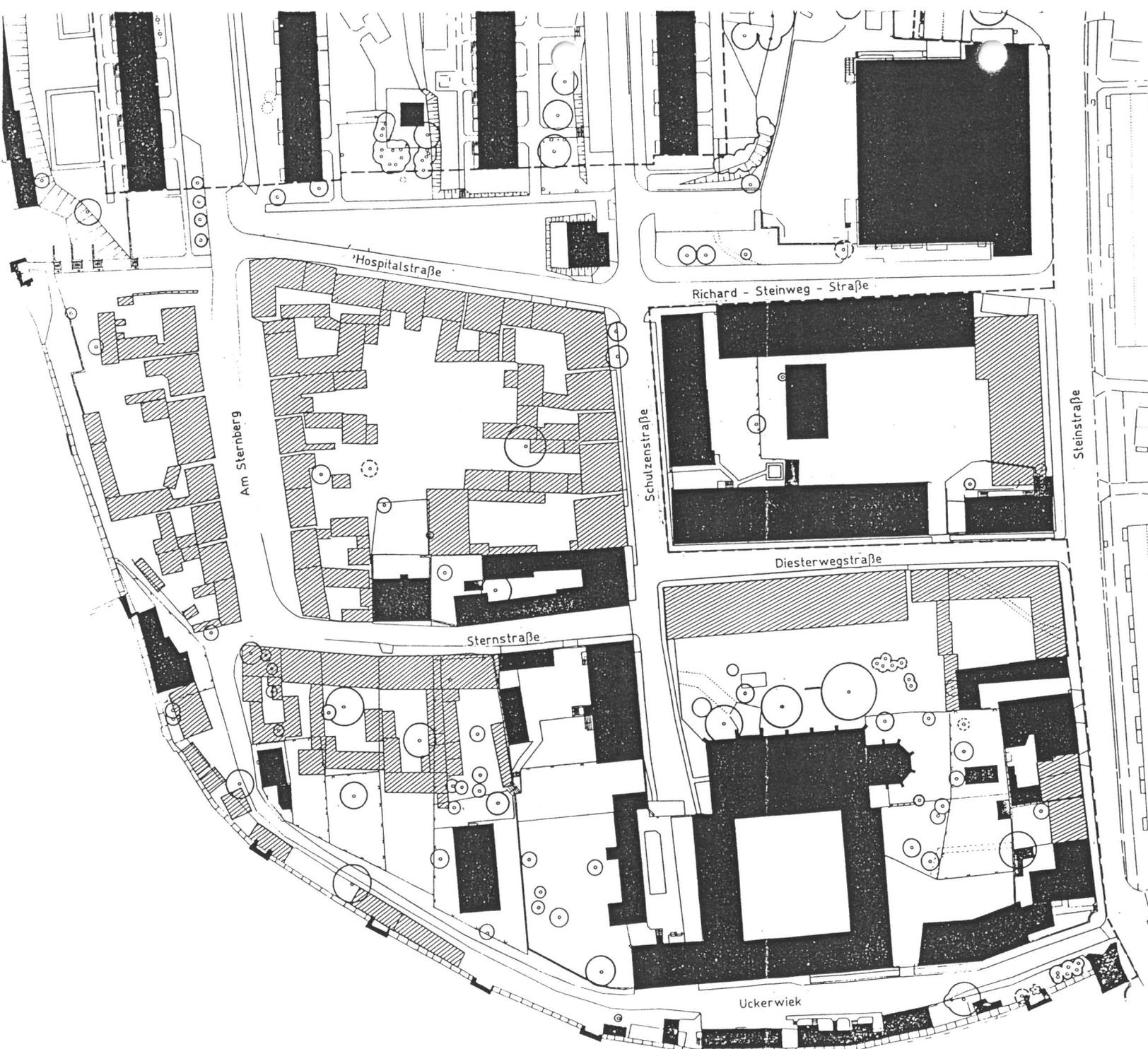
Umliegende Bereiche

Nördlich und östlich des Planbereichs befinden sich langgestreckte Wohnzeilen der 60er und 70er Jahre mit Grün- und Freiflächen, von Rasen- und Strauchflächen sowie Bäumen geprägt.

Südlich an die Richard-Steinweg-Straße, zwischen den Teilflächen 7 und 6 befindet sich ein von historischer Bebauung geprägter Block mit den beiden zeilenartigen ehem. Kasernengebäuden (Behörden und Wohnnutzung), der Turmruine von Alt-Nicolai im Zentrum des Blocks sowie weiteren Wohn- und Geschäftshäusern. Die teilversiegelte Freifläche im Blockinnenbereich wird großteils als Parkplatz genutzt. Eine gärtnerische Grünanlage mit Scherrasen und Strauchgehölzen grenzt den Platzbereich zur Steinstraße hin ab. Es ist beabsichtigt, den gesamten Innenbereich dieses Blocks als aufenthaltsbezogene Platzflächen zu gestalten und den ruhenden Verkehr zu ordnen.

Südlich der Stadtmauer, im Bereich des Steintorturmes, befinden sich Behördengebäude der Stadtverwaltung. Westlich daran anschließend existieren einige Kleingärten, welche vertieft und damit sehr geschützt und idyllisch unmittelbar der Stadtmauer vorgelagert sind. Daran schließt sich der weitläufige Bereich des Stadtparkes mit der markanten Freilichtbühne unterhalb der Stadtmauer an. Ein Trampelpfad führt zwischen der Stadtmauer und den zur Uferpromenade hin ausgerichteten Grundstücken (ein- bis mehrgeschossige Gebäude mit Wohnnutzung, Gebäude mit kulturellen/schulischen Nutzungen) entlang zur Wasserpforte.

Westlich des Planbereichs, zwischen Stadtmauer und See, befinden sich Gartengrundstücke mit zum Teil aus der Gründerzeit stammenden Gebäuden. Nördlich der Wasserpforte grenzen Kleingärten direkt bis an die Stadtmauer an.



- derzeitige Bebauungsstruktur
 - ehemalige Bebauungsstruktur Bereich Sternberg
- Quelle:
- Ausschnitt aus dem Prenzlauer Stadtplan von ca. 1950 (Wieland 1994)
 - Karte Bebauungsstruktur und Grundstücksgrenzen von 1963 aus dem Auslobungstext zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb 'Am Sternberg', Prenzlau

Grünordnungsplan Sternberg, Prenzlau

Bebauungsstruktur, 1963 und heute

Auftraggeber: Stadt Prenzlau
 Am Steintor 4
 17291 Prenzlau

Verfasser: FREIRAUM
 Gartenarchitektur und Landschaftsplanung
 Thomas Klaas Uwe Visser
 Steifensandstraße 6, 14057 Berlin-Chbg.
 Tel. 030 / 322 60 22

Maßstab: 1:1.000 (Im Original) Juni 1995

4.2.1 Maß der derzeitigen Versiegelung und sonstige Flächenanteile

Da laut Herrn Thiele, Büro A&S, Architekten und Stadtplaner, Neubrandenburg, im Rahmen des Abrisses der historischen Sternbergbebauung (geplant waren mehrgeschossige Plattenbauten) nur ein oberflächiges Abräumen der Gebäude stattfand, sind unter der Oberfläche noch verschüttete Kelleranlagen, Grundmauern etc. zu erwarten. Als Kenner der historischen Bausubstanz gab Herr Thiele einen durchschnittlichen Versiegelungsanteil von 25 %, bezogen auf die straßenbegleitenden Wohngebäude (nur in diesen Gebäuden sind Keller zu vermuten), an.

Im Rahmen des Nachvollzuges der historischen Sternbergbebauung wurde die Karte "Bebauungsstrukturen, 1963 und heute, M 1:1.000, erarbeitet und der entsprechende Flächenanteil im Bereich der Teilflächen 3 a, 3 b, 4, 5 a, 6 a und 6 b ermittelt. Da im Teilbereich 9 keine Baumaßnahmen zu erwarten sind, bleibt dieser Bereich hier unberücksichtigt.

Teilfläche	Flächenanteil straßenbegleitender Wohnbebauung (qm)	25 % Anteil (qm)
3 a	1.107	277
3 b	941	235
4	756	189
5 a	757	189
6 a	384	96
6 b	284	71
	Summe:	1.057

Die nachfolgende Tabelle gibt, bezogen auf die einzelnen Teilflächen, die derzeitigen Flächennutzungen wieder:

	Teilbereiche																	Summe		
	1	3 a	3 b	4	5 a	5 b	5 c	6 a	6 b	6 c	7a	7b	7c	9	VF 1	VF 2	VF 3		VF 4	Straßen
Gebäude	386		817		569	255	82		1.140	2.880		2.352		649					129	9.259
Reste von Kellern/ Grundmauern *** vgl. Kap. 4.2.1		277	235	189			189	96	71											
Mauern	4			14		15	16		18	8	10									85
sonst. Vollversie- gelung	306		94		310	28			284	227	963	1.153	264	112	187		241	72	2.320	6.561
Teilverriegelung	62		117			82			255	1.247*				1.742		27	405	159	3.932	8.028
offener Boden	49								25	74			229							377
offener Boden, verdichtet	100	965	69	72	235	400	12	43	80	50	106		80	90		8		18	703	3031
Strauchgehölze, einheimisch		253	1.136	233		316	170		29	1 Solitär	56**		50**	35				53	59	2.390 1 Solitär
Strauchgehölze, nichteinheimisch	509					153		15		128	66		670	36	86	56 1 Solitär			14	1.733 1 Solitär
Rasen	1.077					375		1.733	459	1.743	44	38	1.085	462	333	500		306	46	8.411
Rasen, lückig							574			214	488	153	579	1.193					109	3.270
ruderaie Bereiche		1.163	2.577	2.134										300					1.429	7.603
Ziergrün						125			45	234				36						440
Gartenbrachen						167	1.420											239		1.826
Nutzgärten			142				129		68	502									84	925
Ziergärten									210											210
Summe	2.493	2.381	5.162	2.453	1.114	1.916	2.403	1.791	2.613	7.307	1.693	3.696	2.957	4.655	606	591	646	847	8825	54.149

* incl. Hofbereich des ehemaligen Klosters

** incl. 106 qm Feld-Ahornbestand

*** wird hier nicht angerechnet, da in dieser Tabelle die derzeitige Oberflächenbeschaffenheit Berücksichtigung findet

Zusammenfassung

Der Versiegelungsanteil des Planbereichs beträgt 26.964 qm, davon sind 15.905 qm vollversiegelt und 11.059 qm teilversiegelt (z.B. durch Feldsteinpflaster oder durch verdichteten Oberboden).

Bezogen auf die Gesamtfläche des Planbereichs von 54.149 qm ergibt sich ein Versiegelungsanteil von ca. 50 %.

4.3 Biototypen und Vegetationsstrukturen

Eine Kartierung der Biototypen und der Vegetationsstrukturen wurde im Laufe der Monate April und Mai 1995 durchgeführt.

Die Angaben zu den Städtischen Ruderalflächen wurden weitgehend von der im Rahmen der Vorarbeiten zum Landschaftsplan Prenzlau von der GUT Brandenburg durchgeführten Biotopkartierung von Sommer 1994 übernommen.

Städtische Ruderalfluren (Codierung: 10 122)

Städtische Ruderalfluren befinden sich auf einen nach Westen hin exponierten Hang. Wie die Karte "Bebauungsstrukturen, 1965 und heute" zeigt, war dieses Gelände bis in die 60er Jahre hinein relativ dicht bebaut. Seitdem war die Bausubstanz dem Verfall preisgegeben und wurde sukzessive abgeräumt. An verschiedenen Stellen trifft man auf Mauer- und Feldsteinpflasterreste. In Teilen ist das Gelände heute stark mit Bauschutt und Hausmüll verunreinigt, die Oberfläche durch Mulden und kleine Hügel (Aufschüttungen und Abgrabungen) gegliedert. Entlang der Nord- und Ostseite bestehen Baustofflagerflächen, genutzt im Zuge der Baumaßnahmen des Neubaus Heinrich-Heine-Straße/Richard-Steinweg-Straße sowie der Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Richard-Steinweg-Straße.

Neben einer Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und einem Lebensbaum (*Thuja orientalis*) sind weite Flächen (1.424 qm) mit Strauchgehölzen bestanden. Diese setzen sich weitgehend aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), vereinzelt auch aus Flieder (*Syringa vulgaris*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) zusammen.

Das große zusammenhängende Gebüsch in der westlichen Hälfte besteht aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), zum Teil überwachsen von Waldrebe (*Clematis vitalba*) zusammen. Im westlichen Abschnitt, westlich der Geschwister-Scholl-Straße, bestehen die Strauchgehölze aus Schwarzem Holunder.

Die Krautschicht weist eine Deckung von ca. 80 - 90 % auf und besteht aus folgenden Charakterarten:

Arctium lappa (Große Klette), *Urtica dioica* (Große Brennessel), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Tanacetum vulgare* (Gemeiner Rainfarn) und *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe). Als häufige Begleitarten wurden festgestellt: *Galium mollugo* (Wiesen-Labkraut), *Picris hieracioides* (Gemeines Bitterkraut), *Anthriscus sylvestris* (Wiesen-Kerbel), *Ballota nigra* (Schwarz-Nessel), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Polygonum aviculare* (Vogel-Knöterich), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knaulgras), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras) und *Agropyron repens* (Gemeine Quecke).

Der Standort weist neben Trittrasen-Gesellschaften vor allem Gesellschaften nährstoffreicher, frischer Standorte auf, in denen eine hohe Zahl von Ruderal- und Stickstoffzeigern auftreten. Floristisch gesehen kann daher nur von einer relativ geringen Bedeutung dieser Flächen ausgegangen werden (vgl. GUT Brandenburg).

Gartenbrachen (Codierung 10 113)

Im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich auf ehemaligen bebauten Grundstücken Gartenbrachen, welche seit ca. 5 - 10 Jahren ungenutzt sind. Diverse Obstbäume, darunter zwei große Nußbäume, ein großer Birnbaum und diverse kleine bis mittelgroße Obstgehölze zeugen von der ehemaligen Gartennutzung. Ebenso, wie im Bereich der städtischen Ruderalfläche, deuten Mauer- und Feldsteinpflasterreste auf die ehemaligen Bau- und Nutzungsstrukturen hin.

Ein ca. 1 m hohes Brombeergestrüpp (*Rubus fruticosus* agg.) in Nähe zur Sternstraße sowie ein großflächiges Gebüsch (343 qm) aus Schwarzem Holunder, Brombeere und Waldrebe zusammengesetzt, prägen den östlichen Teil dieser Gartenbrachen.

Im westlichen Bereich dagegen herrschen lückige ruderale Krautfluren, geprägt durch *Solidago canadensis* (Goldrute), *Urtica dioica* (Brennnessel), *Arctium lappa* (Große Klette), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Agropyron repens* (Gemeine Quecke) sowie im Randbereich in Nähe zur Darre aus einem flächigen *Bromus sterilis* Bestand (Taube Trespel). Hier befinden sich auch weitere einzelne Baum- und Strauchgehölze wie Robinie und Schwarzer Holunder.

Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Codierung 12 126)

Zu diesem Biotoptyp ist der Bereich des Woolworth-Warenhauses an der Steinstraße/Richard-Steinweg-Straße mit seiner großflächigen 1-geschossigen Überbauung und nahezu 100 % Versiegelung der umgebenden Grundflächen (Zufahrts- und Abstellflächen) zu zählen. Lediglich entlang der Richard-Steinweg-Straße existiert eine Fläche mit Abstandsrün (lückiger Scherrasen mit Zierstrauchgehölzen, überwiegend aus *Symphoricarpos rivularis* bestehend).

Der sich südlich der Richard-Steinweg-Straße anschließende Block mit den beiden ehem. Kasernengebäuden (Behörden und Wohnnutzung), der Turmruine von Alt-Nicolai sowie Wohn- und Geschäftshäusern (nicht zum Planbereich gehörend) ist ebenfalls diesem Biotoptyp zuzuordnen. Geprägt wird die Flächen neben den Gebäuden durch die teilversiegelte Platzfläche im Blockinnenbereich, welche weitgehend als Parkplatz dient. Eine gärtnerische Grünanlage mit Scherrasen und Strauchgehölzen (Flieder) grenzt den Platzbereich zur Steinstraße hin ab.

Einzel- oder Reihenhaussiedlung / ältere Siedlungsbereiche mit Gärten (Codierung 12 123.2)

Die bebauten Bereiche nördlich der Sternstraße sowie östlich und westlich des ehemaligen Dominikanerklosters (incl. der Schulgebäude) bis an den Uckerwiek heranreichend sind diesem Biotoptyp zuzuordnen.

Auf einigen Grundstücksflächen sind die typischen dem Blockinnenbereich zugewandten Gärten noch genutzt. Teils werden die Gärten als Ziergärten, vielfach aber auch als Nutzgärten zum Obst- und Gemüseanbau genutzt. Unter den relativ zahlreich vorhandenen Obstbäumen befinden sich nur wenige ältere und damit wertvolle Exemplare.

Westlich des Klosters auf dem Gelände des Pfarrhauses befindet sich ein größerer zusammenhängender Gartenbereich, welcher in weiten Teilen als Ziergarten mit Scherrasen, Zierstrauchgehölzen überwiegend nicht einheimischer Sorten und Obstbäumen zu charakterisieren wäre. In Nähe zum Uckerwiek befindet sich eine alte Eibe mit einem Stammumfang von 141 cm und einem Kronendurchmesser von 8 m.

Westlich und nördlich dieses Gartens befindet sich ein Schulgelände ohne Vegetationsbestand. Weitgehend bestehen die nicht überbauten Flächen aus stark verdichtetem, offenem Boden. Reste eines ehemaligen Obstgartens sind westlich des Schulgebäudes auf dem Grundstück entlang der Sternstraße noch ablesbar.

An der Nordseite der Sternstraße befindet sich ein als Baudenkmal geschütztes Wohngebäude mit anschließendem Wirtschaftstrakt, ringförmig um einen Hof gruppiert. In diesem Hof in seinem westlichen Abschnitt befindet sich ein alter, von Buchsbaumhecken, einem Obstbaum sowie einem Nußbaum geprägter Garten, welcher mit seinen von Buchsbaumhecken eingefassten Beeten an einen alten Bauerngarten erinnert.

Westlich an diesen Garten anschließend befindet sich ein gründerzeitlicher Altbau mit nördlich daran anschließendem Hof- und Gartenbereich ohne nennenswertem wertvollen Gehölzbestand.

Einzel- oder Reihenhaussiedlung / Siedlungsbereiche ohne nennenswerte Gehölze (Codierung 12 123.5)

Südlich entlang des Uckerwiek befinden sich einige Einzel- oder Doppelhäuser mit anschließenden Einzelgaragen und Schuppen. Da diese direkt mit der Rückfront an die Stadtmauer gebaut wurden, besitzen diese mit Ausnahme der Vorgärten (Ziergrün) keine weiteren Gärten und keinerlei nennenswerten Gehölzbestand. Die Bereiche zwischen denn einzelnen Häusern bestehen aus lückigen Rasenflächen oder sind vegetationslos.

Abstandsgrün (Codierung 10 192)

Die nicht bebauten Grün- und Freiflächen entlang der Stadtmauer am Uckerwiek sind von lückigen Scherrasenflächen geprägt. Zwei große Laubbäume (Linde und Eiche) sowie zwei kleinere Holunder sind die einzigen Gehölze in diesem Bereich. Der nicht zugängliche Bereich der ehemaligen Darre weist dagegen ruderales Gras- und Krautfluren in ähnlicher Zusammensetzung wie die der benachbarten Bereiche auf.

Weite Scherrasenflächen, drei alte (davon zwei vitale Linden und eine stark geschädigte bis abgängige Weide), vereinzelte Strauchgehölze (Bluthasel, Flieder, Goldregen) sowie eine kleine ca. 1m hohe Koniferengruppe prägen das Bild der Grünfläche im Vorfeld der Nicolaikirche.

Zeilenbebauung (Codierung 12122), jüngere Siedlungsbereiche mit Abstandsgrün

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie direkt nördlich und östlich an das Untersuchungsgebiet anschließend befinden sich viergeschossige Zeilenbauten aus den 60er Jahren mit zwischen den Zeilen eingelagerten Grün- und Freiflächen. Geprägt sind diese Siedlungsbereiche durch Baumgruppen (hpts. Ahorn, Pappel, Birken), überwiegend nicht einheimische Strauchgehölze, mit Ziergrün bepflanzte Vorgärten sowie Scherrasenflächen.

Biotoptypen außerhalb des Planbereichs

Parkanlagen (Codierung 10 101) / Einzel- oder Reihenhaussiedlung, Villensiedlung - Siedlungsbereiche ohne nennenswerte Gehölze (Codierung 12 123.5) / Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Codierung 12 126)

Westlich und südlich wird das Untersuchungsgebiet begrenzt durch die Stadtmauer. Das Gelände außerhalb der Stadtmauer liegt deutlich unterhalb dem Gelände innerhalb der Stadtmauer. Dieser Höhenunterschied wird durch dicht mit Robinien bewachsene Böschungen, im Mittel ca. 4-5 m breit, abgefangen.

Südlich an die Stadtmauer angrenzend schließt sich der von weitläufigen Rasenflächen und zum Teil altem Laubbaumbestand geprägte Park mit Festwiese, Ehrenmal und der Freilichtbühne an.

Westlich an die Stadtmauer angrenzend bis an die Uferpromenade des Unteruckersees heranreichend befinden sich sehr heterogen bebaute und genutzte Flächen von Villenbebauung mit hoher Versiegelung, Kleinhausbebauung und kulturelle/schulische Einrichtungen mit geringem Versiegelungsanteil und hohem Durchgrünungsgrad (Gärten) sowie gastronomischen Einrichtungen in Nachbarschaft zum Stadtpark.

Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Codierung 12 126)

Dieser Biotoptyp grenzt im südöstlichen Umfeld des Planbereichs unmittelbar an den Steintorturm an. Im Bereich zur Steinstraße weist dieser eine nahezu vollständige Flächenversiegelung (Parkplätze) auf, in den rückwärtigen Bereichen dagegen befinden sich Gärten mit zum Teil altem Obstbaumbestand.

Kleingartenanlagen in Siedlungen (Codierung 10 150)

Westlich an den Planbereich angrenzend, nördlich der Wegeverbindung von der Wasserpforte zur Uferpromenade befinden sich Gartengrundstücke mit Obstbäumen, zum Teil mit kleineren Schuppen oder Lauben bebaut. Südlich vorgelagert befindet sich eine parkähnliche Aufweitung der Uferpromenade mit älterem Baumbestand sowie in Richtung Stadtmauer eine Garagenanlage.

4.3.1 Liste der im Planbereich vorhandenen Bäume

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 26.4.1995 und am 11.5.1995 veröffentlichte Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau tritt rückwirkend am 27.10.1991 in Kraft. Bäume folgender Arten und Größen sind danach vor Entfernen, Zerstörung, Beschädigung oder Beeinträchtigung geschützt:

- Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm
- alle Eiben und Gingko
- Baumgruppen aus mind. 3 Bäumen von je mind. 15 cm Stammumfang, wenn sich die Kronen berühren oder der Stammabstand am Erdboden nicht mehr als 6 m beträgt
- mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mind. 15 cm aufweisen
- in Abstimmung bzw. im Auftrag der Stadt vorgenommene Baumpflanzungen

lfd. Nr	Baumart	Stu(cm)	Hinweise	lfd. Nr.	Baumart	Stu(cm)	Hinweise
1	Spitz-Ahorn	41		69	Obstbaum (Pyrus)		
2	Spitz-Ahorn	50		70	Obstbaum (Pyrus)		
3	Spitz-Ahorn	31		71*	Walnuß	107	
4	Spitz-Ahorn	44		72-78*	Obstbäume (Malus/Prunus)		
5	Roß-Kastanie	93		79*	Feld-Ulme	46	
6	Spitz-Ahorn	44		80	Spitz-Ahorn	35	
7	Spitz-Ahorn	69		81	Obstbaum		
8	Schw. Holunder	40		82	Feld-Ulme	42	
9	Spitz-Ahorn	46		83-86	Obstbäume		
10*	Schw. Holunder	39		87	Obstbaum (Malus)		
11	Robinie	92		87a*	Feld-Ulme	20/18	
12	Birke	64		87b*	Schw. Holunder	15/22	
13	Birke	24		88	Obstbaum (Malus)		
14	Birke	48		89-94*	Obstbäume		
18	Roß-Kastanie	83		95*	Obstbaum (Prunus)		
19	Roß-Kastanie	71		96-99*	Obstbäume (Prunus)		
20	Kiefer	80		100*	Eibe	141	
21*	Spitz-Ahorn	73		101*	Schw. Holunder	57	
22*	Robinie	30-70	6-stg.	102*	Schw. Holunder	22	
23	Berg-Ahorn	70		103	Stiel-Eiche	100	
24	Hybrid-Pappel	120		104	Linde	199	
25	Hybrid-Pappel	128		105*	Berg-Ahorn	23	
26	Berg-Ahorn	86		106	Weide	148	2
27	Berg-Ahorn	50		107	Linde	177	
28	Berg-Ahorn	35-30	3-stg.	108	Linde	265	
29*	Schw. Holunder	35		109	Linde	57	
30*	Schw. Holunder	28		110-115	Fichten	>20	
31	Hybrid-Pappel	138		116*	Schw. Holunder	25/28	
32-49*	Feld-Ahorn	40-50	5	117	Linde	25	3
50	Roß-Kastanie	>20	4	118	Linde	24	
51*	Schw. Holunder	25/23		119*	Obstbaum (Prunus)		
52*	Schw. Holunder	24/26		120	Roß-Kastanie	60	
53*	Schw. Holunder	26/28		121*	Pinus	?	1
54*	Robinie	35-22	3-stg.	122*	Obstbaum (Malus)		
55	Lebensbaum	78		123*	Obstbaum		
56	Obstbaum (Prunus)		2	124	Schw. Holunder	40	
57*	Schw. Holunder	22/21		125*	Obstbaum (Pyrus)		
58	Roß-Kastanie	220		126*	Obstbaum (Pyrus)		
59	Linde	200		127	Rotdorn	95	
60	Linde	160		128	Obstbaum (Malus)		
61*	Obstbaum (Malus)			129*	Obstbaum (Pyrus)		
62*	Walnuß	?	1	130*	Obstbaum (Pyrus)		
63*	Robinie	35		131*	Obstbaum (Malus)		
64*	Schw. Holunder	22		132*	Obstbaum		
65*	Schw. Holunder	24		133*	Obstbaum		
66*	Schw. Holunder	21		134*	Obstbaum (Malus)		
67*	Schw. Holunder	28					
68	Walnuß	135					

lfd. Nr.	Baumart	Stu(cm)	Hinweise
135*	Linde	110	
136	Feld-Ulme	32	
137	Birke	62	
138	Spitz-Ahorn	38	
139	Birke	55	
140	Feld-Ulme	31	
141	Feld-Ulme	43	
142*	Lärche	86	
143	Berg-Ahorn	114	
144*	Schw. Holunder	45	

* ungefährer Standort, nicht eingemessen

- 1 nicht zugänglich
- 2 stark geschädigt
- 3 abgestorben
- 4 gefällt und neu ausgeschlagen
- 5 Baumgruppe

4.4 Fauna

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte während 3 Begehungen im Mai. Ergänzt wurden die Angaben durch vorhandene Gutachten und Informationen von dem unmittelbar am Untersuchungsgebiet wohnenden Ornithologen T. BLOHM.

Die Ausführungen zur faunistischen Wertigkeit von innerstädtischen Ruderalflächen basieren auf Literaturrecherchen und Erfahrungswerten.

4.4.1 Avifaunistische Aspekte

Städtische Ruderalflächen werden von Vögeln auf Grund ihrer hohen Mobilität relativ schnell besiedelt.

Abundanz- und Artenzahl hängen von verschiedenen Faktoren ab. Bei starker Isolation sind monoton strukturierte innerstädtische Grünanlagen besonders artenarm, ebenso bei zu klein bemessener Fläche. BEZZEL (1982) gibt als Mindestgröße einen Richtwert von 10-20 ha für innerstädtische Grünanlagen an, der nicht unterschritten werden sollte. Dann kann sich eine von der bebauten Umgebung mehr oder weniger unabhängige Avizönose bilden. Kleinere Grünanlagen können dabei als Trittsteine für baum- und buschbewohnende Singvögel dienen (KRONSHAGE 1991).

Auf Grund der verschiedenen Sukzessionsstadien auf der Ruderalfläche sind eine Vielzahl verschiedener Strukturen vorhanden, so daß bereits wesentlich kleinere Flächen von einer artenreichen Vogelwelt besiedelt werden können.

Die folgende Übersicht enthält alle auf der Untersuchungsfläche erfaßten Vogelarten und deren Einstufung als Brutvogel (B), fraglicher Brutvogel (B?), Nahrungsgast (NG) und Nahrungsgast aber in unmittelbar angrenzenden Bereichen brütend (NG/B), so daß das Untersuchungsgebiet als Teilebensraum der so eingestuften Arten gewertet werden kann. Unter Trend wird für die Brutvögel die Bestandsentwicklung der Art in Ostdeutschland in Anlehnung an NICOLAI (1993) und unter RL die Einstufung in die Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Brandenburgs (LOEW & ZERNING 1992) angegeben.

	Art		Status	Trend	RL
1	Turmfalke	Falco tinnunculus	NG	-	-
2	Ringeltaube	Columba palumbus	NG/BR	-	-
3	Türkentaube	Streptopelia decaocto	B?	+	-
4	Mauersegler	Apus apus	NG/BR	-	-
5	Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG/BR	-	-
6	Mehlschwalbe	Delichon urbica	NG/BR	-	-
7	Haubenlerche	Galerida cristata	B	-	3
8	Bachstelze	Motacilla alba	B	=	-
9	Sprosser	Luscinia luscinia	B	=	-
10	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	B	+	-
11	Amsel	Turdus merula	B	+	-
12	Sumpfrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	B	+	-
13	Gelbspötter	Hippolais icterina	B	+	-
14	Klappergrasmücke	Sylvia curruca	B	=	-
15	Dorngrasmücke	Sylvia communis	B	-	-
16	Blaumeise	Parus caeruleus	B?	=	-
17	Kohlmeise	Parus major	B	+	-
18	Kleiber	Sitta europaea	NG	-	-
19	Pirol	Oriolus oriolus	NG	-	-
20	Elster	Pica pica	NG	-	-
21	Star	Sturnus vulgaris	B	=	-
22	Haussperling	Passer domesticus	B	=	-
23	Feldsperling	Passer montanus	B	-	-
24	Stieglitz	Carduelis carduelis	B	=	-
25	Hänfling	Carduelis cannabina	B	-	-

Die für eine kleine Ruderalfläche mit 25 Arten hohe Anzahl nachgewiesener Arten dokumentiert den hohen Wert dieser Fläche für die Vogelwelt. Es konnten 15 Arten als Brutvögel und 2 als fragliche Brutvögel eingestuft werden.

Bei den fraglichen Brutvögeln reichte der Erfassungszeitraum für eine sichere Einstufung nicht aus.

Unter den Brutvögeln befindet sich die in die Kategorie 3 (Gefährdet) der Roten-Liste-Brandenburgs eingestufte Haubenlerche. Die 3 Arten Dorngrasmücke, Feldsperling und Hänfling zeigen in ihrer Bestandsentwicklung einen abnehmenden Trend in Ostdeutschland (NICOLAI 1993) und dokumentieren somit die Bedeutung selbst kleinster innerstädtischer Ruderalflächen als Lebensraum für gefährdete und im Brutbestand abnehmende Arten.

Vier weitere Arten brüten in den unmittelbar an das Untersuchungsgebiet grenzenden Gebäuden und nutzen die Ruderalfläche regelmäßig zur Nahrungssuche.

Der in größeren Gebäudenischen nistende Turmfalke wurde mehrfach als Nahrungsgast über der Ruderalfläche beobachtet.

4.4.2 Faunistischer Wert von städtischen Ruderalflächen

In Abhängigkeit von ihrer strukturellen Ausstattung werden Ruderalflächen von Arten, die verschiedene Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und die verschiedensten Strukturen benötigen, bewohnt. Die Ausstattung ist in großem Maße von den jeweilig anzutreffenden Sukzessionsstadien abhängig.

Ein vielfältiges Nebeneinander verschiedener Stadien, reichend von vegetationslosen über vegetationsarmen Flächen, Flächen mit krautiger Vegetation, Hochstaudenfluren, Gebüschgruppen, Gehölzaufwuchs bis hin zu Altbäumen, ermöglichen einer Vielzahl von Arten die Ansiedlung.

Daneben beherbergen Ruderalflächen fast immer eine artenreiche Flora. Der Blütenreichtum ruderaler Vegetationsbestände und der sukzessiven Gehölzbestände lockt eine Vielzahl blütenbesuchender Insekten an (SUKOPP et al. 1984). Daneben begünstigt die Konzentration von vielen Pflanzenarten in sonst eher artenarmen Stadtbereichen die Ansiedlung von phytophagen Arten. Diese wiederum sind Voraussetzung für das Vorkommen von auf höheren trophischen Stufen stehende Arten. Jede Pflanzenart kann allein durch ihre morphologischen und besonders physiologischen Besonderheiten eine von jeder anderen Pflanzenart verschiedene ökologische Dimension sein, die ganz spezifische Potenzen bestimmter Insektenarten Entfaltungsmöglichkeiten bietet (KLAUSNITZER & KLAUSNITZER 1993).

So dient die Brennnessel (*Urtica dioica*) einer Vielzahl an Tagfalterlarven als Nahrungsgrundlage.

Als Beispiel für die Bedeutung von artenreichen Pflanzenbeständen wird deren Wert als Nahrungsquelle für Schmetterlinge und deren Raupen für im UG nachgewiesene Pflanzenarten in folgender Übersicht dargestellt (aus KLAUSNITZER & KLAUSNITZER 1993).

Pflanzenart	Anzahl abhängiger Arten
Artemisia-Arten	35
Cirsium arvense	8-10
Daucus carota	7
Galium-Arten	42
Rubus-Arten	35
Urtica dioica	25-30

Auch die sich in größeren Beständen angesiedelten Wildsträucher ermöglichen verschiedensten Tierarten geeignete Lebensbedingungen. So dienen die pollenreichen Scheibenblüten von *Sambucus nigra* verschiedensten Insektenarten als Nahrungsgrundlage und die Beeren werden von vielen Vogelarten genutzt. Den gleichen

Nutzen bringen die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Brombeer- und Wildrosen-Bestände. Daneben dienen die hohlen Ranken der Brombeere verschiedensten Insektenarten als Überwinterungsplatz.

Auch *Clematis vitalba* (Waldrebe) wird von vielen Wirbellosen als Nahrungsgrundlage genutzt, daneben bietet sie eine hervorragende Deckung als Nistplatz für verschiedenste Gebüschbrüter.

Desweiteren werden die Ruderalflächen von vielen in den Randbereichen siedelnden Arten zur Nahrungsaufnahme genutzt, wie z.B. Fledermäusen (Chiroptera) und verschiedenen Vogelarten. Durch das unmittelbare Angrenzen der Stadtmauer könnte die Kombination von Mauer und Ruderalfläche auch die Ansiedlung von mauerbewohnenden Insekten begünstigen.

Eine weitere Bedeutung kommt innerstädtischen Ruderalflächen als Trittsteinbiotop im Rahmen des Biotopverbundes zu. Vor allem die Schaffung von Grünzügen bis zur Stadtgrenze ermöglicht ein Besiedeln des städtischen Lebensraums. Das kommt vor allem den Vögeln als sehr mobile Artengruppe zugute.

4.5 Geologie, Böden, Altlasten

Laut Geologischer Karte, M 1:25.000 von 1898 gehört die Stadt Prenzlau zur Uckermarker Hochfläche, in welcher ein Grabensystem im Zuge des Unteruckersees in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der Planbereich befindet sich im Übergangsbereich von diesem Grabensystem zur Hochfläche. Die Hochfläche besteht aus mächtigen Geschiebemergelbildungen.

Die Lithofazieskarte des Zentralen Geologischen Instituts von 1983, M 1:50.000, weist für das Untersuchungsgebiet anthropogene Aufschüttungen sowie Torfe und anmoorige Bildungen in Seeufernähe auf Geschiebelehm.

Laut Herrn Thiele, Büro A&S, Architekten & Stadtplaner, Neubrandenburg sind bei Bohrungen zwecks Baugrunderkundungen im Bereich des Sternbergs im Jahr 1989 bzw. vor 1989 diverse Kulturschichten als Brandschichten festgestellt worden.

Dem Landesamt für Geowissenschaften in Frankfurt/Oder lagen folgende Bohrerkundungen vor:

- Bereich Geschwister-Scholl-Straße, Ecke Hospitalstraße von April 1966: 2,5 m Aufschüttung über 1,4 m Torf über 6 m Mittelsand auf Geschiebemergel. Grundwasser wurde bei 5 m angeschnitten.
- Bereich Darre, Dezember 1989: 1,7 m Aufschüttung über 4,8 m Feinsand auf Geschiebemergel. Kein Wasseranschnitt.
- östlich Steinstraße: Aufschüttungen über Geschiebemergel

Im gesamten Untersuchungsbereich ist von stark anthropogen beeinflussten, von Aufschüttungen geprägten Böden auszugehen.

Altlasten

Laut von Frau Giermann, Umweltamt der Kreisverwaltung Uckermark sind keine Altlastenverdachtsflächen oder festgestellte Altlastenflächen im Planbereich vorhanden (telefonische Auskunft vom 11.4.1995).

4.6 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Laut hydrologischer Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg vom 18.5.1995 sind für das Untersuchungsgebiet überwiegend oberflächennahe anstehende Geschiebemergelbereiche und tiefliegende bedeckte Grundwasserleiter mit gespanntem Grundwasser kennzeichnend. Grundwassermeßstellen werden im Planbereich nicht unterhalten. Nach dem Hydrogeologischen Kartenwerk, M 1:50.000 von 1984 befindet sich der erste bedeckte Grundwasserleiter mindestens 10 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwest auf den Unteruckersee gerichtet.

Entsprechend des o.g. Kartenwerks besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Aktuelle Grundwasserbeschaffenheitsuntersuchungen liegen für den Planbereich nicht vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 5 m.

Oberflächenwasser

Der Unteruckersee befindet sich in Nähe zum Planbereich. Seine Wasserqualität wird laut Landschaftsplan LSG Unteruckersee mit der Klasse 3, (eutroph, d.h. nährstoffreich) gemäß Klassifizierung nach TGL 27 885 / 1 bezeichnet (bei einer Skala von 1 - 5), wobei 1 als absolut nährstoffarm gilt.

Diese Angaben finden hier Erwähnung, da das im Bereich der Straßen des Sternberg-Quartiers anfallende Niederschlagswasser derzeit ungeklärt (weder Sandfang noch Leichtstoffabscheider) in der Unteruckersee eingeleitet werden.

4.7 Ortsbild/Landschaftsbild

Geprägt ist das Untersuchungsgebiet durch die in Teilen noch vorhandene Altbausubstanz wie im Bereich des Klosters mit der St. Nicolaikirche, weiterhin durch die den Planbereich von zwei Seiten umgebende Stadtmauer mit dem Steintorturm, den Wiekhäusern und der Wasserpforte sowie durch das Quartier rund um die Turmruine von Alt-Nicolai. In den übrigen Bereichen des Plangebietes befindet sich weitere eingestreute stadtbildprägende Altbausubstanz wie zum Beispiel das als Baudenkmal geschützte Gebäude Schulzenstraße 502, Ecke Sternstraße oder die Darre am Uckerwiek (vgl. Kap. 4.1)

Gartenbrachen mit einigen alten Obstbäumen südlich der Sternstraße zeugen von der ehemaligen gärtnerischen Nutzung in den Innenbereichen der blockartigen, zu den Straßen hin geschlossenen Bebauung.

Die Karte "Bebauungsstruktur, 1965 und heute" zeigt deutlich die historische Bebauungsstruktur mit den im Inneren der Blöcke befindlichen Stall- und Lagergebäuden.

Die westlich der Schulzenstraße befindlichen Stadtbrachen sind nur oberflächlich abgeräumt und beim Begehen fallen Grundmauerreste, altes Feldsteinpflaster etc. auf. Die Straßen im Sternberg-Quartier sind großteils noch mit dem ursprünglichen Feldsteinpflaster versehen, die Gehwege bestehen in Teilen ebenfalls noch aus dem ursprünglichem Pflastermaterial wie Mosaik- und Feldsteinpflaster sowie in Teilen auch Granitplatten.

Nördlich an das UG reichen Nord-Süd-ausgerichtete Wohnzeilen aus den 60er Jahren heran und bilden durch die breiten Straßenzüge der Geschwister-Scholl-Straße und der Schulzenstraße sowie durch große, nach Süden hin offene Innenhöfe, weite und nicht an die historische Bebauung bzw. an den historischen Stadtgrundriß anknüpfende Stadträume. Die Stadträume sind eher typisch für aufgelockerten Siedlungsbau an der Peripherie einer Stadt.

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich beginnt der durch ein weites offenes Landschaftsbild geprägte Landschaftsraum des Unteruckersees und wirkt in den Stadtraum des Sternberg-Bereichs hinein, begünstigt durch die deutlich höhere Lage dieses Stadtquartiers gegenüber dem See.

Durch die vielen Baulücken bzw. durch die abgeräumten Blöcke, aber auch über die Straßenzüge der Richard-Steinweg-Straße/Hospitalstraße und Diesterwegstraße/Sternstraße besteht eine dichte Verknüpfung dieses Stadtquartiers mit dem Landschaftsraum Unteruckersee.

4.8 Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gesehen gehört Prenzlau zum Mecklenburgisch-Bradenburgisches Übergangsklima mit einer Tendenz zum kontinentalen Klima, d.h. tiefe Winter- und hohe Sommertemperaturen. Die relative Feuchte der Luftmassen, der Bewölkungsgrad und die Niederschläge liegen unter den deutschen Mittelwerten, die Hauptwindrichtung ist mit einem jährlichen Anteil von 48,7 % aus West bis Süd-West (vgl. Landschaftsplan zum LSG Unteruckersee, 1994).

Von regionalklimatischer Bedeutung ist der Unteruckersee, welcher sich in Hauptwindrichtung des Planbereichs befindet und sich durch seine große Wassermasse temperatúrausgleichend auswirkt. In Benachbarung zum Planbereich in südlicher Richtung befinden sich außerdem die großen Grün- und Freiflächen des Stadtparks, welcher als Kaltluftentstehungsgebiet und mit seiner großen Pflanzenmasse für das Klima und die Lufthygiene (durch Anreicherung mit Luftfeuchtigkeit und Luftschadstoffadsorption durch das Blattwerk) wirksam ist.

Lufthygienische Messungen liegen nicht vor, jedoch kann das Untersuchungsgebiet aufgrund fehlender gewerblicher Emittenten in Hauptwindrichtung als ein lufthygienisch relativ unbelasteter Bereich gelten.

4.9 Freizeit- und Erholungsnutzung

Laut Städtebaulichem Rahmenplan der Stadt Prenzlau stehen im Rahmen des beidseitig der Bundesstraße 198 (Baustraße) befindlichen Stadtparkes den Bewohnern der Prenzlauer Innenstadt ausreichend wohnungsnah wie siedlungsnah Grünflächen zur Verfügung. Andererseits besteht aber der Bedarf, deren Zugangsmöglichkeiten und damit deren Erreichbarkeit zu verbessern. Vom Sternberg-Quartier aus ist der unmittelbar südlich der Stadtmauer gelegene Teil des Stadtparks nicht direkt erreichbar (es fehlen Durchgänge innerhalb der Stadtmauer). Zugänge gibt es über die Wasserpforte und südlich entlang der Uferpromenade bzw. über den direkt unterhalb der Stadtmauer verlaufenden Trampelpfad oder über die Steinstraße an der Stadtverwaltung und der Diesterwegschule entlang in den Stadtpark. Der östlich gelegene, abgesenkte Teil des Stadtparkes (ehem. Befestigungswall und Befestigungsgraben) ist dagegen durch die stark befahrene Bundesstraße 198 nur über eine entfernt vorhandene Ampelanlage gefahrlos zu erreichen.

Derzeitig bestehen Überangebote bei wohnungsnahen Grünflächen von ca. 17 ha, bei siedlungsnahen Grünflächen 8 ha (lt. Städtebaulicher Rahmenplan).

Die einzige Grün- und Freifläche im Planbereich, der Nicolaikirche vorgelagert, hat wegen fehlender Aufenthaltsqualitäten und -möglichkeiten kaum eine Funktion für eine die Freizeit- und Erholungsnutzung der Anwohner. Lediglich der Bereich der Ruderalflächen östlich und westlich der Straße Am Sternberg sowie die Gartenbrachen südlich der Sternstraße bieten für Kinder und Jugendliche 'Wildnis'-Bereiche, die aus pädagogisch-freiraumplanerischer Sicht im Sinne des Naturerlebens und -verständnis, wertvolle Freiraumsituationen darstellen.

Ein weiterer Erlebnisbereich ist der Uckerwiek aufgrund der vielfältigen Erlebnismöglichkeiten einer in großen Teilen relativ intakten mittelalterlichen Stadtbefestigung.

5 Ermittlung und Bewertung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, einschließlich Vermeidung / Minimierung der Eingriffe

5.1 Art und Flächeninanspruchnahme des Bauvorhabens

Als Vorlage für den Städtebaulichen Entwurf der Freien Planungsgruppe Berlin (FPB) diente der Entwurf des 1. Preisträger des von der Stadt Prenzlau im Jahr 1993 ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Im Folgenden werden die beabsichtigten Flächennutzungen teilbereichsweise beschrieben:

Teilbereich 1: Im Bereich eines Garagengebäudes parallel zur Stadtmauer gelegen, sind drei zweigeschossige Gebäude mit quadratischem Grundriß mit Baugrenze dargestellt. Dieser Teilbereich soll als WA mit einer GRZ von 0,4 entwickelt werden.

Teilbereich 3a: Südlich der Hospitalstraße ist ein Baufenster durch Baulinien zu den umliegenden Strassen begrenzt, ansonsten durch Baugrenzen, so daß ein die Hospitalstraße nach Süden begrenzendes Gebäude, dreigeschossig, realisiert werden kann. Zur südlich angrenzenden Bebauung bleiben an der Straße Am Sternberg und zur Schulzenstraße jeweils ein 4 m breiter Durchgang zur fußläufigen Blockdurchquerung frei. Vorgesehen ist ein WA mit einer GRZ von 0,7.

Ein zum Innenhof nach Süden ausgerichtetes eingeschossiges Bauwerk mit Baugrenzen dargestellt.

Teilbereich 3b: Drei in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Baufenster, die beiden östlichen an das denkmalgeschützte Gebäude Schulzenstraße 502 begrenzt, sind in diesem Bereich als WA mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen. Die Straßenfronten zur Straße Am Sternberg und zur Schulzenstraße sind als Baulinien festgelegt. Das dem denkmalgeschützten Gebäude westlich benachbarte Gebäude an der Sternstraße wird erhalten und bietet einen Blockabschluß.

Teilbereich 4: Dieser Teilbereich grenzt im Norden an einen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung längs ausgerichteten Zeilenbau. Entlang der Straße Am Sternberg befinden sich drei weitere Baufenster, welche mit einem mind. 4 m breiten Durchlaß ins Blockinnere ermöglichen. Im Blockinneren befinden sich zwei weitere Baufelder mit quadratischen Grundriß und eine Seitenlänge von max. 9 m. Dieser Teilbereich ist als WA mit einer GRZ von 0,5 und zweigeschossigen Baukörpern vorgesehen.

Teilbereich 5a: Im Bereich südlich der Sternstraße, Ecke Schulzenstraße befindet sich dieser Teilbereich, welcher als schulische Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist. Zu diesem Teilbereich werden im B-Plan keine weiteren baulichen Festsetzungen gemacht.

Teilbereich 5b: Zwischen einer neu entstehenden Straße, welche als "Kirchweg" von Westen kommend auf den Westgiebel der Nicolaikirche zuläuft und der Stadtmauer im Süden ist die Errichtung eines Nord-Süd-ausgerichteten Baukörpers beabsichtigt. Zwischen den drei mit einer Baugrenze beschriebenen Feldern befinden sich Stellplätze, an welche im Süden die Wohnfreiflächen der Gebäude anschließen werden. Dieser Teilbereich ist als WA mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Teilbereich 5c: Dieser Teilbereich, in Benachbarung zu 5a und 5b sieht einen L-förmigen und einen zeilenförmigen Baukörper, zu den umgebenden Straßen mit einer Baulinie begrenzt, vor. Die max. Tiefe der beiden zweigeschossigen Baukörper beträgt 10 m. So entsteht ein mind. 11 m breiter Innenhofbereich, welcher sich trichterförmig nach Westen hin ausweitet. Der Teilbereich soll als WA mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt werden.

Teilbereich 6a: Südlich entlang der Diesterwegstraße sollen in diesem Teilbereich ein L- und ein zeilenförmiger Baukörper, getrennt von einer Baulücke mit mind. 4 m Breite realisiert werden. Die Gebäude sollen dreigeschossig sein und eine Tiefe von max. 12m, in Teilen auch 15 m, haben. Der Teilbereich soll als WA mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt werden.

Teilbereich 6b: Entlang der Steinstraße ist ein Baufenster, zur Steinstraße als Baulinie begrenzt, geplant, welche dreigeschossige Bauwerke mit einer max. Gebäudetiefe von 12 m vorsieht. Dieses Baufenster grenzt an die vorhandene Bausubstanz im Eckbereich zum Uckerwiek an. Der Teilbereich soll als WA mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt werden.

Teilbereich 6c: Dieser Teilbereich umfaßt eine Fläche für Gemeinbedarf, teils für kirchliche Einrichtungen, teils kulturellen Zwecken dienend. Westlich der Kirche und des Klosters ist ein Baufeld angedeutet, welches die Erweiterung des kirchlichen Gemeindezentrums ermöglichen soll. Da aber keinerlei Planungsansätze bezüglich Art und Maß der beabsichtigten Ausbaumaßnahme bestehen, bleibt dieser Bereich, wie auch die übrigen Flächen dieses Teilbereichs bezüglich Festsetzungen einer Bebaubarkeit unberücksichtigt.

Teilbereiche 7a: Dieser Bereich grenzt nördlich an die Richard-Steinweg-Straße an und soll das vorhandene Kaufhaus sichern (ehem. Kaufhalle) und eine Erweiterung bis max. drei Geschosse entlang der Steinstraße und der Richard-Steinweg-Straße ermöglichen. Die festgelegte GRZ für dieses Kerngebiet beträgt 0,8.

Teilbereiche 7b: In diesem Bereich, entlang der Richard-Steinweg-Straße, soll ein Baufenster ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudetiefe von 12 m ermöglichen. Der Teilbereich wird als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Teilbereich 7c: Dieser Teilbereich umfaßt die Grün- und Freianlagen der Zeilenbebauung, die sich an das Kaufhaus anschließt und soll als WA festgesetzt werden ohne eine GRZ oder eine Bebauung dort festzulegen.

Teilbereich 9: Dieser Teilbereich umfaßt sämtliche der Stadtmauer vorgelagerten Flächen. Mit Ausnahme der Darre im südwestlichen Teil dieses Abschnitts ist hier langfristig auf der gesamten Fläche eine Grünanlage vorgesehen. Der sonstige vorhandene Gebäudebestand genießt aber Bestandsschutz.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bereich vor der Wasserpforte und im Kreuzungsbereich der Diesterwegstraße mit der Schulzenstraße als Fußgängerbereich vorgesehen. Als VF 1 und VF 2 werden diese im Konfliktplan dargestellt.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich, VF 3, soll im Bereich des Uckerwiek für die Anbindung der dort vorhandenen Gebäude sorgen. Desweiteren wird im Bereich der Darre und des Kirchweges südlich parallel zur Sternstraße verlaufend, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, VF 4, entstehen.

Straßen: Weitgehend entsprechend des alten Straßenrasters im Bereich des Sternberges werden sich auch auch zukünftig die Straßen befinden. Neben örtlichen Erschließungsfunktionen werden die Straßen einen Großteil der notwendigen KFZ-Stellplätze aufzunehmen haben, da nicht grundsätzlich in den Blockinnenräumen Stellplätze anzusiedeln sind. In der Regel werden die Stellplätze an den Straßen mit in Parallel-Aufstellung zu verwirklichen sein, im Bereich der Straße Am Sternberg dagegen wird, um die benachbarten Blockinnenräume nicht mit Stellplätzen zu belasten, eine beidseitige Senkrechtaufstellung zwischen Hospitalstraße und der Sternstraße erwogen.

Flächeninanspruchnahme:

Die geplante Überbauung der einzelnen Teilbereiche wird ermittelt mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ) sowie in den mit WA 1 bezeichneten Teilbereichen gem. der lt. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um maximal 50 % für Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten, maximal zulässig jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Sämtliche Überbauungen im Rahmen der Außenanlagengestaltung (Wege, Spielflächen etc.) sind im Rahmen der GRZ berücksichtigt (entsprechende Festsetzung).

Für die Teilbereiche 5a, 6c (Gemeinbedarfsflächen) und 7b (WA) sind keine konkreten Bbauungsplanungen bekannt, daher wird auch keine GRZ ausgewiesen.

Am Teilbereich 9 wird sich, obwohl in seiner Gesamtheit als Grünfläche ausgewiesen, wenig ändern, da die Gebäude Bestandsschutz genießen. Insofern ist zu erwarten, daß der Versiegelungsanteil relativ konstant bleibt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, VF 1 und VF 2, werden mit einem zukünftigen Versiegelungsanteil von max. 90% eingeschätzt. Hier sind aller Voraussicht nach städtisch geprägte Platzbereiche zu erwarten.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VF 3 und VF 4 sind als verkehrsberuhigte Straßen zu sehen, deren Versiegelungsanteil, wie der der übrigen Straßen, mit 100% eingestuft wird.

In der folgenden Tabelle werden die Berechnungsansätze und nach diesen Ansätzen berechneten zukünftig überbauten bzw. nicht überbauten Flächen ermittelt:

Teilbereich/ GRZ	Flächen- größe	Berechnungsansatz Überbauung	zukünft. über- baute Fläche	zukünft. nicht überbaute Fläche
1 WA2/0,4	2.493	Fläche x GRZ	997	1496
3a WA1/0,7	2.381	Fläche x GRZ + 50 % , d.h. GRZ 0,8	1.905	476
3b WA2/0,5	5.162	Fläche x GRZ	2.581	2.581
4 WA2/0,5	2.453	Fläche x GRZ	1.227	1.226
5a GEM/--	1.114	keine Baumaßnahmen absehbar (Gemeinbedarf)		0
5b WA2/0,4	1.916	Fläche x GRZ + ausgewie- sene 168 qm Stellplätze	934	982
5c WA2/0,6	2.403	Fläche x GRZ	1.442	961
6a WA1/0,7	1.791	Fläche x GRZ + 50 %, d.h. GRZ 0,8	1.433	358
6b WA1/0,6	2.613	Fläche x GRZ + 50 %, d.h. GRZ 0,8	2.090	523
6c/--	7.307	keine konkreten Baumaßnahmen bekannt		
7a MK2/0,8	1.693	Fläche x GRZ	1.354	339
7b MK1/0,8	3.696	Fläche x GRZ	2.957	739
7c WA2	2.957	keine Baumaßnahme beabsichtigt		
9/--	4.655	Grünfläche, Versiegelungs- anteil wie bisher	2.697	1.958
VF 1	606	max. Versiegelungsanteil 90 %	545	61
VF 2	591	max. Versiegelungsanteil 90 %	532	59
VF 3	646	absehbarer Versiegelungsanteil 100 %	646	129
VF 4	847	absehbarer Versiegelungsanteil 100 %	847	
Straßen	8.825	absehbarer Versiegelungsanteil 100 %	8.825	

5.2 Auswirkungen auf Flora und Vegetation

In den Teilbereichen 1, 3a, 3b, 4, 5b, 5c, 6a und 6b wird mit Ausnahme der Bäume von einem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation im Rahmen der Baudurchführung und/oder einer zukünftig qualitativ hochwertigen Außenanlagengestaltung auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgegangen.

Der Standort schulischen Gemeinbedarfs (Teilbereich 5a) wird im Rahmen der Konfliktanalyse nicht weiter betrachtet, da keine Planungen bekannt sind.

Da im Teilbereich 6c keine konkreten Baumaßnahmen bekannt sind, wird von einem Erhalt dieser Flächen und im folgenden grünordnerischen Konzept von einer Entwicklung der Grün- und Freiflächen nördlich und östlich des Kirchen- und Klostergebäudes zu einer öffentlich nutzbaren Grün- und Freifläche, zu sichern über Gehrechte, ausgegangen.

In den Teilbereichen 7a und 7b wird ein Verlust der gesamten Vegetation mit Ausnahme der Bäume bis zu einer im Maßnahmenplan eingetragenen Grenze berechnet.

Nördlich dieser Grenze, im Teilbereich 7c befinden sich ein Kinderspielplatz sowie die Hausvorfelder der benachbarten Zeilenbauten. Dementsprechend wird diese Fläche als ein vor einer Überbauung zu schützender Bereich eingestuft.

Im Teilbereich 9, zukünftig als Grünfläche vorgesehen, wird von einem vollständigen Erhalt der vorhandenen Vegetation ausgegangen und im nachfolgenden grünordnerischen Konzept vorgeschlagen, diese auf Basis des Vegetationsbestandes zu entwickeln.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vegetationsverluste, bezogen auf die einzelnen Teilbereiche wieder:

Teilfläche	Flächen- größe	Vegetationsverluste
1	2.493	1 Baum, Nr. 10 509 qm nicht einheim. Strauchgehölze 1.077 qm Rasen
3 a	2.381	253 qm einheim. Strauchgehölze 1.163 qm Ruderalvegetation
3 b	5.162	1 Baum (54) 1.136 qm einheim. Strauchgehölze 210 qm Rasen 2.577 qm Ruderalvegetation 142 qm Nutzgarten
4	2.453	233 qm einheim. Strauchgehölze 2.134 qm Ruderalvegetation
5 c	2.403	10 Bäume (63-67,70,72,81,82,85) 170 qm einheim. Strauchgehölze 574 qm Rasen, lückig 1.420 qm Gartenbrache 129 qm Nutzgarten
5 b	1.916	10 Bäume (75-79,87a,88,96-98) 316 qm einheim. Strauchgehölze 153 qm nichteinheim. Strauchgehölze 375 qm Rasen 125 qm Ziergrün 167 qm Gartenbrache
5 a	1.114	keine
6 a	1.791	15 qm nicht einheim. Strauchgehölze 1.733 qm Rasen

Teilfläche	Flächen- größe	Vegetationsverluste
6 b	2.613	3 Bäume (132-134) 29 qm einheim. Strauchgehölze 459 qm Rasen 45 qm Ziergrün 68 qm Nutzgarten 210 qm Ziergarten
6 c	7.307	keine
7a	1.693	3 Bäume (18,19,50) 66 qm nicht einheim. Strauchgehölze 44 qm Rasen 426 qm Rasen, lückig
7b	3.696	38 qm Rasen 153 qm Rasen, lückig
7c	2.957	keine
9	4.655	keine
VF 1	606	1 Baum, Nr. 11 86 qm nicht einheim. Strauchgehölze 333 qm Rasen
VF 2	591	56 qm nicht einheim. Strauchgehölze 500 qm Rasen
VF 3	646	keine
VF 4	847	9 Bäume (71,73,74,83,84,92,93,94) 53 qm einheim. Strauchgehölze 306 qm Rasen 239 qm Gartenbrache
Straßen	8.825	59 qm einheim. Strauchgehölze 14 qm nicht einheim. Strauchgehölze 46 qm Rasen 109 qm Rasen, lückig 1.429 qm Ruderalvegetation 84 qm Nutzgarten
Summe		37 Bäume 2.249 qm einheim. Strauchgehölze 899 qm nicht einheim. Strauchgeh. 5.121 qm Rasen 1.262 qm Rasen, lückig 7.564 qm Ruderalveg. 1.826 qm Gartenbrache 170 qm Ziergrün 423 qm Nutzgarten 210 qm Ziergarten

Die Verluste an Strauchgehölzen einheimischer Arten (hpts. Holunder und Brombeere) sind neben den Baumverlusten die am höchsten zu bewertenden Eingriffe. Schwarzer Holunder und die Brombeere bieten für eine Vielzahl von Vogel- und Insektenarten durch ihren Blüten- und durch ihren Fruchtreichtum Nahrung. Andererseits sind gerade diese Arten sehr häufig vorhanden und man kann von einer unproblematischen Wiederherstellbarkeit solcher Flächen ausgehen.

Die Verluste an nicht einheimischen Strauchgehölzen (hpts. Tartarische Heckenkirsche, Spireen) werden als nicht so schwerwiegend betrachtet, da diese aus floristisch und faunistischer Sicht keine besonders wertvollen Strauchbestände darstellen. Eine Wiederherstellung solcher Flächen ist unproblematisch. Das Gleiche gilt für die Rasen- und lückigen Rasenflächen sowie den Vegetationsstrukturen der Nutz- und Ziergärten.

Ein Großteil der verlorengehenden Vegetationsbestände der Ruderalvegetation (Biotop-typ Städtische Ruderalfläche) oder die Vegetation der Gartenbrachen sind in der Regel noch in einem sehr jungen Sukzessionsstadium und/bzw. stark anthropogen geprägt. Es befinden sich keine Rote-Liste-Arten darunter und dementsprechend ist ein Verlust aus floristischer Sicht nicht gravierend.

Aus faunistischer Sicht jedoch sind diese Flächen als sehr wertvoll zu betrachten, da diese für viele unterschiedliche Artengruppen Lebensraum und Nahrungsangebote bieten (vgl. Kap. 4.4).

Baumverluste

Da eine Einschätzung der Baumverluste auf der hier zu beurteilenden Planungsebene, ohne die exakten Gebäudestellungen, die Lage der Stellplätze oder die zukünftigen Höhen zu kennen, sehr schwierig ist, sind in der folgenden Tabelle lediglich die Bäume aufgeführt, welche sich im Bereich oder im unmittelbaren Nahbereich der zukünftigen Gebäude befinden. Sofern weitere Baumfällungen im Zuge der Bebauung notwendig werden sollten, so werden die Baumverluste im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau beurteilt und ein entsprechender Ersatz gefordert werden.

Teilbereich	lfd. Nr.	Baumart	Stammum-fang (cm)	Hinweise
1	10	Holunder	39	
3b	54*	Robinie	35-22	3-stämmig
5b	75*	Obstbaum		
5b	76*	Obstbaum		
5b	77*	Obstbaum		
5b	78*	Obstbaum		
5b	79*	Obstbaum		
5b	87a*	Feld-Ulme	20/18	
5b	88	Obstbaum		
5b	96*	Obstbaum		
5b	97*	Obstbaum		
5b	98*	Obstbaum		
5c	63*	Robinie	35	
5c	64*	Schw. Holunder	22	
5c	65*	Schw. Holunder	24	
5c	66*	Schw. Holunder	21	
5c	67*	Schw. Holunder	28	
5c	70	Obstbaum		
5c	72*	Obstbaum		
5c	81	Obstbaum		
5c	82	Feld-Ulme	42	3
5c	85	Obstbaum		
6b	132*	Obstbaum		
6b	133*	Obstbaum		
6b	134*	Obstbaum		
7a	18	Roß-Kastanie	83	
7a	19	Roß-Kastanie	71	
7a	50	Roß-Kastanie	<20	4
VF 1	11	Robinie	92	
VF 4	71*	Walnuß	107	
VF 4	73*	Obstbaum		
VF 4	74*	Obstbaum		
VF 4	83	Obstbaum		
VF 4	84	Obstbaum		
VF 4	92*	Obstbaum		
VF 4	93*	Obstbaum		
VF 4	94*	Obstbaum		

* ungefährender Standort, nicht eingemessen

4 gefällt und neu ausgeschlagen

Baum Nr. 103 steht im Bereich einer zukünftigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) und müßte als zu fällender Baum gekennzeichnet werden. Da dieser Baum jedoch wegen seiner Art (Stiel-Eiche) und seiner Größe (Stammumfang 100 cm) sehr wertvoll ist, wird dieser wie auch die anschließend genannten Bäume im Rahmen des Vermeidungs-/Minimierungsgebotes durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauphase geschützt. Das Gleiche gilt für folgende Bäume: Nr. 6, 9, 52, 53, 59, 60, 68 und 87.

Insgesamt gehen 37 Bäume, davon 23 Obstbäume kleiner bis mittlerer Größe sowie 14 Laubbäume verloren. 9 Bäume sind im Rahmen des Vermeidungs-/Minimierungsgebotes mit geeigneten Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahme (gem. DIN 18920) zu schützen.

5.3 Auswirkungen auf die Fauna

Avifauna

In Kap. 4.4.1 wird der Wert städtischer Ruderalflächen für die Avifauna beschrieben. Da davon auszugehen ist, daß sämtliche Flächen mit Ruderalvegetation (Teilbereiche 3a, 3b, 4) im Rahmen der zu erwartenden Baumaßnahmen zerstört werden, sind hohe Beeinträchtigungen für die Avifauna zu erwarten.

Es wurden 25 Vogelarten auf bzw. in Nähe dieser Flächen festgestellt, 15 Arten, eventuell auch 17 Arten nutzen diese Flächen als Bruthabitat, wovon eine Brutvogelart, die Haubenlerche, nach der Roten Liste für Brandenburg als gefährdet eingestuft wird. Drei weitere Brutvogelarten, Dorngrasmücke, Hänfling und Feldsperling, zeigen einen abnehmenden Trend in ihrer Bestandsentwicklung.

Weiterhin wurde beobachtet, daß Fledermäuse den Bereich der Ruderalflächen und der Gartenbrachen als Jagdhabitat nutzen.

Da die Gartenbrachen südlich der Sternstraße ähnliche Vegetationsstrukturen aufweisen, ist bei diesen Flächen von einer ähnlichen Wertigkeit auszugehen.

Wirbellose

Ohne, daß die Wirbellosenfauna im Zusammenhang dieser Arbeit näher untersucht wurde, kann davon ausgegangen werden, daß die Ruderalflächen für eine Vielzahl von Artengruppen Lebensraum bietet und so gerade diese Flächen für innerstädtische Bereiche sehr wertvoll zu betrachten sind (vgl. Kap. 4.4.2).

Insofern ist die Zerstörung dieser Ruderalflächen als hohe Beeinträchtigung für die Fauna zu werten.

Auch die südlich der Ruderalflächen befindlichen Gartenbrachen bieten mit ihren großflächigen Holunder- Brombeer- und Waldrebengebüsch sowie der krautigen Vegetation wie Beifuß, Brennnessel, Goldrute sowie dem Obstbaumbestand eine mit den oben beschriebenen Ruderalflächen ähnliche Wertigkeit.

Deren vollständiger Verlust ist ebenso als hohe Beeinträchtigung für die Fauna zu betrachten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffs sind nicht möglich.

5.4 Auswirkungen auf den Boden

Versiegelung von naturnahen Böden bedeutet Verlust von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Pufferung des Niederschlagswasserabflusses, Pufferung, Bindung und teilweise auch Abbau von Schadstoffen aus der Luft sowie als Lebensraum für Bodenlebewesen und tatsächlicher und potentieller Standort für Vegetation.

Laut Kap. 4.5 befinden sich im Untersuchungsgebiet anthropogen stark veränderte Böden. Die Oberböden sind in Teilen von Bauschutt- und Hausmüllverunreinigungen gekennzeichnet, großflächig auch von Baustofflagern (Teilbereich 3a). Insofern besitzen die Böden, da es sich bei den neu zu versiegelnden Böden um stark anthropogen veränderte Böden handelt, gegenüber der obigen Feststellung einen eingeschränkten Wert.

Die folgende Tabelle stellt teilbereichsweise die zu erwartende Versiegelung, differenziert nach Voll- und Teilversiegelung dar. Der Anteil der Teilversiegelung bezieht sich auf die nach § 19 BauNVO geregelte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ zur Anlage von Stellplätzen, deren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen. Da nicht davon ausgegangen wird, daß in den mit WA 1 bezeichneten Bauflächen Garagen oder sonstige gebäudeähnliche Anlagen errichtet werden, wird im folgenden der entsprechende 50 % Anteil als Teilversiegelung betrachtet.

Teilfläche/GRZ	Größe	Versieg. Best.	dav. Vollvs.	dav. Teilvs.	Versg. gepl.	dav. Vollvs.	dav. Teilvs.	Versieg. gepl., Zu-/Abnahme	Vollversg., Zunah. (+) Abnah. (-)	Teilversg., Zunah. (+) Abnah. (-)
1 / 0,4	2.493	858	696	162	997	997		+139	+301	-162
3 a / 0,7	2.381	1.242	277	965	1.905	1.667	238	+663	+1390	-727
3 b / 0,5	5.162	1.332	1146	186	2.581	2.581		+1.249	+1.435	-186
4 / 0,5	2.453	275	203	72	1.227	1227		+952	+1.024	-72
5 a / --	1.114	1.114	879	235						
5 b / 0,4	1.916	780	298	482	934	766	168	+154	+468	-314
5 c / 0,6	2.403	299	287	12	1.442	1442		+1.143	+1155	-12
6 a / 0,7	1.791	139	96	43	1.433	1254	179	+1.294	+1158	+136
6 b / 0,6	2.613	1.848	1513	335	2.090	1568	522	+242	+55	+187
6 c / --	7.307	4.412	3115	1297						
7a / 0,8	1.693	1.079	973	106	1.354	1.354		+275	+381	-106
7b / 0,8	3.696	3.505	3.505		2.957	2.957		-548	-548	
7c	2.957									
9 / --	4.655	2.593	761	1832						
VF 1	606	187	187		545	545		+358	+358	
VF 2	591	35		35	532	532		+497	+532	-35
VF 3	646	646	241	405	646	646		0		
VF 4	847	249	72	177	847	847		+598	+775	-177
Straßen	8.825	7.084	2.449	4.635	8.825	8.825		+1.741	+6.376	-4.635
Summe	54.149	27.677	16.698	10.979	36.434	31.963	4.471	+8.757	+15.265	-6.508

Durch die im Bebauungsplan festzusetzende Bebauung ist eine Zunahme der Versiegelung um 8.757 qm von bisher 27.677 qm auf 36.434 qm festzustellen. Differenziert nach Vollversiegelung und Teilversiegelung ist eine Zunahme der Vollversiegelung um 15.265 qm, eine Abnahme der Teilversiegelung um 6.508 qm zu verzeichnen.

Im Bestand beläuft sich der Anteil der Teilversiegelung auf 40 %, der Anteil der Vollversiegelung auf 60 %.

In der Planung dagegen beläuft sich der Anteil der Teilversiegelung auf 12%, der Anteil der Vollversiegelung auf 88%.

Die teilbereichsweise Ermittlung der Vollversiegelung und der Teilversiegelung geht von folgenden Festlegungen aus:

- Die Versiegelung, ermittelt über die GRZ wird als Vollversiegelung berechnet.
- Die Summe weiterer Versiegelungen im Rahmen der Überschreitung der GRZ gem. § 19 BauNVO oder durch im B-Plan festgeschriebene Stellplatzflächen (Teilbereich 5b) wird als zusätzliche Versiegelung zur Anlage von Stellplätzen und deren

Zufahrten gesehen und können entsprechend als teilversiegelte Flächen betrachtet werden (bei entsprechender Festsetzung).

- Es ist durchaus möglich, daß ein Teil der neu anzulegenden Straßen nicht vollversiegelt sondern als teilversiegelte Flächen hergestellt werden. Dieser Anteil ist aber zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.
- Im Bereich der neu anzulegenden Straßen, insbesondere in der Straße Am Sternberg, werden sich eine Vielzahl von Stellplätzen befinden, welche als teilversiegelte Flächen herstellbar sind. Dieser Stellplatzanteil ist zur Zeit nicht abschätzbar.
- Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zur Zeit noch nicht bekannt, so daß der Versiegelungsanteil bewußt hoch angesetzt wurde (90 % bzw. 100 %) Versiegelungsanteil), um eine größtmögliche Vielzahl potentieller Gestaltungsideen zuzulassen.

Durch die hier aufgezeigten vielfältigen Möglichkeiten einer Verringerung der geplanten Vollversiegelung zu Gunsten einer Teilversiegelung wird sich das Verhältnis von Teilversiegelung zur Vollversiegelung von 12% zu 88% noch deutlich in Richtung des Teilversiegelungs-/Vollversiegelungsverhältnis des Bestandes bewegen, so daß die Zunahme der Versiegelung ohne Differenzierung von Vollversiegelung oder Teilversiegelung (8.757 qm) als Berechnungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen genommen wird.

Als weitere Minimierungsmaßnahme ist die Anlage einer Intensiv-Dachbegrünung auf dem eingeschossigen Gebäudeteil in Teilbereich 3a zu betrachten.

5.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer

Derzeitig wird das Oberflächenabflußwasser, sofern dieses nicht im Bereich der mit Feldsteinpflaster teilversiegelten Straßen versickert, ungeklärt in den Unteruckersee abgeleitet (vgl. Kap. 4.6).

Es wird davon ausgegangen, daß das Oberflächenabflußwasser der Straßen, Platzflächen, der Stellplätze und eventuell auch ein Teil des Oberflächenabflußwassers der privaten Grundstücksflächen auch zukünftig in den Unteruckersee abgeleitet wird. Grundsätzlich aber ist es notwendig, dieses Wasser vor einer Einleitung vorzuklären. Diese Vorklärung sollte zumindest über einen Sandfang (zur Reduzierung der Verunreinigungen) sowie über einen Leichtstoffabscheider (Benzin- und Ölabscheider) stattfinden.

Da zukünftig durch die dichte innerstädtische Bebauung ein grundsätzlich deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wird die Belastung des Oberflächenabflußwassers entsprechend höher sein. Dieser Umstand wird, trotz der Maßgabe einer Vorklärung des einzuleitenden Wassers, als Zunahme der Beeinträchtigung für den Unteruckersee gewertet.

Da die Stellplatzbereiche im Straßenland jedoch teilversiegelt hergestellt werden (entsprechende Festsetzung), reduziert sich die Abflußmenge in Abhängigkeit zur Flächengröße und Grad der Teilversiegelung.

Grundwasser

Ein möglichst hoher Anteil des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenabflußwassers sollte nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Konzepte für einen Umgang mit dem Niederschlagswasser sind für die einzelnen Bauabschnitte zu erarbeiten. Beispielhafte Möglichkeiten wären

- Versickerung über einen belebten und vegetationsbestandenen Oberboden (z.B. Rasenmulden)
- Versickerung über ein Rigolen-System in Verbindung mit einem belebten und vegetationsbestandenen Oberboden
- Speicherung eines Teils des Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung des Wassers z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülungen, Waschmaschinen etc.

Einer Versickerung des Oberflächenabflußwassers steht grundsätzlich nichts im Wege, da laut Kap. 4.6 keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe besteht.

Da aus Gründen der relativ dichten Bebauung vorzusehen ist, daß nicht sämtliches Oberflächenabflußwasser auf den den Wohngebäuden zugeordneten nicht überbaubaren Flächen (zukünftige Grün- und Freiflächen) versickert oder sonstwie verwendet werden kann wird im Folgenden die Möglichkeit einer Einleitung des straßenseits anfallenden Oberflächenabflußwassers der privaten Grundstücksflächen in die Regenwasserkanalisation als Festsetzung vorgeschlagen.

Durch die zu erwartenden Grundwasserspendenverluste ist eine Beeinträchtigung des Grundwassershaushaltes zu erwarten.

5.6 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Vegetationsverluste und Versiegelung wirken sich negativ auf das Ortsklima und die Belange der Lufthygiene aus.

Einerseits versorgt der bewachsene, unversiegelte Oberboden durch die Evapotranspiration (Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit durch die Verdunstung an Bodenoberfläche und durch die Pflanze) die Luft mit Feuchtigkeit, andererseits bietet die Vegetation mit ihrem Blattwerk eine Filterwirkung zur Reduzierung von Luftverunreinigungen.

Insofern gehen die zu erwartenden Belastungen auf das örtliche Klima einher mit der Zunahme der Versiegelung und der Beseitigung von Vegetationsbeständen (vgl. Kap. 5.2).

Weiterhin ist davon auszugehen, daß der Planbereich durch seine drei in West-Ost-Richtung verlaufenden Straßen sowie durch die zum westlichen Randbereich hin relativ aufgelockerte Bebauung mit Blocköffnungen (z.B. Öffnungen des Blockes 4 und 3a und 3b an der Straße Am Sternberg und an der Schulzenstraße) für eine gute Belüftung der Blockfreiflächen sorgen werden.

Da der Sternberg-Bereich, wie im Kapitel 4.8 beschrieben, an klimatisch sehr exponierter Stelle liegt, könnte es theoretisch zu einer Verschlechterung der im Windschatten dieses Planbereichs gelegenen Wohngebiete östlich der Steinstraße kommen. Die parallel zur Hauptwindrichtung liegenden Straßenzüge der Hospitalstraße/Richard-Steinweg-Straße und Sternstraße/Diesterwegstraße ermöglichen jedoch eine gute Belüftung, zumindest bis zur Steinstraße. In dem Quartier östlich der Steinstraße befinden sich 4 geschossige Gebäuderiegel, die einen weiteren Frischlufttransport behindern.

5.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Im Rahmen der beabsichtigten kritischen Rekonstruktion des Sternberg-Quartiers kommt es zu einer grundsätzlichen Veränderung des Planbereichs selber und dessen Umgebung.

Derzeitig wirken die unbebauten Flächen Teilbereiche als eine Art Vakuum im Stadtgefüge, so daß es vom Aspekt des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild im Rahmen einer der Umgebung angepaßter Bebauung zu einer einem innerstädtischen Bereich entsprechenden städtebaulichen Situation kommen wird. Darüberhinaus wird der vorhandene Straßengrundriß weitgehend erhalten und sinnvoll ergänzt, die historische Bebauung, vgl. Kap. 4.1, wird in die Neubebauung integriert werden.

Viele Details im Straßen- und Gehwegpflaster wie Gehwegabsenkungen im Bereich ehemals vorhandener Tordurchfahrten oder Rinnen quer zum Gehweg lassen die ehemalige Bebauung der Quartiere nach wie vor lebendig erscheinen. Insofern gilt es, diese Bereiche unter Schutz zu stellen bzw. mit entsprechenden planerischen Mitteln (z.B. Ensembleschutz) das Charakteristische dieser Situation zu erhalten.

Die im Bereich südlich der Sternstraße befindlichen ehemaligen Gärten, heute Gartenbrachen, werden nicht erhalten, sondern ebenfalls mit kleinteiligen Gebäudestrukturen überbaut. Hier geht ein letzter Bereich der ehemals vorhandenen Mischnutzungen im Sternberg-Bereich, an welchem noch in Ansätzen die ehemaligen Grundstücksnutzungen ablesbar sind, verloren.

Durch die exponierte Lage des Sternberg-Quartiers direkt an der Stadtmauer und in relativ naher Entfernung zum Unteruckersee gelegen, kommt einer sensiblen Planung der neu entstehenden Dach-Landschaften eine hohe Bedeutung zu. Die Quartiere 1, 3a, 3b, 4, 5c und 5b liegen im Hangbereich des Sternberges, die Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung nimmt von Westen und Süden in Richtung Zentrum des Quartiers zu, so daß eine von den Uferbereichen des Unteruckersees bzw. vom südlich angrenzenden Stadtpark aus zu beobachtende Gebäudestaffelung zu erwarten ist.

5.8 Auswirkungen auf Freizeit- und Erholungsnutzung

Da ein relativ großes Angebot an wohnungsnahen wie siedlungsnahen Grünflächen in der Umgebung des Planbereichs existiert, kommt es, bezogen auf die rechnerische Grünflächenversorgung, zu keinerlei Beeinträchtigungen. Im Rahmen dieser Betrachtungen sollte aber Erwähnung finden, daß die Erreichbarkeit des südlich der Stadtmauer gelegenen Stadtparkes verbessert werden muß.

Da die Stadtmauer unter Baudenkmalschutz steht, sind keine direkten Zugangsmöglichkeiten vom Sternberg-Quartier in den Stadtpark möglich, sondern haben, wie derzeit auch, über die Steinstraße oder durch die Wasserpforte zu erfolgen. An beiden Stellen ist die Erreichbarkeit deutlich zu verbessern:

Im Bereich der Steinstraße wäre eine direkte Zugangsmöglichkeit über das Gelände der Stadtverwaltung, an den dort befindlichen Kleingärten entlang in Richtung Freilichtbühne denkbar (bisher ist dieser Bereich an der Freilichtbühne unterbrochen), von der Wasserpforte wäre ein besser ausgebauter Weg direkt unterhalb der Stadtmauer, d.h. zwischen der Stadtmauer und den südwestlich angrenzenden Grundstücken wünschenswert.

Weiterhin ist eine Anbindung des Stadtparkbereiches östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und stark befahrenen Bundesstraße 198 (Baustraße) völlig unzureichend. Eine relativ gefahrlose Erreichbarkeit ist nur über einen erheblichen Umweg über eine ampelgeregelt Kreuzung möglich.

Da die einzige derzeitige größere Grünfläche im Planbereich, das Vorfeld der Nicolaikirche, in Teilen überbaut wird, kommt es innerhalb des Quartiers zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Situation. Diese Grün- und Freifläche wird derzeit aber nicht oder kaum genutzt (hauptsächlich aus Gründen fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten) und weil der Teilbereich 9 entlang der Stadtmauer als Grünfläche ausgewiesen wird, kann nur von einer geringen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Im Rahmen der Bebauung des Teilbereichs 1 ist eine bauzeitliche Inanspruchnahme des dort vorhandenen Gerätespielplatzes zu erwarten. Dieser Spielplatz besitzt zwar keine anspruchsvolle Gestaltung, sollte jedoch dort belassen und nach Abschluß der Baumaßnahmen in diesem Quartier im Rahmen der Vermeidung von Konflikten wiederhergestellt werden

Eine weitere Beeinträchtigung bezogen auf die Freizeit- und Erholungsnutzung wird im Rahmen des Verlustes der als Wildnisbereiche in Kap. 4.9 beschriebenen Ruderalflächen (Teilbereiche 3a, 3b, 4, 5c und 5b) gesehen. Der Teilbereich 9 wird jedoch als öffentlich nutzbare Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Pflanzgebote und des Pflegegebotes (vgl. Kap. 6.1) ist hier eine naturnahe Gestaltung vorgesehen, wodurch 'wildnisähnliche' Bereiche in Teilen wiederherstellbar wären.

6 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

6.1 Bereich Flora und Vegetation - Mindestpflanzgebote und sonstige Festsetzungen

Sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Tabelle Kap. 5.1) sind im Rahmen der Außenanlagengestaltung zu begrünen.

Da entsprechend der historischen Bebauung des Sternberg-Quartiers eine Begrünung im Bereich der privaten Grundstücksflächen bestand - wie heute noch an der Sternstraße auf dem Grundstück Schulzenstraße 502 deutlich ablesbar - wird im Rahmen des grünordnerischen Konzepts großer Wert darauf gelegt, eine hochwertige und relativ dichte Begrünung der Innenhöfe bzw. der Blockinnenbereiche über Mindestpflanzgebote festzulegen.

Die einzelnen Straßenabschnitte werden gemäß der historischen Gestaltung weitgehend unbegrünt bleiben. Es ist beabsichtigt, daß die dichte Begrünung der begleitenden privaten Grünflächen den unbegrünten Straßenraum mitprägen. Die breiten Straßenzüge der Straße Am Sternberg und der Schulzenstraße sollen dagegen eine Straßenbaumbepflanzung erhalten.

Bei den Mindestpflanzgeboten wird angenommen, daß bei mindestens einem Viertel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer mehrschichtigen Gehölzpflanzung, bestehend aus einer Strauchgehölzpflanzung, 1 Baum pro 30 qm bzw. 40 qm Gehölzpflanzung (abhängig von Bebauungsdichte und Baumart) ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Außenanlagen erhalten bleiben.

Teilbereich 1:

- 1.496 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche: 25% mehrschichtige Gehölzpflanzung, bestehend aus 374 qm Strauchpflanzung mit krautigem Unterwuchs
- pro 40 qm Gehölzpflanzung 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm - ergibt 9 St.
- Bei Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, zu pflanzen; Anzahl kann auf Grund fehlender Stellplatzzahlen nicht ermittelt werden.

Teilbereich 3a:

- 476 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche: 25% mehrschichtige Gehölzpflanzung, bestehend aus 119 qm Strauchpflanzung mit krautigem Unterwuchs
- pro 40 qm Gehölzpflanzung 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, ergibt 3 St.
- Sofern den EG-Wohnungen im Rahmen der Grün- und Freiflächen Terrassengärten zugeordnet werden, so sind in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.

Teilbereich 3b:

- 2.581 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche: 25% mehrschichtige Gehölzpflanzung, bestehend aus 645 qm Strauchpflanzung mit krautigem Unterwuchs
- pro 40 qm Gehölzpflanzung 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm - ergibt 16 St.
- Sofern den EG-Wohnungen im Rahmen der Grün- und Freiflächen Terrassengärten zugeordnet werden, so sind in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.
- Bei Anlage von oberirdischen Stellplätze ist pro 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, zu pflanzen; Anzahl kann auf Grund fehlender Stellplatzzahlen nicht ermittelt werden.

Teilbereich 4:

- 1.226 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche: 25% mehrschichtige Gehölzpflanzung, bestehend aus 307 qm Strauchpflanzung mit krautigem Unterwuchs
- pro 30 qm Gehölzpflanzung 1 mittel- bis kleinkroniger Laubbaum, Stm mind. 10 cm, oder Wildobst-Hochstamm - ergibt 10 St.
- Sofern den EG-Wohnungen im Rahmen der Grün- und Freiflächen Terrassengärten zugeordnet werden, so sind in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.

Bäume

Teilbereich	lfd. Nr.	Baumart	Stammum- fang (cm)	Hinweise	Ersatzbäume**
1	10	Holunder	39		2
3b	54*	Robinie	35-22	3-stämmig	2
5b	75*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	76*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	77*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	78*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	79*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	87a*	Feld-Ulme	20/18		1
5b	88	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	96*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	97*	Obstbaum			1 Obstbaum
5b	98*	Obstbaum			1 Obstbaum
5c	63*	Robinie	35		2
5c	64*	Schw. Holunder	22		2
5c	65*	Schw. Holunder	24		2
5c	66*	Schw. Holunder	21		2
5c	67*	Schw. Holunder	28		2
5c	70	Obstbaum			1 Obstbaum
5c	72*	Obstbaum			1 Obstbaum
5c	81	Obstbaum			1 Obstbaum
5c	82	Feld-Ulme	42	3	3
5c	85	Obstbaum			1 Obstbaum
6b	132*	Obstbaum			1 Obstbaum
6b	133*	Obstbaum			1 Obstbaum
6b	134*	Obstbaum			1 Obstbaum
7a	18	Roß-Kastanie	83		5
7a	19	Roß-Kastanie	71		4
7a	50	Roß-Kastanie	<20	4	--
VF 1	11	Robinie	92		5
VF 4	71*	Walnuß	107		6
VF 4	73*	Obstbaum			1 Obstbaum
VF 4	74*	Obstbaum			1 Obstbaum
VF 4	83	Obstbaum			1 Obstbaum
VF 4	84	Obstbaum			1 Obstbaum
VF 4	92*	Obstbaum			1 Obstbaum
VF 4	93*	Obstbaum			1 Obstbaum
VF 4	94*	Obstbaum			1 Obstbaum

* ungefährender Standort, nicht exakt vermaßt

** ermittelt durch Dividieren des Stammumfang mit dem Mindeststammumfang einer Neubaumpflanzung (gem. Abstimmung mit Frau Hilpert, Umweltamt Prenzlau)

Der Verlust von 14 Laubbäumen und einem Nadelbaum läßt sich entsprechend des Berechnungsmodus Stammumfang des Baumes geteilt durch Mindeststammumfang der Ersatzbaumpflanzung (Mindeststammumfang 20 cm) ermitteln.
38 Ersatzbaumpflanzungen sind für einen Ausgleich notwendig.

Der Ausgleich des Verlustes von 23 Obstbäumen, in der Regel auf Grund ihrer Größe und ihres Alters nicht besonders wertvoll, wird über Neupflanzung im Verhältnis 1:1 als ausgeglichen betrachtet.

Strauchgehölze

Mit der im Rahmen des Mindestpflanzgebotes vorgeschlagene Pflanzung von 2.417 qm mehrschichtiger Gehölzpflanzung mit krautigem Unterwuchs ist der Verlust von 2.249 qm einheimischer Strauchgehölzen als kompensiert zu betrachten.

Die 899 qm nicht einheimischen Strauchgehölzbestände sind nicht direkt über neu zu pflanzende Strauchgehölzbestände zu kompensieren. Da aber im Rahmen der Gärten mit Sicherheit weitere Strauchgehölzpflanzungen zu erwarten sind (im Rahmen der Mindestpflanzgebote sind lediglich 25 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche für Strauchgehölzpflanzungen in Ansatz gebracht worden) und da ein deutlicher Überhang bei der Kompensation der Baumverluste besteht - bei groß- bis mittelkronigen Laubbäumen, Stm mind. 20 cm, 27 Stück und bei Obstbäumen bzw. mittel- bis kleinkronigen Laubbäumen, Stm mind. 10 cm, 22 Stück - kann auch hier von einer Kompensation der nichteinheimischen Strauchgehölzverluste ausgegangen werden.

Verluste an Rasenflächen, Nutzgarten- und Ziergartenbereichen sowie Ziergrünbeständen

Da im Planbereich damit zu rechnen ist, daß ein großer Teil der Flächen als Ziergärten mit Rasenflächen und Nutzgärten hergestellt werden, ist ein Ausgleich für diese verlorengelassenen Vegetationsstrukturen hergestellt.

Verlust an 7.564 qm Ruderalvegetation und 1.826 qm Gartenbrache

Da im Bereich des Teilbereichs 9 entlang der Stadtmauer am Uckerwiek von den vorhandenen 1.655 qm zumeist lückige Rasenflächen ein Anteil von ca. 1.450 qm zu naturnahen Wiesen und Strauchgehölzflächen sowie Gehölzsäumen entwickelt werden, lassen sich mit dieser Maßnahme der Verlust von 1.450 qm Gartenbrache ausgleichen. Der nicht ausgleichbare Rest von 376 qm Gartenbrache und 7.564 qm Ruderalvegetation ist im Rahmen der Ersatzmaßnahme, s. Kap. 7 zu kompensieren.

Die verbleibenden ca. 200 qm der derzeitigen Rasenflächen werden entsprechend des Gutachtens "Wissenschaftliche Voruntersuchung zum Denkmalbestand der Stadtmauer Prenzlau" mit einer mind. 50 cm breiten Traufkante entlang des Fußes der Stadtmauer zu deren Schutz versehen und soll von jeglichem Bewuchs freigehalten werden.

6.2 Bereich Fauna

Als Konflikt sind der Verlust faunistisch wertvoller Flächen im Bereich der Städtischen Ruderalflächen und der Gartenbrachen zu nennen. Dieser Verlust kann ansatzweise kompensiert werden durch die Anlage neuer und möglichst dichter Gehölzbestände mit dichten Bodendecker-Unterwuchs, die, wenn sie eine Breite von mehr als ca. 3 m gepflanzt werden, auch wieder einen gewissen faunistischen Wert erhalten.

Da aber grundsätzlich eine relativ dichte Neubebauung und damit auch ein neu hinzukommender höherer Störungsfaktor entstehen wird, ist der unter Kapitel 5.3 beschriebene Eingriff nur in Ansätzen zu kompensieren.

Ein weiterer Ausgleich ist durch das Anbringen von Nistbrettern und Nistkästen sowie Einbau von Lochsteinen im Bereich der Gebäudetraufen anzubringen. Durch solche, die Ansiedlung bestimmter Vogelarten stützenden Maßnahmen, kann auf die bisherige avifaunistische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes eingegangen werden.

6.3 Bereich Boden

Als Konflikt wurde eine Zunahme der Versiegelung um 8.757 qm ermittelt (vgl. Kap. 5.4). Dieser Konflikt ist im Rahmen des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes nicht zu verringern.

Daher wird eine Ersatzmaßnahme vorgeschlagen, welche zum Ziel hat, einen bisher verrohrten Graben auf einer Länge von ca. 700 m zu renaturieren und weiter begleitende bodenschutzwirksame Maßnahmen zu realisieren (vgl. Kap. 7).

6.4 Bereich Grund- und Oberflächenwasser

Die im Kap. 5.5 ermittelte zunehmende Belastung des Oberflächengewässers des Unteruckersees durch Einleitung des Niederschlagswassers der Straßen und öffentlichen Platz- und Wegeflächen kann durch Anlage teilversiegelter Flächen zur Versickerung eines möglichst hohen Anteils des Niederschlagswassers sowie durch Einrichtung einer Vorklärstufe mit Sandfang und Leichtstoffabscheider für die über die Regenwasserkanalisation abzuleitenden Oberflächenabflusswassers gemindert werden.

Da davon ausgegangen wird, daß nicht sämtliches auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenabflusswasser versickert oder sonstwie verwendet werden kann, sondern es absehbar ist, daß ein Teil in die Regenwasserkanalisation einzuleiten ist (das straßenseits anfallende Oberflächenabflusswasser, s. Kap. 5.5), ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu erwarten. Diese Beeinträchtigung ist zwar durch die Maßgabe, daß

- ein möglichst hoher Anteil des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenabflusswassers nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden soll und
- das Konzept für einen Umgang mit dem Niederschlagswasser für die einzelnen Bauabschnitte zu erarbeiten sind,

minimiert. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch im Planbereich nicht möglich.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahme (Kap. 7) sind positive Effekte bezüglich der Grundwassersituation im Rahmen der Grabenrenaturierung und der begleitenden bodenschutzwirksamen Maßnahmen zu erwarten.

6.5 Bereich Klima und Lufthygiene

Als Konflikte für diese Schutzgüter wurde die Reduzierung der Evapotranspiration durch Vegetationsverluste, eine Beeinträchtigung des Klimas durch die Zunahme der Bodenversiegelung sowie der Verlust von Filterwirkung durch das Blattwerk (z.B. Staubabsorption) im Rahmen der Vegetationsverluste, festgestellt.

Im Zuge der absehbaren intensiven Begrünung der privaten Siedlungsflächen können die Eingriffe mit den unter Kap. 6.1 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

6.6 Bereich Landschaftsbild

Der Verlust der Gartenbrachen, welche an die ehemalige Gartennutzungen in dem Quartier südlich der Sternstraße erinnern, wird durch die im Rahmen der Mindestpflanzgebote beabsichtigte intensive Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die festgelegten Wildobst- und Obstbaumpflanzungen als kompensiert betrachtet.

Sofern die unter Kap. 5.7 angedeuteten Anregungen wie sensible Planung der Dachlandschaften unter Einbezug der Ansicht des Stadtquartiers vom See bzw. vom gegenüberliegenden Seeufer aus aufgegriffen werden und ein weitgehender Schutz der noch vorhandenen historischen Bebauung inklusive der historischen Straßengestaltung sichergestellt werden kann, ist von keinem verbleibenden Konflikt auszugehen.

6.7 Bereich Freizeit- und Erholungsnutzung

Lt. Kap. 5.8 sind zwar keine Defizite im Rahmen der Grünflächenversorgung der zukünftigen Bewohner des Sternberg-Quartiers zu erwarten, eine Verbesserung der Anbindung an die benachbarten Grün- und Freiflächen ist aber in diesem Zusammenhang geboten. Durch die Schaffung einer direkten Zugangsmöglichkeit über das Gelände der Stadtverwaltung nach Westen in Richtung Freilichtbühne, durch behutsamen Ausbau des Trampelpfades zu einem Weg von der Wasserpforte direkt unterhalb der Stadtmauer entlang zum Stadtpark sowie einer besseren Anbindung des östlich der starkbefahrenen Bundesstraße 198 gelegenen großen Stadtparkbereichs (z.B. über eine Ampelanlage), wäre eine deutlich bessere Anbindung des Quartiers an die Grün und Freiflächen möglich.

Die Fläche im Bereich der Nicolaikirche ist als öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche zu erschließen. Neben einer Ausweisung eines Gehrechts über die Teilbereiche 6a und 6c zur bauleitplanerischen Sicherung der Nutzbarkeit und der Querung dieses Blocks ist eine Grün- und Freiflächenplanung, die das Motiv der rückwärtigen Gärten (z.B. Obstbaumbestand) aufgreift, zu erarbeiten.

7 Ersatzmaßnahmen

Die Stadt Prenzlau beabsichtigt, im Rahmen des in Kürze einzuleitenden B-Planverfahrens "Am Schafgrund" (Bau eines Möbelmarktes auf bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche) eine Fläche auszuweisen, auf welcher Ersatzmaßnahmen für die nicht zu kompensierenden Eingriffe im Bereich Vegetationsverluste und Neuversiegelung festgelegt werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von vornherein entsprechend großzügig gewählt worden.

Die landwirtschaftliche Fläche ist zur Zeit noch in Besitz der Treuhand, wird aber spätestens im August d.J. an die Stadt Prenzlau übereignet werden, so daß in Kürze eine Zugriffsmöglichkeit bestehen wird.

Als Ersatzmaßnahme ist auf dieser Fläche beabsichtigt, einen verrohrten Graben auf einer Länge von ca. 700 m zu renaturieren. Beidseitig des Grabens werden Flächen vorhanden sein, um weitere Maßnahmen, die der Extensivierung der Böden dienen, veranlassen zu können. Auf diesen lassen sich Vegetationsbereiche entwickeln, welche als Kompensation für den Verlust von ca. 7600 qm Ruderalflächen und ca. 400 qm Gartenbrache eignen.

Im Zuge dieser Maßnahme ist außerdem eine Wirksamkeit bezüglich der Grundwassersituation (z.B. Anhebung des Grundwasserspiegels, Verbesserung der Qualität der Grundwasserspenden durch Bodenextensivierung (Verminderung des Eintrags grundwassergefährdender Stoffe wie Nitrit/Nitrat/Pestizide etc.).

8 Übersicht Eingriff / Ausgleich / Ersatz

Konflikte	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Vegetationsverluste: 37 Bäume, davon 23 Obstbäume 2.249 qm einheim. Strauchgehölze 1.213 qm nicht einheim. Strauchgehölze	Schutz von weiteren 9 Bäumen durch entsprechende Schutzvorkehrungen gem. DIN 18920 im Rahmen der Baumaßnahme	Pflanzung von - 38 Laubbäumen und 23 Obstbäumen - 2.417 qm Strauchgehölzen mit mehrschichtigem Aufbau - 49 Laub- und Obstbäumen
5.419 qm Rasenflächen 1.262 lückige Rasenflächen 803 qm Nutz- und Ziergartenstrukturen		Kompensation im Rahmen der Neuanlage von Gärten zu erwarten
1.826 qm Gartenbrachen 7.564 qm Ruderalvegetation		Anlage von 1.450 Wiesenflächen mit Strauchgehölzpflanzungen und Saumbereichen entlang der Stadtmauer Kompensation von 376 qm Gartenbrache und 7.564 qm Ruderalvegetation im Rahmen der Ersatzmaßnahme
Fauna: Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten der Avifauna und Lebensraum für Wibellose im Bereich der Ruderalflächen und der Gartenbrachen		Ausgleich zum Teil möglich: Anlage von 2.417 qm mehrschichtiger Gehölzpflanzungen unter Verwendung von einheimischen und ökologisch wertvollen Arten Schaffung von Nistmöglichkeiten an den Fassaden der Neubauten

Konflikte	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<p>Boden:</p> <p>Neuversiegelung von 8.757 qm stark anthropogen beeinflusster Böden</p>		<p>Kompensationsmöglichkeit im Rahmen der Ersatzmaßnahme</p>
<p>Oberflächen- und Grundwasser:</p> <p>Verschmutzungsrisiko des Unteruckersees durch Einleitung des Oberflächenabflusses von Straßen und Stellplätzen</p> <p>Grundwasserspendenverluste durch Neuversiegelung</p>	<p>Verringerung des Oberflächenabflusses durch teilversiegelte Stellplätze und Zufahrten.</p> <p>Vorklärung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in den Unteruckersee</p> <p>Der Anteil des in die Regenwasserkanalisation einzuleitenden Oberflächenabflusses ist so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Eine Einleitung des straßenseits anfallenden Oberflächenabflusses der privaten Grundstücksflächen in die Regenwasserkanalisation ist nur dann zulässig, sofern andere, umweltschonendere Möglichkeiten eines Umganges mit dem Oberflächenabfluss technisch nicht durchführbar sind oder der Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.</p>	<p>Im Rahmen der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahme ist neben einer bodenschutzbezogenen Wirksamkeit auch eine Wirksamkeit bezüglich der Verbesserung der Grundwassersituation wie z.B. Anhebung des Grundwasserspiegels, Verbesserung der Qualität der Grundwasserspenden durch Bodenextensivierung (Verminderung des Eintrags grundwassergefährdender Stoffe wie Nitrit/Nitrat/Pestizide etc.) absehbar.</p>
<p>Klima und Lufthygiene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Evapotranspiration durch Vegetationsverluste bzw. durch Zunahme der Versiegelung - Verlust von Filterwirkung (Staubabsorption) durch Vegetationsverluste 		<p>Ausgleich durch intensive Begrünung der Siedlungsfreiflächen gegeben</p>

Konflikte	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Landschaftsbild: Verlust der Gartenbrachen als Hinweis auf historische Nutzungsformen im Quartier		Pflanzung von Wildobst- und Obstbäumen im überwiegenden Teil des Sternberg-Quartiers (s. Mindestpflanzgebote)
Freizeit- und Erholungsnutzung: Bauzeitliche Nutzung eines Spielplatzes in Teilbereich 1	Wiederanlage des Spielplatzes nach Abschluß der Baumaßnahme in mindestens der derzeitigen Größe	
Überbauung eines Teils einer Grün- und Freifläche im Vorfeld der Nicolaikirche		Erschließung der nicht überbaubaren Freiflächen im Teilbereich 6c im Bereich der Nicolaikirche durch Schaffung eines Gehrechts über die gesamte Freifläche in Nord-Süd-Richtung
Überbauung von Blockinnenbereichen und Spielflächen in Teilbereich 7	Schutz dieser Flächen vor Überbauung durch entsprechende Schutzfestsetzung	
Verlust von wildnisartigen Spielbereichen		Anlage ähnlicher Bereiche entlang der Stadtmauer

9 Festsetzungen

Mindestpflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

In den Teilbereichen 1, 3a, 3b ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 40 qm Strauchpflanzung ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

In den Teilbereichen 5 b und 5 c ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 40 qm Strauchpflanzung ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum, Stm mind. 10 cm, wahlweise auch ein Obst- oder Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

Im Teilbereich 5 b sind zusätzlich 10 Obst- oder Wildobstbäume entlang der Abgrenzung zum Uckerwiek sowie 3 kleinkronige Laubbäume (Stm mind. 10 cm) jeweils im Bereich zwischen den einzelnen Gebäuden und der Erschließungsstraße, zu pflanzen.

Im Teilbereich 4 ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 30 qm Strauchpflanzung ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum, Stm mind. 10 cm, wahlweise auch ein Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

In den Teilbereichen 6a, 6b und 7a ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 30 qm Strauchpflanzung ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

In den Teilbereichen WA 1, 3a, 3b, 4, 6a und 6b sind, sofern den EG-Wohnungen im Rahmen der Grün- und Freiflächen Terrassengärten mit Bodenanschluß zugeordnet werden, in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.

In den Teilbereichen WA 1, 3b, 6a, 6b, 7a und 7b ist bei Anlage von oberirdischen Stellplätzen mind. pro 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, zu pflanzen.

Im Teilbereich 9 sind mind. 6 Strauchgehölzpflanzungen, Länge jeweils mind. 10 m und Breite mind. 3 m anzulegen. Weiterhin sind mind. 10 klein- bis mittelkronige Laubbäume, Stm mind. 10 cm, oder Wildobstbäume zu pflanzen.

Die vorhandenen Rasenflächen sind über extensive Pflegemaßnahmen zu Wiesenflächen mit besonderer Berücksichtigung der Saumbereiche im Übergangsbereich der Strauchgehölze zur Wiese zu entwickeln. Dabei ist eine mind. 50 cm breite Traufkante entlang des Fußes der Stadtmauer von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

In der Schulzenstraße ist eine Baumreihe aus 9 Winter-Linden, Stm mind. 20 cm, entlang der westlichen Seite zwischen Hospital- und Sternstraße in einen unversiegelten und einzusäenden Unterstreifen mit einer Mindestbreite von 1 m zu pflanzen.

In der Straße Am Sternberg sind im Bereich zwischen der Hospitalstraße und der Sternstraße zwei Baumreihen mit insgesamt mind. 18 großkronigen Laubbäume, Stm mind. 20 cm, anzulegen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 4 qm mit einer Seitenlänge von mind. 2 m herzustellen.

Angaben zur Pflanzenverwendung und zur Pflege

- Der gesamte im Rahmen der Mindestpflanzgebote festgesetzte Strauchgehölzbestand ist als mehrschichtige Gehölzpflanzung mit mind.
 - 1 Laub- oder Wildobstbaum pro 30 oder 40 qm Strauchgehölzpflanzung
 - 1 Solitärstrauch pro 3 qm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Mind.-H. 150 cm.
 - 3 Strauchgehölze pro qm, 2 x verpflanzt, ohne Ballenzu pflanzen. Ein krautiger Unterwuchs ist über entsprechende Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Sämtliche zu pflanzenden Bäume sind, wenn nicht anders vermerkt, im Verband mit den Strauchgehölzen zu pflanzen.
- Die Gehölzpflanzungen sind extensiv zu pflegen, d.h. behutsame Verjüngungsschnitte sind innerhalb eines Bestandes zeitlich um mehrere Jahre versetzt durchzuführen.
- Die groß- bis mittelkronigen Laubbäume sind je nach Verwendung als Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
- Die Wildobst- und Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang 10 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.
- Die Baum- und Straucharten sind der Planbegründung anliegenden Pflanzenliste zu entnehmen.
- Sämtliche Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume, eingemessen/nicht eingemessen, d.h. ungefährer Standort

Sämtliche als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind entsprechend ihrer Art zu unterhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind der Größe und Qualität entsprechende Ersatzbaumpflanzungen vorzunehmen.

Im Kronenbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen entsprechend der DIN 18920 einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen

Stellplätze

Sämtliche Stellplätze im Straßenraum wie in den Bereichen der privaten Flächen sind inklusive der notwendigen Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Versiegelungsanteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VF 1 und VF 2 darf maximal 90% betragen.

Spielplatz Teilbereich 1

Der Spielplatz in Teilbereich 1 ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in mindestens der derzeitigen Größe von ca. 220 qm wiederherzustellen.

Dachbegrünung

Im Bereich des eingeschossigen Baukörpers des Teilbereiches WA 3a ist eine Intensiv-Dachbegrünung vorzusehen. Die zu begrünende Dachfläche kann zusätzlich als Terrassengärten für die anliegenden Wohnungen dienen, wobei die Pflanzfläche mind. 75% der gesamten Dachfläche zu betragen hat.

Oberflächenabflußwasser

Ein möglichst hoher Anteil des anfallenden Oberflächenabflußwassers der privaten Grundstücksflächen ist nicht in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Zum Umgang mit dem Oberflächenabflußwasser sind teilbereichsbezogene Lösungen zu erarbeiten. Eine Einleitung des straßenseits anfallenden Oberflächenabflußwassers der privaten Grundstücksflächen in die Regenwasserkanalisation ist nur dann zulässig, sofern andere Möglichkeiten einer Verwendung des Oberflächenabflußwassers technisch nicht durchführbar oder der Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

Das Oberflächenabflußwasser der Straßen und Stellplätze ist nur nach Vorklärung über einen Sandfang und einen Leichtstoffabscheider über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Sonstige Hinweise

Maßnahmen zum Vogelschutz

Im Bereich der Gebäudefassaden sind Nistbretter, Nistkästen oder in die Fassade eingelassene Lochsteine zur Bereitstellung von Brutmöglichkeiten zu integrieren.

10 Pflanzenliste

Liste einheimischer und standortgerechter Strauchgehölzarten:

<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Sonstige standortgerechte und ökologisch wertvolle Strauchgehölze (Auswahl):

<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Caragana aborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Eleagnos angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen
<i>Philadelphus coronarius</i>	Großer Pfeifenstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Liste standortgerechter und heimischen Laubbaumarten sowie ausgewählter Wild- und Zierobstgehölzen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Prunus cerasifera</i>	Mirabelle
<i>Acer pseudoplat.</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus communis</i>	Gartenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (H.stamm)	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Crataegus laevigata</i>		<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
'Pauls Scarlett'	Rotdorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
		<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Liste ortstypischer, alter und im Handel erhältlicher Obstsorten

Apfel

Cox Orangen Renette
Goldparmäne
Gravensteiner
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm

Klarapfel
Landsberger Renette
Prinz-Albrecht von Preußen
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop

Birne

Clapps Liebling
Gute Luise
Gellerts Butterbirne

Köstliche von Charneau
Pastorenbirne

Süß- und Sauerkirschen

Kassins Frühe Herzkirsche
Koröser Weichselkirsche
Schattenmorelle

Schmahlfeldts Schwarze
Spansche Knorpel

Zwetschgen / Pflaumen / Mirabellen

Hauszwetschge
Ketziner Frühzwetschge
Sandowsche Pflaume

Ontariopflaume
Victoriapflaume
Mirabelle von Nancy