

**Stadt Prenzlau**  
**Bebauungsplan Nr. C VI**  
**„Friedrichstraße/Baustraße“**



**Begründung**

**Entwurf - Dezember 2003**

**complan\_**

---

# Stadt Prenzlau

## Bebauungsplan Nr. C VI

### „Friedrichstraße/Baustraße“

Auftraggeber: Stadt Prenzlau  
Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Ansprechpartner: Herr Guhlke  
Baudezernat, Abt. Stadtplanung

Auftragnehmer: complan  
Gesellschaft für Kommunalberatung,  
Planung und Standortentwicklung mbH  
Jägerallee 21  
14469 Potsdam  
Tel. 0331/ 20 15 10  
Fax 0331/ 20 15 111  
e-mail info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Herr Hasler  
Frau Scholz

Landschaftspflegerischer  
Fachbeitrag: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Ulrike Katzung  
Neubrandenburger Straße 11  
17291 Prenzlau

Stand: Entwurf  
Dezember 2003

## Inhalt

	Seite
Inhalt	3
1. Grundlagen	5
1.1 Anlass und Planziele	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Lage und Geltungsbereich	6
1.4 Übergeordnete Planungsziele	6
1.5 Kommunale Planungen	7
1.6 Plangrundlage	8
2. Planverfahren	8
3. Bestand	9
3.1 Städtebauliche Situation und vorhandene Nutzungen	9
3.2 Erschließung	9
3.3 Emissionen und Immissionen	10
3.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild	11
3.5 Fachrechtliche und sonstige Belange	19
4. Städtebauliches Konzept	24
4.1 Bau- und Nutzungsstrukturen	24
4.2 Verkehrliche Erschließung	25
4.3 Freiflächenstruktur	26
4.4 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Einzelhandelszentrum und Platz am Kino“	27
4.5 Immissionsschutz	28
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	30
5.1 Grünordnerisches Konzept/ Stellplatzkonzept	30
5.2 Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter	31
5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe	38
5.4 Kompensationsmaßnahmen	41
5.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen	46
5.6 Weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplans	49
5.7 Kostenschätzung	51
6. Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung gem. UVPG	52
6.1 Merkmale des Vorhabens „Einkaufszentrum“	52
6.2 Standort des Vorhabens	54
6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	56
6.4 Fazit	57

---

7.	Festsetzungen des Bebauungsplans	58
	Art der baulichen Nutzung	58
	Maß der baulichen Nutzung	58
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	59
	Verkehrsflächen	59
	Flächen für Versorgungsanlagen	60
	Öffentliche und private Grünflächen	60
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	60
	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	61
	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	61
	Festsetzung des Geltungsbereiches	62
8.	Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen Vorschriften	63
9.	Vermerke	63
10.	Durchführung des Bebauungsplans	64
	Anhang	65
	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans	65
	Plandarstellung	

# 1. Grundlagen

## 1.1 Anlass und Planziele

Die Stadt Prenzlau hat die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. C VI „Friedrichstraße/Baustraße“ beschlossen. Das Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums Prenzlaus.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung bzw. Qualifizierung der innerstädtischen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten.

Für das Plangebiet wurden folgende kommunale Entwicklungsziele formuliert, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen:

- Neuordnung und -gestaltung der Wohnhöfe
- Neugestaltung des fließenden und des ruhenden Verkehrs
- Stärkung des Einzelhandels im Plangebiet unter Beachtung vorhandener Entwicklungsachsen
- Errichtung eines neuen mehrgeschossigen Geschäftshauses auf der Fläche des ehemaligen Jola-Kaufhauses auf Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Planungen und Konzepte, die das Plangebiet einbeziehen, werden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt (v.a. Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt Prenzlau).

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art.12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 80 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und § 5 der Gemeindeordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl.I/01 S.154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04. Juni 2003 (GVBl. I/03 S.172, 174) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und

der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### 1.3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Prenzlau und hat eine Größe von ca. 4 ha. Es wird im Norden durch die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, im Osten durch die Baustraße, im Süden durch die Vincentstraße und im Westen durch die Westseite der Friedrichstraße, die Hauptgeschäftsstraße Prenzlau, begrenzt. In der Friedrichstraße befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Einrichtungen sowie Gebäude mit typischen Zentrumsnutzungen, wie z.B. das Hotel Uckermark und das Filmtheater (außerhalb des Geltungsbereiches). Die Hauptgeschäftsstraße setzt sich südlich der Vincentstraße mit der Steinstraße fort.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Friedrichstraße erweitert. Dabei wurde die westliche Plangebietsgrenze unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zusammenhanges des Straßenzuges so verschoben, dass das Plangebiet nun die gesamte Breite der Friedrichstraße umfasst.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau:  
Flurstücke 73/7 (teilweise), 73/8 (teilweise), 74/4 (teilweise), 74/5 (teilweise), 74/10, 74/11, 75/3, 75/4 (teilweise), 79/4, 79/5, 79/6, 79/7 (teilweise), 79/8, 79/9 (teilweise), 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/1, 83/2, 84/1, 84/3, 84/4, 85/1, 85/3, 85/4, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 88, 89, 90/6, 90/7, 90/8, 90/9, 90/10, 90/11, 90/12, 90/13, 92/1, 92/2, 93/3, 93/4, 93/5, 93/6, 93/7, 94, 97, 98, 100/1, 100/2, 100/3, 101/1, 101/3, 101/4, 104/2, 104/3, 105/2, 105/3, 105/4, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 118, 119, 120/3 (teilweise), 120/4, 120/5, 120/7, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12, 124, 125, 128/1, 128/2, 131, 132, 133/1, 133/3, 133/5, 133/6, 135/3, 135/5, 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/12, 135/13, 135/14, 135/15, 135/16, 138/1, 138/4, 138/5, 138/6 (teilweise), 138/9, 138/10, 139, 153/32 (teilweise), 153/36, 153/38, 153/40, 153/41 (teilweise), 206/1, 206/11, 206/15 (teilweise), 206/17 (teilweise), 206/18, 422 (teilweise), 510/1, 510/3, 510/4.

### 1.4 Übergeordnete Planungsziele

Die Grundlagen für die Ermittlung der übergeordneten Planungsziele sind

- das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (GVBl. Teil I Nr. 17 vom 24.07.1995, insbes. das Brandenburgische Landesplanungsgesetz-BbgLPIG)
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

(GVBl. Teil II, Nr. 47 vom 06.07.1995)

- das Landesentwicklungsprogramm (GVBl. Teil I Nr. 2 vom 09.02.1998)
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR), Vorentwurf mit Stand 20.06.00
- der Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte (Amtlicher Anzeiger zum Amtsblatt Nr. 33 vom 20.08.97)
- der Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (Amtlicher Anzeiger für Brandenburg Nr. 35/01 vom 29.8.01)

Die Stadt Prenzlau erfragte mit Schreiben vom 30.01.2001 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (Plananzeige). Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2001.

Der **Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg** (LEP GR) und der **Regionalplan Uckermark-Barnim** (sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte) stellen die Stadt Prenzlau als Mittelzentrum dar.

Die regionalen Entwicklungszentren sind nach § 10 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) in allen Bereichen vorrangig zu entwickeln und besonders zu fördern. Gemäß § 17 LEPro ist der Bedarf zusätzlicher Einzelhandelsflächen gezielt als Kern zentrenbildender Funktionen zur Wiederbelebung bzw. Neuschaffung zentraler Lagen zu nutzen.

Die Behörde stellt fest, dass die angezeigte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, da die geplante Revitalisierung eines Innenstadtbereiches zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Prenzlau beiträgt.

## 1.5 Kommunale Planungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen **Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau** (Oktober 2001) in Verbindung mit der „Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt Prenzlau“ entwickelt.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Straßenzüge (Dr.-Wilhelm-

Külz-Straße, Baustraße, Vincentstraße) werden im FNP als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die **Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt Prenzlau** wurde 2000/2001 für die zentralen Quartiere der Innenstadt im Bereich um die Friedrichstraße auf der Grundlage des Leitbildes „Innenstadt als multifunktionaler Standort“ erstellt.

Ziel der Planung ist es, Möglichkeiten für die weitere städtebauliche und funktionale Entwicklung der Innenstadt aufzuzeigen. Dabei werden kurzfristig umsetzbare Maßnahmen wie auch längerfristig anzustrebende Entwicklungsziele angeboten.

## 1.6 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 der Planzeichenverordnung auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans erstellt. Aus den Planunterlagen für den Bebauungsplan ergeben sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe.

## 2. Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans C VI „Friedrichstraße/Baustraße“ erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau am 16.02.2000.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Entwicklungsplans „Nutzung und Gestaltung“ der Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt Prenzlau für die Quartiere 1 und 2 (entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans) vom 12.12.02 bis 30.12.02 durchgeführt. Am 12.12.2002 fand eine öffentliche Veranstaltung zur Erörterung der Planinhalte statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2003 über die Planungsabsichten informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind bei der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte vom 20.10. - 24.11.2003.

## **3. Bestand**

### **3.1 Städtebauliche Situation und vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch verschiedene städtebauliche Strukturen und Nutzungen geprägt. Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlichen Baualters befinden sich an der Friedrichstraße, Vincentstraße und Baustraße. Die Geschossigkeit der Gebäude beträgt an der Friedrichstraße drei (außer ehemaliges Kaufhaus „Jola“), an der Vincentstraße fünf und an der Baustraße drei und vier.

Baulich wird die Friedrichstraße durch vier gewerblich genutzte Gebäude geprägt: die Post und das Filmtheater (westlich des Plangebietes) sowie das Gebäude der Volksbank/des Hotels Uckermark und das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Kaufhauses „Jola“. Die Friedrichstraße ist zwischen Kleiner Friedrichstraße und Scharnstraße als Fußgängerzone ausgewiesen.

An der Kreuzung Friedrichstraße/Vincentstraße tritt die Bebauung zurück, so dass im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Platzsituation entsteht. Dieser Platz vor dem Hotel Uckermark wird derzeit als Parkfläche genutzt.

Die Kirche St. Jacobi befindet sich im Norden des Plangebietes an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße. Die vorhandenen Räumlichkeiten wurden nach Kriegszerstörung nur teilweise instand gesetzt. Das räumliche Umfeld der Kirche weist Gestaltungsdefizite auf.

Die Blockinnenbereiche des Plangebietes sind erheblich durch den ruhenden Verkehr der Anwohner der angrenzenden Straßen und der Besucher der Friedrichstraße sowie durch den Anlieferverkehr der vorhandenen Geschäfte belastet. Vor allem südlich der Kleinen Baustraße stellt die Nutzung der Blockinnenfläche durch Garagen und Stellplätze auf unbefestigtem Gelände einen städtebaulichen Missstand dar.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrichstraße, die Dr. Wilhelm-Külz-Straße, die Baustraße, die Vincentstraße sowie die Kleine Baustraße.

Die technische Infrastruktur (u.a. Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas) zur Versorgung des Plangebietes liegt in den o.g. Straßen an.

### 3.3 Emissionen und Immissionen

#### **Straßenverkehrslärm**

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Bundesstraßen umgeben (B 109 - Vincentstraße, B 109/B 198 - Baustraße, B 198 - Dr.-W.-Külz-Straße). Die Auswirkungen des in diesen Straßen anliegenden Kfz-Verkehrs auf das Plangebiet werden als hoch eingeschätzt.

Eine präzise Beurteilung der momentan bestehenden Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Bestandsbebauung an der Dr.-W.-Külz-Straße, der Baustraße und der Vincentstraße ist aufgrund fehlender aktueller Zählraten nicht möglich. Eine Zählung zum momentanen Zeitpunkt würde die tatsächliche Situation aufgrund der im Stadtgebiet derzeit durchgeführten Brückenbauarbeiten und der damit verbundenen Umleitung der Verkehre verfälschen. Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. des Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 kann aufgrund dessen nur überschlägig erfolgen, ist jedoch für die Entwicklung von Festsetzungen im B-Plan ausreichend.

Die Lärminderungsplanung der Stadt Prenzlau ermittelte zum Zeitpunkt 1997/1998 die entsprechenden Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV, die sich in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischbauflächen - 60 dB (A) am Tag, 50 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm - folgendermaßen darstellen:

Dr.-W.-Külz-Straße:	9 dB (A) am Tag	14 dB (A) in der Nacht
Baustraße:	14 dB (A) am Tag	19 dB (A) in der Nacht
Vincentstraße:	14 dB (A) am Tag	19 dB (A) in der Nacht

Der Bau der Autobahn A 20 und des Autobahnkreuzes Uckermark (Verkehrsfreigabe 2001) führte zu einer großräumigen verkehrlichen Entlastung des Stadtgebietes, insbesondere in Hinblick auf den Schwerlastverkehr. Aufgrund dessen können die 1997/1998 ermittelten Werte realistisch wie folgt modifiziert werden:

Dr.-W.-Külz-Straße:	5 dB (A) am Tag	10 dB (A) in der Nacht
Baustraße:	10 dB (A) am Tag	15 dB (A) in der Nacht
Vincentstraße:	10 dB (A) am Tag	15 dB (A) in der Nacht

Zum Schutz der Innenwohnbereiche vor Verkehrslärmimmissionen werden deshalb in den Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen. In Bezug auf die ermittelten derzeitigen Überschreitungen der Orientierungswerte sind die Schalldämmmaße im Bereich der Dr.-W.-Külz-Straße für den Schallpegelbereich III und im Bereich der Baustraße und Vincentstraße für den Schallpegelbereich IV auszulegen. Das bedeutet, dass Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  von 35, bzw. 40 dB notwendig sind.

### **Luftschadstoffe**

Neben den Lärmimmissionen spielen auch die Luftschadstoffe eine wichtige Rolle für die Immissionssituation. Da sich die verkehrliche Belastung deutlich verringert hat und gleichzeitige die Umstellung eines Großteils der Fahrzeuge auf verhältnismäßig schadstoffarme Systeme voranschreitet, kann davon ausgegangen werden, dass Grenzwerte für Luftschadstoffbelastungen unterschritten werden.

Einen zusätzlichen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Verhältnisse kann die Umstellung von Heizsystemen auf energieoptimierte konventionelle Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme und den Ersatz oder die Ergänzung z.B. durch Solarthermische Systeme leisten.

## **3.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild**

### **Naturräumliche Gliederung, Relief**

Prenzlau liegt im Bereich der Uckermärkischen Lehmplatte, die zum Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte gehört. Die Uckermärkische Lehmplatte wird von einem flachwelligen bis flachhügeligen Geschiebemergel-Gebiet in 50 bis 100 m Höhe mit einzelnen Hügelzügen geprägt und von gewundenen, steil eingeschnittenen Bachbetten sowie geschlossenen Hohlformen und Muldentälern durchzogen. Von Nord nach Süd verlaufen langgestreckte Niederungen, z.T. mit Rinnen- und Beckenseen gefüllt. In den Niederungen treten Flachmoore auf.

### **Geologie**

Die heutige Gestalt der Uckermark wurde im wesentlichen durch das Eiszeitalter geprägt. Dabei hat vor allem die Rückzugsstapel der letzten Eiszeit (Weichseleiszeit) das Uckertal besonders gut ausgebildet. Aufgrund von großzeitlichen und großräumlichen Klimaschwankungen innerhalb des Eiszeitalters kam es beim Vorstoßen des Odereisstromes zu Stau- und Staucherscheinungen vor den Hochgebieten des präeiszeitlichen Reliefs sowie zu stärkeren Vorstößen einzelner Gletscherzungen in die Tiefzonen. Aller Wahrscheinlichkeit nach hobelte der Oder-Gletscher eine lange Geländefurche aus, das heutige Uckertal. Nach dem Schmelzen des Eises wurde dieses Tal von einer zusammenhängenden Wasserfläche ausgefüllt. Diese reichte von Suckow bis Pasewalk. Da sich der Abfluss tiefer in den Boden eingrub, sank der Seenspiegel. An den flacheren Stellen des einst einheitlichen Sees kam es zur Ausbildung von ausgedehnten Flachmooren.

Demnach ist Prenzlau mit seiner unmittelbaren Lage am Strom durch dessen eiszeitliche Abflussrinne im wesentlichen geprägt, die jedoch im Bereich des Stadtgebietes von anthropogenen Veränderung stark überformt ist.

### **Klima und Lufthygiene**

Der Prenzlauer Bereich wird von einem stark kontinental ausgeprägten Klima bestimmt. Charakteristisch dafür ist eine zeitige Wärmestrahlung im Frühjahr, hohe Sonnenscheindauer und geringe Luftfeuchtigkeit sowie relativ niedrige Temperaturen im Winter.

Der Raum des Ueckertals einschließlich seiner westlichen Randplatten erweist sich mit einem durchschnittlichen Jahresmittel von unter 525 mm als ein niederschlagsarmes Gebiet. Für die Jahresmitteltemperatur werden 8,1 °C angegeben.

Die lokalen Klimaverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden in erster Linie durch die Oberflächenbeschaffenheit (Versiegelungsgrad, Baustruktur), Veränderung der Biosphäre (zumeist Reduzierung der Vegetation) sowie die anthropogenen Einwirkungen durch technische Einrichtungen (z.B. Kfz-Verkehr, Gewerbe, Industrie, Hausbrand) bestimmt. Als Folge resultieren daraus mikro- und mesoklimatische Besonderheiten des Stadtgebietes gegenüber dem Umland, der freien Landschaft. Dazu gehören u.a.: geringere Sonnenscheindauer, höhere Niederschläge, aber geringerer Tauabsatz, höhere Lufttemperaturen, geringere Verdunstungsrate einhergehend mit einer geringeren relativen Luftfeuchte, geringere Windgeschwindigkeiten und eine Verlängerung der städtischen Vegetationsperiode.

Aufgrund dieser genannten Ausprägungen des städtischen Klimas kommt Freiflächen in Innenstadtgebieten eine wesentliche Rolle hinsichtlich der Verbesserung der stadtklimatischen Situation zu. Die mit Vegetation bewachsenen Flächen innerhalb eines Stadtgebietes zeichnen sich durch eine günstigere Strahlungs- und Energiebilanz im Gegensatz zu den bebauten Flächen aus. Die positiven bioklimatischen Effekte verstärken sich noch durch das Vorhandensein von Bäumen und Sträuchern. Dieser Bewuchs verhindert durch die Absorption der Globalstrahlung und durch den Schattenwurf das Aufwärmen des Bodens, wodurch sich niedrigere Lufttemperaturen gegenüber der Umgebung einstellen. Weiterhin bewirken insbesondere Bäume eine Verringerung der Windgeschwindigkeit sowie eine effektivere Filterung der durch den Kronenbereich strömenden Luft. Gleichzeitig zeichnen sich innerstädtische Grünflächen durch eine höhere Luftfeuchtigkeit aus. Zwischen den bewachsenen und den bebauten Flächen finden Ausgleichszirkulationen statt.

Im Innenhofbereich der beiden Quartiere 1 und 2 sind deutliche Unterschiede hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit zu erkennen. Während im nördlichen Bereich Freiflächen dominieren und nur eine geringe Bebauung vorhanden ist, ist der südliche Bereich von Garagengebäuden sowie versiegelten oder offenen Flächen geprägt. Demnach sind positive klimatische Auswirkungen von den nördlich gelegenen Freiflächen auf die südlichen bebauten Flächen zu erwarten.

Zudem bestehen für das Untersuchungsgebiet auch erhebliche lufthygienische und Lärmbelastungen, die durch die stark befahrenen Bundesstraßen 109 und 198, die das Untersuchungsgebiet im Norden, Osten und Süden begrenzen, verursacht werden. Aus lufthygienischer Sicht sind es vor allem Stickstoffmonoxide und -dioxide, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid und Schwebstäube, die sich direkt negativ auf die Luftqualität auswirken. Weiterführend kommt Ozon als sekundäre Luftverunreinigung (Vorläufergase sind die Stickstoffoxide) hinzu, dessen Konzentration von der Intensität und Dauer der Schönwetterlagen in den Sommermonaten abhängt. Zudem werden im Entwurf des Landschaftsplanes (2000) beide Straßen als Hauptlärmquellen des Plangebietes benannt.

**Boden**

Das Stadtgebiet Prenzlau liegt in dem 1,5 bis 3 km breiten Uckertal.

Aufgrund der geologischen Vorgeschichte würden natürlicherweise Moorausbildungen mit Kalkausfällungen, zum Teil auch karbonatische Seeablagerungen aus Niedermoor- torf, oder Moorerden mit Moor- und Wiesenmergel im Untersuchungsgebiet anzutreffen sein.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen sind in weiten Bereichen des Planungsgebietes die natürlichen Bodenverhältnisse stark anthropogen überprägt. Insbesondere führten bau- und nutzungsbedingte Eingriffe zur Vermischung von Bodenhorizonten sowie zu veränderten Nährstoffverhältnissen.

**Oberflächenwasser**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

**Grundwasser**

Das Untersuchungsgebiet gehört entsprechend seiner Lage zum Einzugsgebiet der Ucker. Das gesamte Uckertal stellt eine Depressionszone (Entlastungszone) für großräumige quartäre und tertiäre Grundwasserleiter dar. Der Hauptgrundwasserleiter ist außerhalb der Uckertals in zumeist größeren Tiefen anzutreffen und in der Regel von mächtigen Geschiebemergelschichten (um 30 bis 80 m) abgeschirmt. Das Grundwasser wird daher häufig gespannt angetroffen.

Durch die mächtigen Geschiebemergelschichten ist das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt. Der Grundwasserstrom ist von Ost nach West gerichtet. Entsprechend der Karte 8 „Übersicht Wasserpotential“ des Landschaftsplanes der Stadt Prenzlau ist der mittlere Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters für das Planungsgebiet bei 20 üNN angegeben, wobei diese Angabe zum Teil eher hypothetischen Charakter hat. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der jetzigen Nutzung nicht.

**Flora, Biotope**

Die Biotop- und Vegetationsstrukturen wurden durch eine Begehungen im Dezember 2002 aufgenommen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung stark anthropogen überprägt und lässt sich im wesentlichen in zwei Bereiche unterteilen. Kennzeichnend für beide Bereiche ist die Wohnbebauung, zum Teil mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, die das gesamte Untersuchungsgebiet als offener Gürtel umgibt. Der nördliche Innenbereich ist durch vielfältige Freiflächen geprägt, wobei Rasenflächen überwiegen. Zudem wird weiterhin eine größere Fläche am Pfarrhaus als Garten

genutzt. Im südlichen Bereich dominieren im Innenbereich Garagenzeilen und sonstige befestigte sowie unbefestigte Flächen, die ebenfalls als Parkplätze genutzt werden. Hier ist nur kleinflächig Vegetation vorhanden.

Der weitaus größte Teil des Gebietes wird von bebauten (11.398 m<sup>2</sup>), unterschiedlich befestigten Flächen (16.292 m<sup>2</sup>) (z.B. Natur-Groß- und -Kleinsteinpflaster, Feldsteinpflaster, Beton-Platten 30x30, Platten-Beton, Beton-Pflaster, Rasengittersteine) sowie offenen Flächen (2.264 m<sup>2</sup>) geprägt. Im nördlichen Bereich kommen großflächig und im südlichen Bereich kleinflächig Rasenflächen (6.831 m<sup>2</sup>) vor, die in ihrer Funktion als wohnungsnaher Freifläche durch Gehölzflächen (1.851 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Die Rasenflächen werden gleichzeitig oftmals als Wäsche-Trockenplätze genutzt. Daneben ist im nördlichen Bereich ein Spielplatz (413 m<sup>2</sup>) mit einigen Spielgeräten errichtet worden. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich sind zwei Einzelflächen anzutreffen, die einer gärtnerischen Nutzung (1.379 m<sup>2</sup>) unterliegen. Zudem haben sich im südlichen Bereich auf dem Gelände einer ehemaligen Bebauung – teilweise sind noch Reste der vormals vorhandenen Ruine sichtbar – Ruderalfluren (865 m<sup>2</sup>) entwickelt.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölzflächen sind überwiegend mit Ziergehölzen wie Flieder, Forsythie, Berberitze oder aber auch mit Schneebeere bewachsen.

Die Tab. 1 listet die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel auf.

Tab. 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

<b>10</b>	<b>Stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften</b>
10111	Gärten
10191	Abstandsgrün weitgehend ohne Gehölze
10192	Abstandsgrün mit Gehölzen
10122	Städtische Ruderalfluren
10201	Spielplatz weitgehend ohne Gehölze
<b>11</b>	<b>Sonderbiotope</b>
11273	Sonstige vegetationsfreie Fläche ohne sichtbare anthropogene Nutzung
<b>12</b>	<b>Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieanlagen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und andere stark anthropogen geprägte und meist regelmäßig beeinflusste Flächen</b>
12121	Kernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung
12122.2	Zeilenbebauung, alte Siedlungsbereiche mit Gärten
12122.5	Zeilenbebauung, junge Siedlungsbereiche ohne nennenswerte Gehölze
12122.7	Zeilenbebauung, Neubebauung ohne nennenswerte Gartenbereiche
12126	Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsfläche
12129	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
12131	Straßen
12133	Parkplatz
12133.1	Garagen

Entsprechend der Freiflächenverteilung im Untersuchungsgebiet ist auch im nördlichen Bereich eine größere Anzahl an Bäumen vorhanden als im südlichen Bereich. Besonders kennzeichnend sind die Baumreihe an der Baustrasse vor dem zurückgesetzten Wohnblock und die Reihe aus Mehlbeer-Bäumen in der Fußgängerzone der Friedrichstraße, die sich im nördlichen Bereich gegenüber dem Postgebäude fortsetzt. Zudem sind die alten Linden vor der Jacobi-Kirche stadtbildprägend. Die übrigen Arten an Großgehölzen variieren im Untersuchungsgebiet, wobei Birken dominieren. Daneben sind Robinie, Platane, unterschiedliche Ahorn-Arten sowie eine junge Anpflanzung von Ginko-Bäumen entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße auf dem Gelände der Jacobi-Kirche anzutreffen. Die Bäume im Untersuchungsgebiet sind von unterschiedlichem Alter und wirken zumeist vital. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden geschützten Bäume, die durch das geplante Bauvorhaben betroffen sind, sind in der Tab. 5 (Kapitel 5.2) gesondert dargestellt.

### Fauna

Im Folgenden sollen einige allgemeingültige Erkenntnisse hinsichtlich der Bedeutung der Fauna im Stadtgebiet dargelegt werden.

Die Rolle der Tiere im Stadtgebiet wird oftmals gegenüber den Pflanzen unterschätzt. Mitunter entspricht die Zahl der dort vorkommenden Arten der umgebenden freien Landschaft. Dabei haben sich einige Tierarten vollständig an die urbanen Verhältnisse angepasst (durch Mutation). Eine Rückkehr in den ursprünglichen Lebensraum ist für diese nunmehr unmöglich. Andere Tierarten können hingegen auch außerhalb der Stadt

existieren. Dohle, Haussperling, Mauersegler, Türkentaube oder Turmfalke sind einige Vertreter der Avifauna, die ausschließlich in Siedlungen, Wohnkomplexen und Industrieanlagen brüten. Dagegen brüten Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Star und Zaungrasmücke sowohl in der freien Landschaft als auch in vegetationsärmsten Habitaten.

Die klimatischen und standörtlichen Besonderheiten der Stadt führen zunächst zu einigen Veränderungen in der Pflanzenwelt (z.B. frühere Blüte, verlängerte Vegetationsperiode), die wiederum Auswirkungen auf pflanzenfressende Insekten haben können. Andererseits sind aber auch Schädigungen der Pflanzen durch Staub, Salze, Eutrophierung u.a. entscheidende Faktoren. Zum Beispiel profitieren bestimmte Blattläuse und auch einige Schmetterlingsarten von den Auswirkungen. Letztere zeichnen sich dann durch Massenvermehrungen aus. Andererseits locken auch viele Ziergehölze mit ihren auffälligen Blüten Schmetterlinge an (z.B. Sommerflieder mit 21 Arten).

Neben den natürlich bzw. angepasst vorkommenden Tierarten sind die Haustiere ebenfalls zu berücksichtigen. Der meist zu große und noch steigende Besatz mit einigen Haustieren wirkt sich im allgemeinen nachteilig auf urbane Systeme aus. Haustiere bedingen die Existenz von Parasiten. Der problematische Hundekot spielt sowohl unter diesem Gesichtspunkt eine entscheidende Rolle als auch als trophischer Faktor (500 g/Tag und Individuum). Zudem kommen wildernden Katzen und entflohenen Wellensittichen (letztere 9 % der Nahrungsgrundlage des Baumfalkens) eine gewisse Bedeutung innerhalb der Stadtf fauna zu.

Damit wird deutlich, dass auch städtischer Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten von Bedeutung ist, aber auch zu Veränderungen in der Zusammensetzung von Populationen führen kann. Weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fauna liegen nicht vor.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Das gesamte Plangebiet wird von Straßen bzw. der Fußgängerzone im Südwesten umgeben. An der Kreuzung Friedrichstraße / Vincentstraße ist die Bebauung zurückgesetzt und ein geringfügig begrünter Parkplatz vor dem Hotel „Uckermark“ bzw. vor der Volksbank vorhanden. Die Jacobi-Kirche im Norden des Untersuchungsgebietes ist ebenfalls von Gehölzen umgeben, wobei vor allem die Linden im Westen stadtbildprägend sind. Die neu angepflanzten Ginko-Bäume im Norden sind hingegen noch von spärlichem Wuchs. Wie bereits im Kapitel Flora, Biotope, Fauna beschrieben, dominieren im nördlichen Innenhofbereich Frei- und Gehölzflächen sowie einige größere Bäume. Zudem ist hier ein deutlicher Geländesprung von Ost nach West vorhanden, der über mehrere kleine Treppenanlagen überwunden werden kann. Gleichzeitig dient dieser als deutliche Trennung zwischen dem begrünten Innenhof und der Anlieferungszone auf der Hofseite der Geschäftsnutzungen in den Gebäuden der nördlichen Friedrichstraße. Hinter dem Flachbau des ehemaligen Jola-Kaufhauses ist eine massive Mauer, einschließlich Zaun-

anlage, errichtet worden. Im südlichen Innenhofbereich sind Garagenzeilen, mehr oder weniger stark befestigte Flächen und diverse Mauern – teils als Grundstücksbegrenzung, teils zur Böschungssicherung – vorhanden. Zudem ist hier ein Geländegefälle von Süd nach Nord zu verzeichnen. Gehölze sind in diesem Teil des Untersuchungsgebietes kaum anzutreffen. Zuletzt soll noch die stadtbildprägende Baumreihe in der Friedrichstraße genannt werden.

Als Hauptaugenmerk hinsichtlich der Erholungsnutzung ist der Spielplatz im nördlichen Innenhofbereich zu benennen, der vor allem von Jugendlichen stark frequentiert wird und so oftmals zu Belästigung der Anwohner des Quartiers führt. Ferner werden die Trockenplätze von den Anwohnern genutzt, die für das soziale Umfeld innerhalb eines Wohnquartiers von hoher Bedeutung sind. Die Plätze vor dem Kino und vor dem Hotel Uckermark werden bei größeren Festen in der Stadt als Spielpunkte (z. B. Bühnenaufbau) genutzt.

### Zusammenfassung der Landschaftsanalyse

Die folgende Tab. 2 gibt eine flächenmäßige Übersicht der im Gebiet vorkommenden Nutzungen und Oberflächenstrukturen:

Tab. 2: Übersicht der Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	% des Geltungsbereiches
Gebäude, einschl. Garagen und Mauern	11.431	26,0
Straße und sonstige befestigte Fläche	17.150	39,0
Parkplatz	1.689	3,8
offene Fläche	2.278	5,2
Spielplatz	413	1,0
Garten	1.379	3,1
Ruderalflur	865	2,0
Rasenfläche	6.831	15,5
Gehölzfläche	1.937	4,4
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>43.973</b>	<b>100,0</b>

## 3.5 Fachrechtliche und sonstige Belange

### Denkmalschutz

#### Bodendenkmalpflege

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals „Stadtkern Prenzlau“. Für sämtliche Erdarbeiten mit über 30 cm Eingriffstiefe (auch genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung) ist eine Erlaubnis gemäß § 15 (1) BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Diese ist vor Baubeginn einzuholen.

Im Bereich des ehemaligen Jola-Kaufhauses ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen unwahrscheinlich, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden (z.B. Brunnen). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist aufgrund dessen auch hier erforderlich.

Allgemein gilt, dass alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen dokumentationspflichtig sind (§ 15 Abs. 1 und Abs. 3 BbgDSchG). Überschreiten notwendige archäologische Dokumentationen (baubegleitende/ bauvorbereitende Rettungsgrabungen etc.) die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, hat der Veranlasser des Vorhabens die Kosten der Dokumentation zu tragen und die Dokumentation sicherzustellen (§ 12 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 BbgDSchG).

Da weder die exakte Ausdehnung, noch die konkrete Struktur des vorhandenen Bodendenkmals bekannt sind, ist bei den Bauvorhaben eine archäologische Voruntersuchung erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der ggf. notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.

Ein Erkundungstermin ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark in Prenzlau (Herr Schulz) abzustimmen. Im Rahmen dieser Beratung können, unter Vorlage der Bodeneingriffskartierungen, entsprechende Einzelheiten geklärt werden.

#### Praktische Denkmalpflege

Die Pfarrkirche St. Jacobi (Friedrichstraße 40) sowie das Gebäude des Hotels „Uckermark“ (Friedrichstraße 2) sind eingetragene Baudenkmale. In der Denkmalliste ist weiterhin ein Richtstein im Pflaster der Friedrichstraße verzeichnet.

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz ist entsprechend anzuwenden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der Friedrichstraße befinden sich die Einzeldenkmale „ehemaliges Filmtheater der Freundschaft“ und „Postgebäude“. In der Umgebung dieser Einzeldenkmale unterliegen alle Maßnahmen den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und sind erlaubnispflichtig.

**Altlasten**

Im Plangebiet sind drei Altlastenverdachtsflächen registriert. Die ISAL-Nummern lauten:

- 023973 **1003**  
(an der Vincentstraße, Flurstück 75/4, durch Neubaublock überbaut)
- 023973 **1007**  
(an der Vincentstraße, Flurstück 75/4, auf dem heutigen Parkplatz)
- 023973 **1008**  
(Dr. Wilhelm-Külz-Str. / Baustraße, Flurstück 135/3)

Es handelt sich dabei um bis ca. 1936 bzw. 1940 betriebene Tankstellen. Insbesondere die Lage der Vincentstraße (früher Rosstraße) hat sich erheblich verändert, so dass die Tankstellen an Punkten liegen, die sich heute in einiger Entfernung von der Vincentstraße befinden.

Der Altlastenverdachtsstandort 1003 wurde durch den Neubaublock überbaut. Es ist anzunehmen, dass im Zuge dieser Arbeiten evtl. noch vorhandene Tankanlagen entfernt wurden. Von Hinweisen auf z.B. eine Geruchsbelästigung durch Mineralölkontaminationen im Kellerbereich ist nichts bekannt. Der Standort des Altlastenverdachts wird dennoch im Bebauungsplan als Vermerk eingetragen, um bei späteren Baumaßnahmen auf dem Grundstück erforderlichenfalls entsprechende Untersuchungen vornehmen zu können.

Der Altlastenverdachtsstandort 1007 befindet sich auf dem heutigen Parkplatz. In diesem Fall ist noch unklar, ob Resttanks im Boden verblieben sind und ggf. eine Kontamination durch den Betrieb der Tankstelle stattgefunden hat. Die Untersuchungen zum Standort sind noch nicht abgeschlossen, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Errichtung einer Parkplatzfläche / eines Stadtplatzes unproblematisch ist. Sollten noch Anlagen vorhanden sein, können sie im Zuge notwendiger Baumaßnahmen entfernt und entsorgt werden. Sollte sich eine Kontamination des Erdreiches herausstellen, ist diese aufgrund der Geschütztheit des Grundwasserleiters unproblematisch und kann erforderlichenfalls ebenfalls beseitigt und entsorgt werden.

Der Altlastenverdachtsstandort 1008 befindet sich im Bürgersteigbereich an der Ecke Dr. Wilh.-Külz-Str. / Baustraße. Da im untersuchten Bereich bereits umfangreiche Kabel- bzw. Rohrleitungsverlegearbeiten durchgeführt wurden, die Aushubtiefen lagen nach den Sandauffüllungen zu urteilen bis über 2,0 m, kann davon ausgegangen werden, dass keine Tanks mehr im Boden vorhanden sind. Die Untersuchungen zu eventuellen Kontaminationen des Erdreiches sind noch nicht abgeschlossen. Sollte sich eine Kontamination des Erdreiches herausstellen, ist diese aufgrund der Geschütztheit des Grundwasserleiters unproblematisch und kann erforderlichenfalls beseitigt und entsorgt werden.

## **Erschließung**

### Stadtwerke Prenzlau GmbH

Im Plangebiet befinden sich Gas- und Trinkwasserleitungen des Unternehmens. Ein Teil der Leitungen muss im Zuge der Realisierung der Planung verändert, erneuert bzw. zurückgebaut werden.

Die vorhandenen Heiztrassen sind zu beachten. Die mindeste Überdeckung beträgt 80 cm. Im Bereich der Heiztrassen ist in Handschachtung zu arbeiten.

Im Bereich der Kleinen Baustraße /Friedrichstr. 14 ist vor Beginn des Straßenneubaus eine Heiztrasse für die Wärmeversorgung des neuen Einkaufszentrums zu verlegen. Dazu sollten rechtzeitig Abstimmungen mit den Stadtwerken erfolgen.

Die vorhandenen Entwässerungsleitungen sind unbedingt zu beachten. Erforderlich werdende Änderungen im Zuge des Umbaus bzw. des Straßenneubaus müssen im Detail mit den ausführenden Planungsbüros abgestimmt werden.

### Elektrizität

Im Plangebiet sind 0,4-kV/ 20-kV-Kabelanlagen und eine Ortsnetzstation der e.dis AG vorhanden. Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der e.dis AG sind zu beachten.

Der Leitungsbestand ist bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Das geplante Bauvorhaben erfordert eine Baufeldfreimachung (Leitungsumverlegung). Das Unternehmen ist 4 Wochen vor Baubeginn zu informieren. Im Bereich der Kleinen Baustraße ist zur Baufeldfreimachung seitens des Bauherrn eine Antragstellung an das Unternehmen erforderlich.

### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, insbesondere Kabelkanal- und Schachtanlagen in der Friedrichstraße. Um Beschädigungen zu vermeiden, ist es deshalb vor Ausführung von Bauarbeiten erforderlich, dass die Bauausführenden vom zuständigen Bezirksbüro Netze (BBN) 30 bezüglich der genauen Lage dieser Anlagen eingewiesen werden.

Die o.g. Forderungen zum Schutz der TK-Linien sind auch bei der Anpflanzung von Bäumen bzw. Kleingehölzen zu beachten. Die entsprechenden im B-Plan festgesetzten Maßnahmen sind so auszuführen, dass es auch in Zukunft zu keiner Behinderung des Wurzelwachstums und dem Betrieb der Kabelkanalanlage kommen kann. Es ist örtlich zu prüfen, ob zusätzliche stabile Schutzplatten als Trennwand im Erdreich einzubauen sind. Dabei trägt der Verursacher die Kosten.

Die Anpassung vorhandener und die Verlegung zusätzlicher TK-Linien ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches erforderlich.

Für das geplante Geschäftshaus sind im Rahmen der Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für deren Unterbringung vorzuhalten. Die Planung ist rechtzeitig mit dem o.g. BBN 30 abzustimmen.

#### Verkehr

Nach vollständiger Realisierung der Planung sollte in einem gesonderten Verfahren über die Umsetzung und Durchführung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen entschieden werden.

#### **Bohrungen und Aufschlüsse**

Es besteht gemäß Lagerstättengesetz eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg von Bohrungen und Aufschlüssen. Die Projektträger sind darauf hinzuweisen.

#### **Wasserwirtschaft**

Im Plangebiet gibt es keine Grundwassermessstellen des Landesumweltamtes. Stationäre Einrichtungen der Oberflächenwasserhydrologie werden von der Planung nicht berührt. Errichtete Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber sind zu berücksichtigen. Der Bestandsschutz ist zu prüfen.

#### **Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung zu sichern.

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen Flächen für die Feuerwehr angelegt und stets freigehalten werden (gemäß Nr. 5 der VVBbgBO/ § 5 BbgBO).

**Kampfmittelbelastung**

Für das Plangebiet ist keine konkrete Kampfmittelbelastung bekannt.

Werden dennoch Kampfmittel gefunden, dürfen diese gemäß KampfmV weder berührt, noch deren Lage verändert werden. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bau- und Nutzungsstrukturen

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans orientiert sich am Entwicklungsplan „Nutzung und Gestaltung“ der Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt Prenzlau für die Quartiere 1 und 2 (entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans). Die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Einzelhandelszentrum und Platz am Kino“, die vorgebrachten Anregungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange fanden bei der Erarbeitung des Planentwurfes Berücksichtigung.

Das Strukturkonzept der Bereichsentwicklungsplanung sieht eine Trennung und Abgrenzung der Quartiere 1 (nördlich der Kleinen Baustraße) und 2 (südlich der Kleinen Baustraße) vor. Dazu ist der Anschluss der Kleinen Baustraße an die Baustraße vorgesehen. Der neue Straßenverlauf soll sich der vorhandenen Bebauung anpassen.

Der Baukörper des neuen Kaufhauses soll die Straßenfront der Friedrichstraße zwischen vorhandener Bebauung und Kleiner Baustraße schließen. Die Gebäude Friedrichstraße 30, 32, 34 und 36 können bei zusätzlichem Bedarf an gewerblichen Flächen rückwärtig erweitert werden.

Im nördlichen Blockinnenbereich sollen keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden. Es ist jedoch möglich, die vorhandenen Stellplätze rückwärtig der Gebäude Friedrichstraße 30, 32, 34 und 36 geringfügig nutzungsbezogen zu ergänzen. Potenziale für die Einrichtung von Stellplätzen gibt es entlang der Baustraße. Die derzeitige Ausweisung der äußeren Fahrspur als Parkzone ermöglicht die Bereitstellung von ca. 30 Stellplätzen. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, ca. 30 Stellplätze in Schrägaufstellung durch Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Baustraße auszuweisen. Die Anordnung der Parkbuchten soll dabei unter Berücksichtigung des Baumbestandes erfolgen.

Da die im nördlichen Quartier vorhandenen Flächen für die Deckung des Bedarfs an Parkraum nicht ausreichen, sieht das Konzept eine Bündelung des ruhenden Verkehrs des gesamten Plangebietes auf einem neu anzulegenden Parkplatz im angrenzenden südlichen Quartier vor.

Der Bereich südlich der Kleinen Baustraße gliedert sich gestalterisch in den von Gebäuden eingeschlossenen Blockinnenbereich und den Vorplatz vor dem Hotel Uckermark.

Im östlichen Blockinnenbereich sollen ebenerdig Stellplätze eingerichtet werden, die den durch die Geschäftsnutzungen und das Wohnen erzeugten ruhenden Verkehr aufnehmen. Der Bebauungsplanentwurf untergliedert die Stellplatzfläche dabei in Anlehnung

an die BEP in eine öffentliche Parkfläche (ca. 35 Stellplätze) und in eine private Parkfläche (ca. 60 Stellplätze).

In den rückwärtigen Höfen an der Friedrichstraße und am Hotel Uckermark sind künftig nur Stellplatzflächen geringer Größe vorzuhalten, die ausschließlich durch die Nutzer der zugehörigen Gebäude belegt werden.

Der Platz südlich des Hotels Uckermark soll als „multifunktionaler Stadtplatz“ gestaltet werden, auf dem zu gegebenen Anlässen Stadtfeste und Jahrmärkte, auch in Erweiterung des Marktplatzes vor der Marienkirche, durchgeführt werden können. Die Markierung von etwa 40 Stellplätzen ermöglicht es, den Platz zwischenzeitlich als Kurzzeitparkplatz zu nutzen.

In Ergänzung des „multifunktionalen Stadtplatzes“ vor dem Hotel Uckermark kann z.B. bei Straßenfesten in der Friedrichstraße auch der Platz zwischen Kino und geplantem Kaufhaus für Veranstaltungen genutzt werden.

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll der Bereich der Fußgängerzone in der Friedrichstraße nach Norden (von der Kleinen Friedrichstraße bis zum Gebäude der Post) und nach Süden (von der Scharmstraße bis zur Vincentstraße) erweitert werden, um die Rahmenbedingungen für Handel und Dienstleistungen zu verbessern. Die Ergänzung des Erschließungsstraßennetzes durch die Verlängerung der Kleinen Baustraße bis zur Baustraße und die von der Kleinen Baustraße in südliche Richtung abgehende neu geplante Straße (Planstraße A) gewährleisten die innere Erschließung des Plangebietes. Die Planstraße A erhält eine Wendeanlage, die das einzügige Wenden auch von Müllfahrzeugen erlaubt, ohne die privaten Parkflächen überfahren zu müssen.

Alle Baugebiete liegen mindestens mit einer Seite an öffentlichen Verkehrsflächen. Für einige Grundstücke kann es aber sinnvoll sein, eine Zufahrtsmöglichkeit über öffentliche oder private Stellplatzflächen zu erhalten. Zum Teil sind solche Zufahrtsmöglichkeiten im Bestand vorhanden, müssen aber neu geordnet werden. Im Bebauungsplan werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu diesem Zweck festgesetzt, es wird jedoch eine textliche Festsetzung getroffen, die Zufahrten über öffentliche oder private Stellplatzflächen im Grundsatz ermöglicht. Die genaue Ausgestaltung bedarf jedoch jeweils der Abstimmung zwischen den Beteiligten sowie in der Regel der Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Der Platz südlich des Hotels Uckermark soll weiterhin über die Friedrichstraße erschlossen werden.

Ein Großteil der Friedrichstraße wird im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Geschäftsbereich - ausgewiesen. Bei der späteren Regelung der Verkehre sollte eine Nutzungsbeschränkung erfolgen (nur Lieferverkehr), die Befahrbarkeit zeitlich begrenzt werden (z.B. in den Morgen- und Abendstunden) und die Fahrgeschwindigkeit auf deutlich unter 30 km/h gesenkt werden. Die Vorteile der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches sind die Möglichkeit einer auf die örtlichen Bedingungen gezielt abgestellten verkehrlichen Regelung (höhere Flexibilität), die gestalterisch ansprechende räumliche Trennung der Verkehre unter Beibehaltung einer Ebene sowie eine höhere Akzeptanz seitens der Anbieter (Einzelhandel, Gastronomie u.s.w.).

Die Auswirkungen des Vorhabens „Kaufhaus“ auf den Verkehr sowie den ÖPNV auf den überörtlichen Straßen sind aufgrund der präzisierten Eckdaten zur Größe der Verkaufsfläche und zur Struktur des Verkaufssortimentes als gering einzuschätzen.

Die Einfahrt von der Baustraße in die Kleine Baustraße sowie die Ausfahrt von der Kleinen Baustraße in die Baustraße wird jeweils nur per Rechtsabbiegen möglich sein.

Um die Anlage von ca. 30 Stellplätzen in Schrägaufstellung entlang der Baustraße zu ermöglichen, wurde die Straßenverkehrsfläche entsprechend ausgeweitet. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Polizei auf die Notwendigkeit hingewiesen diese Stellplätze mit der jetzigen Verkehrsführung in Einklang zu bringen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu beachten.

### **4.3 Freiflächenstruktur**

Zum Ausgleich für die Verdichtung der gewerblichen Nutzungen an der Friedrichstraße sieht das Konzept einen öffentlichen Quartierspark im Inneren des nördlichen Quartiers vor, der zwischen den verschiedenen Nutzungen vermitteln und als Ruhezone fungieren soll. Die diesen Park umgebenden Grünflächen sollen weiterhin privat bleiben und werden als private Grünflächen festgesetzt, um eine Bebauung auszuschließen. Der bereits vorhandene Spielplatz soll beibehalten werden. Eine öffentliche Durchwegung gewährleistet die Erreichbarkeit der Jakobikirche und des neuen Kaufhauses für Fußgänger von der Baustraße aus.

Im südlichen Quartier sollen die Hofflächen im Umfeld der Wohnbebauung an der Friedrichstraße, der Baustraße und der Vincentstraße neu geordnet, entsiegelt und intensiv bepflanzt werden.

## **4.4 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Einzelhandelszentrum und Platz am Kino“**

Die Stadt Prenzlau hat im Mai 2002 einen offenen Realisierungswettbewerb für die Fläche des ehemaligen Jola-Kaufhauses an der Friedrichstraße und den Platz am Kino sowie für den angrenzenden Verflechtungsbereich ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs war es, städtebauliche und funktionale Lösungen für die Errichtung eines Kaufhauses und die Gestaltung des Platzes am Kino zu finden. Mit der Neugestaltung des Bereiches und der Erhöhung der Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentration am Standort Friedrichstraße soll die Attraktivität der Innenstadt, insbesondere der zentralen Einkaufszone, gesteigert werden.

Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Lösungen für die Errichtung eines Kaufhauses angeboten. Im Bebauungsplan wird zur Wahrung einer gestalterischen Flexibilität ein großzügiges Baufeld ausgewiesen, das die Höhen der umgebenden Bebauung aufnimmt.

Der 1. Preis sieht ein Auskragen der Bebauung über die Bauflucht hinaus in den Straßenraum der Friedrichstraße vor. Eine entsprechende Ausnahme-Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3, Satz 3 BauNVO wurde deshalb in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. In der Planzeichnung verbindet die Bauflucht die vorhandenen Gebäude nördlich und südlich des Kaufhauses.

Die durch den Neubau des Kaufhauses bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden in den Wettbewerbsbeiträgen meist unterirdisch in Form von Tiefgaragen nachgewiesen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist es künftigen Investoren möglich, die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf geeigneten Grundstücken in zumutbarer Entfernung bereitzustellen. Möglich wäre dies auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen südlich der Kleinen Baustraße oder auf einer Fläche nördlich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (TETAC), die als zentraler Parkplatz für die Innenstadt entwickelt werden soll.

Die Beiträge des städtebaulichen Wettbewerbes sehen die Erschließung (Anlieferung und ggf. Zufahrt Tiefgarage) überwiegend rückwärtig vor. Aufgrund dessen ist die Anlage einer Rangierzone im Bereich der Kleinen Baustraße erforderlich, die gleichzeitig als Platz und Eingangszone in den Quartierspark dient.

## 4.5 Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Eckdaten für das Vorhaben Kaufhaus weiter präzisiert. Im Ergebnis der Abstimmung innerhalb der Ämterrunde der Stadtverwaltung wurde die zulässige Verkaufsfläche (VK) auf weniger als 5000 m<sup>2</sup> beschränkt. Eine Orientierung bzgl. der Verkaufsfläche sowie des Verkaufssortimentes soll in Anlehnung an das vorhandene und aktualisierte Branchenmixkonzept für die Innenstadt von Prenzlau erfolgen. Dieses sieht für den Komplex Jola-Kaufhaus folgende 2 Alternativen vor:

1. Umsetzung des thematischen Konzeptes „Bekleidung/Schuhe“ mit kleinteiliger Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss (Einheiten von ca. 100 - 350 m<sup>2</sup> VK, in der Summe wird eine Mindestbetriebsgröße von 1.300 m<sup>2</sup> VK empfohlen) und im Obergeschoss Ansiedlung von Dienstleistern außerhalb des Bereiches Einzelhandel (z.B. Notare, Steuerberater etc.)
2. Umsetzung eines Leitbetriebes: Non-Food-Kaufhaus mit Fachabteilungen im Erd- und Obergeschoss (empfohlene Mindestbetriebsgröße: 3.000 m<sup>2</sup> VK).

Unter Berücksichtigung des Branchenmixkonzeptes sowie in Hinsicht auf sich tendenziell abzeichnende Planungen von Investorensseite wird die künftige Betriebsgröße des Einzelhandelszentrums mit 3.000 m<sup>2</sup> VK angenommen. Daraus ergibt sich gemäß BbgBO ein Bedarf von 75 Stellplätzen. Aufgrund dieser Größenordnung wird die Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen bei Umsetzung der Stellplätze auf den Parkflächen im Blockinnenbereich für Bebauungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes als nicht erheblich belästigend bewertet.

Werden die erforderlichen Stellplätze in Form einer Tiefgarage im Gebäude des Kaufhauses umgesetzt, sollte so geplant werden, dass an der einer Wohnbebauung zugewandten Seite jeweils nur die Ein- bzw. Ausfahrt angeordnet ist.

Durch die schon heute bestehenden Anlieferverkehre für das vorhandene Kaufhaus ist bereits eine entsprechende Belastungssituation im Blockinnenbereich zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung dessen sowie in Hinblick auf die künftige Dimensionierung des Kaufhauses ist von eher geringen zusätzlichen Belastungen durch den zu erwartenden Verkehr auszugehen.

Der Stadtplatz südlich des Hotels Uckermark soll künftig multifunktional genutzt werden. Die periodische Nutzung des Platzes für Feste kann zu Nutzungskonflikten gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung führen. Von Seiten der Stadt ist jedoch die Durchführung von Veranstaltungen an nicht mehr als 10 Tagen im Jahr geplant, sie können aufgrund dessen als seltene Ereignisse bewertet werden.

Die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg beinhaltet unter dem Punkt 4.4 Werte, die bei seltenen Störereignissen nicht überschritten werden dürfen. Im Rahmen der Beantragung der jeweiligen Veranstaltungen ist u.a. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Gewährleistung dieser Werte zu prüfen.

## **5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

### **5.1 Grünordnerisches Konzept/ Stellplatzkonzept**

Mit dem vorliegenden Konzept soll insbesondere der Stellplatzproblematik innerhalb des Stadtzentrums sowie der grünordnerische Neuordnung des Plangebietes Rechnung getragen werden. Im Wesentlichen wird das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedert. Während der südliche Bereich vor allem der Ausweisung von Stellplatzflächen dient, wird im nördlichen Bereich die bereits vorhandene Grünfläche in ihrer Funktion als wohnungsnaher Freifläche aufgewertet.

Durch den Bebauungsplan werden zwei größere Stellplatzflächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich zum einen um den bereits bestehenden Parkplatz vor dem Hotel Uckermark und zum anderen um den neu zu errichtenden Parkplatz innerhalb des südlichen Innenhofbereiches. Das Grünordnerische Konzept sieht zudem weitere Stellplatzflächen in den hinteren Bereichen des Hotel Uckermarks sowie der Mischgebiete 1, 2, und 7 vor, die bereits derzeit zum ungeordneten Parken genutzt werden. Für das gesamte Plangebiet stand vor allem im Vordergrund, eine möglichst große Anzahl an Stellplätzen unterzubringen, aber gleichzeitig auch den Anteil an Grünstrukturen, vor allem im südlichen Innenhofbereich, zu erhöhen. Die hier geplante Begrünung der Parkflächen soll deren städtebauliche Einbindung unterstützen und zugleich der räumlichen Gliederung und der besseren Übersicht auf den Parkflächen dienen. Baumpflanzungen schützen die Parkflächen vor Sonneneinstrahlung sowie die angrenzenden Gebiete bis zu einem gewissen Grad gegen Sicht-, Lärm- und Staubbeeinträchtigungen. Mit der geplanten Unter- und Begleitpflanzung der Bäume wird die Artenvielfalt im Plangebiet erhöht. Die Erhaltung eines wertvollen Baumbestandes ist grundsätzlich einer Neupflanzung vorzuziehen. Deshalb wurden die Stellplätze vor dem Hotel Uckermark in Abhängigkeit von den vorhandenen Bäumen angeordnet.

Im nördlichen Bereich sind hinter dem Wohnblock der Friedrichstraße elf sowie hinter dem Wohn- und Geschäftshaus der Baustraße neun Stellplätze für die Anwohner vorgesehen. Im südlichen Teil des Plangebietes werden hinter dem Wohn- und Geschäftshaus der Friedrichstraße sowie dem Hotel Uckermark neben den vorhandenen elf Stellplätzen weitere elf Stellplätze für die im Erdgeschoss befindlichen Läden geplant. Auf dem Parkplatz vor dem Hotel Uckermark konnten 36 Stellplätze untergebracht werden. Der im B-Plan ausgewiesene Parkplatz im Innenhofbereich kann insgesamt 81 Stellplätze vorhalten.

Weiterhin wird vorgeschlagen, 31 Stellplätze in Schrägaufstellung innerhalb des Mischgebietes 3 entlang der Baustraße auszuweisen. Hier wurden die Parkbuchten unter Be-

rücksichtigung des Baumbestandes angeordnet. Daraus ergibt sich zugleich, einen der beiden parallel verlaufenden Gehwege zurück zu bauen, so dass sich letztendlich ein Weg zwischen Wohnblock und Stellplätzen befindet.

Der nördliche Innenhofbereich ist im Gegensatz zum südlichen Teil als zusammenhängende Grünfläche zu sehen. Neben der Anpflanzung von Sträuchern als räumliche Grenze und Sichtschutz zum Misch- und Kerngebiet sowie der Kleinen Baustraße sind senkrecht zum neu ausgewiesenen Weg innerhalb der Grünfläche, entlang der Grenzen zwischen privater und öffentlicher Grünfläche, heckenförmige Strauchanpflanzungen vorgesehen, um den öffentlichen und privaten Bereich zu verdeutlichen. Gleichzeitig werden diese visuell hervorgehobenen Grenzen genutzt, um die Grünfläche in unterschiedliche Funktionsbereiche zu unterteilen. So kann beispielsweise eine Fläche als Wäscheplatz, eine andere als Spielplatz und die dritte als Liegewiese genutzt werden. Mit der geplanten einreihigen Baumpflanzung entlang des Weges wird die räumliche Grenze zum Misch-/ Kerngebiet eingeleitet, die sich in den bereits erwähnten Gehölzflächen fortsetzt. Um nicht zwei unmittelbar nebeneinander parallel verlaufende Wege innerhalb der Grünfläche auszuweisen, wird in diesem Zusammenhang vorgeschlagen, den Weg an der Rückseite des Wohnblockes Baustraße ebenfalls zurück zu bauen. Durch die günstige Wegverbindung zwischen der Kreuzung „Babette“ und dem Stadtzentrum wird mit einem zunehmenden Fuß- und Radwegeverkehr innerhalb des Innenhofbereiches gerechnet. Um die zu erwartende Belästigung der Anwohner möglichst gering zu halten, wird geraten, die neue Wegeverbindung mit großem Abstand vom Wohnblock anzulegen.

Zuletzt wird vorgeschlagen, die bereits vorhandene Baumreihe aus Schwedischen Mehlbeeren in der Friedrichstraße durch weitere sieben Pflanzungen zu ergänzen.

Im Rahmen der über das notwendige Maß der Kompensation hinausgehenden Bepflanzung (Bäume und Sträucher) des grünordnerischen Konzeptes sollten Pflanzen Verwendung finden, die gestalterischen und ästhetischen Gesichtspunkten entsprechen.

## **5.2 Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter**

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt gemäß § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da es zur Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einer erheblichen Flächeninanspruchnahme und damit einhergehend zur

- Zerstörung der natürlichen Bodenfunktion,
- Veränderung des Grundwasserhaushaltes,
- Veränderung der mikroklimatischen Situation,
- Verlust an Vegetationsstrukturen sowie zur
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Damit sind sowohl erhebliche als auch nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Im folgenden werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Sie bilden die Voraussetzung für die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz. Zur Bewertung der Auswirkungen werden in der Regel die mit den beabsichtigten Planungen verbundenen Folgen zugrunde gelegt.

### **Boden**

- Entfernung der Vegetationsdecke auf ca. 5 % des Geltungsbereiches, Beeinträchtigung der Bodenstruktur, Veränderung des Bodenreliefs
- Verdichtung, Schadstoffeintrag und Beeinträchtigung des Oberbodens durch Räum- und Baufahrzeuge, durch Abstellplätze, Baucontainer und Erddeponien
- Verlust der natürlichen Bodenfunktion für Flora und Fauna
- möglicherweise Abtragung von als Bodendenkmal geschützten Bereichen
- Überbauung und Versiegelung des Bodens durch geplante Straßen sowie Stellplatzflächen und Erweiterung vorhandener Baukörper
- Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung und Versiegelung, je nach Verdichtungsgrad Verringerung oder Verlust der Bodenfunktionen

Bei der Berechnung der geplanten Versiegelung wird grundsätzlich von der maximal möglichen Versiegelung ausgegangen, die sich durch die ausgewiesenen Baufelder, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan ergibt. Nach Umsetzung der Baumaßnahme wird im Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 35.765 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Straßen- und Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen versiegelt sein. Dies entspricht 81,4 % des Geltungsbereiches.

Bei den Betrachtungen der zu erwartenden Versiegelung ist allerdings zu beachten, dass derzeit bereits eine Fläche von 32.548 m<sup>2</sup> mehr oder weniger vollständig versiegelt ist. Darin enthalten sind auch die offenen Flächen, die überwiegend als Stellplätze genutzt werden und hinsichtlich ihrer Bodenfunktion als eingeschränkt beurteilt werden, da da-

von ausgegangen werden kann, dass der Bodenhaushalt in diesen Bereichen vollkommen gestört ist. Gegenüber dem Bestand erhöht sich somit die Versiegelung bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahme um 3.217 m<sup>2</sup>.

Die folgende Tab. 3 zeigt die derzeitige und zukünftige Versiegelung im Geltungsbereich.

Tab. 3: Bilanz Versiegelung

<b>Versiegelte und belastete Flächen im Plangebiet</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>% des Geltungsbereiches</b>
<b>Bestand</b>		
Bebauung	11.431	26,0
Verkehrsfläche (Straße, Fußwege, Parkplätze)	18.839	42,8
Offene Fläche	2.278	5,2
<b>Versiegelung - Gesamt</b>	<b>32.548</b>	<b>74,0</b>
<b>Planung</b>		
Baufelder	12.813	29,1
Straßenverkehrsfläche	4.815	11,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	9.403	21,4
Flächen, die im Bestand versiegelt sind und sich außerhalb der Baufelder, der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden	8.734	19,9
<b>Versiegelung - Gesamt</b>	<b>35.765</b>	<b>81,4</b>
<b>Neuversiegelung</b>	<b>3.217</b>	<b>7,4</b>

**Grundwasser, Oberflächenwasser**

- Veränderung der natürlichen Bodenfunktion durch partielles Abräumen des Bestandes im Hinblick auf Versickerung, Filterung und Speicherung von Wasser
- Verringerung der Grundwasserneubildung über Niederschlagswassereintrag durch den geplanten Straßen- und Stellplatzneubau sowie die Erweiterung der Gebäude
- Erhöhung des Oberflächenabflusses und Rückgang der Grundwasserneubildung durch die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen
- Gefahr der Grundwasserkontamination durch Baumaschinen und unsachgemäßen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit aufgrund der relativ hohen Grundwasserflurabstände

Oberflächengewässer werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

**Klima, Lufthygiene, Lärm**

- Veränderung der klimatischen Situation im Geltungsbereich
- Verlust von klimawirksamen Freiflächen
- Veränderung der Bodenabdeckung und der Wärmeleitfähigkeit des Bodens
- Erhöhung des Versiegelungsanteils (3.217 m<sup>2</sup> Neuversiegelung) und somit Erhöhung der Lufttemperatur
- massive Veränderung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes durch Zunahme der verkehrlichen Belastung

**Biotop- und Artenschutz**

- Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von 1.987 m<sup>2</sup> Vegetations- und Biotopstrukturen (s. Tab. 4)
- Fällung von 9 Bäumen durch den Straßen- und Stellplatzneubau sowie durch die Erweiterung des hinteren Bereiches der Friedrichstraße 30/32
- Beeinträchtigung der Artenausstattung und -vielfalt

Durch das geplante Bauvorhaben werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen, vor allem im Innenhofbereich, stark beeinträchtigt.

Tab. 4: Verlust an Biotopstrukturen

Vegetations-/ Biotopstrukturen	Verlust m <sup>2</sup>	Anteil im Geltungsbereich (%)	Biotopwert
Gehölze	247	0,6	mittel
Rasen	895	2,0	gering
Ruderal-/Staudenvegetation	845	1,9	mittel
<b>Verlust - Gesamt</b>	<b>1.987</b>	<b>4,5</b>	

Im Zuge der Gestaltung des Innenhofbereiches zwischen den geplanten Gebäuden werden allerdings neue Biotopstrukturen geschaffen, die zu einer Veränderung der vorhandenen Biotopwerte, aber jedoch nur teilweise zu einer Aufwertung führen. Es werden überwiegend Biotopstrukturen geschaffen, die gärtnerisch gestaltet sind. Aufgrund der zu erwartenden intensiven Pflege sind kaum naturnahe Strukturen zu erwarten.

Durch Versiegelung oder Bebauung gehen insgesamt 1.987 m<sup>2</sup> Biotop- und Vegetationsstrukturen dauerhaft verloren.

Aufgrund der Verlängerung der Kleinen Baustraße zur Baustraße, durch den geplanten Parkplatz südlich dieser Straße sowie durch den Erweiterungsbau der Friedrichstraße 30/32 wird die Fällung von insgesamt 9 Bäumen notwendig, die nach der Prenzlauer Baumschutzsatzung geschützt sind, da deren Stammumfang mehr als 30 cm aufweist. Für Bäume, die nach der Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei der Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind nach § 7 der Satzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die dem Wert des jeweilig beseitigten Baumes entspricht. Weitergehende Baumfällungen, die beispielsweise durch die Vergrößerung der Baufelder (ausgenommen rückwärtiger Bereich Friedrichstraße 30/32) sowie die Anlage von Stellplätzen notwendig werden, werden im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages nicht untersucht. Sollte in der Zukunft die Fällung doch erforderlich sein, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Sind Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September vorgesehen, ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahme genehmigung vom Verbot nach § 34 Nr. 1 BbgNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Tab. 5 listet die im Geltungsbereich unter Schutz stehenden Bäume auf, die gefällt werden müssen.

Tab. 5: Übersicht: Fällung geschützter Bäume

Nr. Baumkataster	Art		Stammumfang (m)
1	Linde spec	Tilia spec.	1,25
2	Linde spec.	Tilia spec.	1,25
3	Hänge-Birke	Betula pendula	0,95
4	Hänge-Birke	Betula pendula	1,25
5	Europäische Lärche	Larix decidua	0,95
6	Europäische Lärche	Larix decidua	0,63
7	Hänge-Birke	Betula pendula	1,25
8	Eschen-Ahorn	Acer negundo	mehrstämmig, max. 0,95
9	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	0,95

### Landschaftsbild

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung
- Verlust von orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzgruppen
- Veränderung der Raumwirksamkeit
- Erweiterung der Baufelder im Innenhofbereich der Kern- und Zeilenbebauung in der Friedrichstraße

### Erholung

Die bisherige Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereiches hat sich vor allem auf den nördlichen Innenhofbereich mit dem Spielplatz und den Trockenplätzen beschränkt. Bereiche, die vor allem von Passanten und Besuchern zum Aufenthalt angenommen wurden, befinden sich in der Fußgängerzone der Friedrichstraße. Hier wurden die vorhandenen Bänke bei entsprechender Witterung oftmals zur längeren Kommunikation genutzt.

Durch die Neugliederung des nördlichen Innenhofbereiches wird es zu mehr oder weniger stark ausgeprägten Veränderungen kommen. Insbesondere wird dabei der Spielplatz und Teilbereiche der Trockenplätze betroffen sein. Zudem wird es aufgrund der Verlängerung der Kleinen Baustraße zur Baustraße und den damit einher gehenden Verkehrsaufkommen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen im derzeit relativ ruhigen Wohnumfeld im nördlichen Innenhof kommen.

### Zusammenfassung der Auswirkungen

Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind zum Teil mit erheblichen Flächeninanspruchnahmen verbunden. Insbesondere durch den Straßenneubau Kleine Baustraße sowie durch die Erweiterung der Bebauung im rückwärtigen Bereich der Fried-

richstraße 30/32 kommt es zur Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen, zum Verlust von Vegetations- und Biotopstrukturen, zur Veränderung der mikroklimatischen Situation sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Insgesamt kommt es damit gemäß § 10 BbgNatSchG sowohl zu erheblichen als auch zu nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch landschaftsplanerische und grünordnerische Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Die folgende Tab. 6 zeigt eine detaillierte Auflistung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Schutzgüter.

Tab. 6: Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
<b>Boden</b>	<p>Nachhaltige Verdichtung des Ober- und Unterbodens durch Baustellenbetrieb</p> <p>Bodenabtrag durch Ausheben der Baugruben</p> <p>Gefahr der Verunreinigung des Bodens durch mögliche Verluste von Treibstoffen und Ölen aus Baumaschinen sowie durch unsachgemäßen Umgang mit und Lagerung von gefährlichen Stoffen</p>	<p>Verlust von belebten, unversiegeltem Boden durch Neuversiegelung</p> <p>Verlust von bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen</p>	<p>Störung der Bodenfunktion und Akkumulation von Schadstoffen</p>
<b>Wasser</b>	<p>Veränderung des Wasserhaushaltes durch Verdichtung und Versiegelung</p> <p>Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Verluste von Treibstoffen und Ölen aus Baumaschinen sowie durch unsachgemäßen Umgang mit und Lagerung von gefährlichen Stoffen</p>	<p>Erhöhung des Oberflächenabflusses und Rückgang der Grundwasserneubildung durch die Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche</p>	<p>Gefahr der Grundwasser- verunreinigung durch Schadstoffeintrag</p> <p>Veränderung des Bodenwasserhaushaltes</p>
<b>Klima, Luft, Lärm</b>	<p>Erhöhte Staub- und Lärmbelastung durch den Baubetrieb</p>	<p>Veränderung des Kleinklimas durch Umstrukturierung der Offenflächen zu anderen Vegetationsstrukturen, Verringerung des Baumbestandes des Gebietes sowie Bebauung und Versiegelung von Vegetationsflächen</p> <p>Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen</p>	<p>Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeemissionen der Bebauung und Änderung der Strahlungsverhältnisse</p> <p>Veränderung der lufthygienischen Situation durch Zunahme der verkehrlichen Belastung</p>

<b>Arten und Biotope</b>	Beseitigung und Umbau von potentiellen Vegetationsflächen durch Flächeninanspruchnahme  Gefahr der Verletzung und des späteren Absterbens von Bäumen aufgrund unzureichender Baumschutzmaßnahmen  Beeinträchtigungen der Lebensraumkomplexe und stöempfindlichen Arten	Umstrukturierung des Lebensraumangebotes von Ruderalfluren und Grünflächen zu Stellplatzflächen  Verlust von Gehölzen	Betrieb technischer Einrichtungen (z.B. künstliche Lichtquellen) mit möglicher, beeinträchtigender Wirkung auf Lebensraumfunktionen  Zunahme der Frequentierung durch verkehrliche Belastung  Allgemeine Veränderungen der Biotopstrukturen und des Biotopspektrums
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bautätigkeit	Nachhaltige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Neubebauung und Verlust von Freiflächen	Veränderung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung und anderen Nutzungsstrukturen

### 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe

Im folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb des Baugebietes aufgeführt. Sie sind in der Parallelbearbeitung von Grünordnungsplanerischem Fachbeitrag und Bebauungsplan bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit sichert der Grünordnungsplanerischem Fachbeitrag ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und –minderung.

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen liegen in der Sicherung bzw. Entwicklung von Freiflächen.

Zur Minderung der Eingriffe werden Baufelder innerhalb der Mischgebietsfläche ausgewiesen. Dadurch wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Gebäude auf die Rückseiten der vorhandenen Zeilenbebauung beschränkt, so dass hier überwiegend bereits stark anthropogen überprägte Flächen durch Eingriffe betroffen sein werden. Durch den Erweiterungsbau im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße 30/32 wird jedoch ein erheblicher Geländeeinschnitt erfolgen und im Zuge dessen, die dicht mit Gehölz bewachsenen Flächen sowie fünf Bäume entfernt werden müssen. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Durch die Festlegung des Bebauungsplanes, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlagswassers auf den Parkflächen sowie den Grundstücksfreiflächen im Innenhofbereich des Quartiers mittels wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu versickern, kann ein nicht unbedeutender Anteil des anfallenden Wassers direkt dem Grundwasser zugeführt werden. Durch das Ausweisen von zusätzlichen Straßenverkehrsflächen kann jedoch

davon ausgegangen werden, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt nachhaltig und erheblich ist.

Darüber hinaus ergeben sich einige Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus einschlägigen Regelwerken und DIN-Normen zum Verhalten auf Baustellen:

- Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18 920 zu beachten.
- Baustellenbedingte Verkehrs- und Lagerflächen sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren. Die Grünfläche steht hierfür nicht zur Verfügung.
- Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem Stand der Technik zu treffen.

### **Verbleibende Eingriffe**

Trotz der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die oben geschilderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz – insbesondere durch die reale Neuversiegelung von 3.217 m<sup>2</sup> bisher zum Teil unversiegelter und vegetationsbestandener Flächen – vollständig zu kompensieren.

Die Neuversiegelung bedeutet einen nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden, da zum großen Teil Flächen betroffen sind, die mit Vegetation bewachsen sind. Somit konnte sich zumindest in jüngerer Zeit in den oberen Bodenschichten eine natürliche Bodenentwicklung vollziehen.

Im Bereich des Biotop- und Artenschutzes gehen trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bisher unversiegelte Oberflächen- und Vegetationsstrukturen mit geringem und mittlerem Biotopwert durch Versiegelung/Teilversiegelung verloren. Dabei stellt die Beseitigung von Biotopstrukturen mit nachrangigem Wert für den Biotop- und Artenschutz keine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung dar. Im Bestand besaßen diese Flächen aufgrund ihrer Nutzung (z.B. Rasenflächen mit starker anthropogener Überprägung) keine positiven Funktionen. Die Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere aufgrund der geplanten Bebauung stellt dennoch einen nachhaltigen Eingriff für das Schutzgut Arten und Biotope dar. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen müssen darauf ausgerichtet sein, qualitätvolle und nach Möglichkeiten extensiv genutzte Lebensräume zu entwickeln.

Die innerhalb des Baugebietes vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen nicht aus, um die zu erwartenden Veränderungen des Mikroklimas zu kompensieren. Zwar wird durch die Sicherung großer Grundstücksfreiflächen und durch den Erhalt vorhandener Grünbestände ein Teil des Verlustes klimawirksamer Vegetationsflächen kompensiert, jedoch ist trotz allem ein Eingriff in das Mikroklima aufgrund des Straßenneubaus, verbunden mit der Vernichtung von Baumbestand sowie von Vegetationsflächen zu erwarten. Gleichzeitig wird eine neue Luftaustauschbahn geschaffen, durch die Staubpartikeln und Lärmemissionen aus dem Straßenraum der Baustraße in den Innenhofbereich gelangen können. Diese Beeinträchtigungen werden sich vor allem nachhaltig auf die Grünfläche auswirken.

Durch die vorgesehene Bebauung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet dauerhaft. Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht durch die Zunahme der Verkehrsbelastung einen nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Erholung. Im Hinblick auf die geplante Gestaltung der Grünfläche im nördlichen Innenhof wird sich das Erholungsangebot für die Allgemeinheit verbessern.

Zur Kompensation des Eingriffs sind die Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen (215 m<sup>2</sup>) sowie 34 Baumpflanzungen vorgesehen. Die Entwicklung und Sicherung von Grünflächen sowie Grundstücksfreiflächen und die Anpflanzungen im Baugebiet tragen gleichzeitig in ausreichendem Umfang zur Gestaltung eines neuen Landschaftsbildes bei. Die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist gewährleistet. Die darüber hinausgehenden vorgeschlagenen Pflanzflächen sollen der gestalterischen Aufwertung des Gebietes dienen. Die Maßnahmen sind geeignet, das Wohnumfeld dahingehend so zu verbessern, dass für alle Bevölkerungsschichten Freiflächen mit ansprechender Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

## 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter Naturhaushalt sowie Biotop- und Artenschutz, werden weitergehende Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt. Im folgenden werden die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt und beschrieben.

Die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Biotop- und Artenschutz werden in Form von Ausgleichsmaßnahmen und die in das Schutzgut Boden durch Ersatzmaßnahmen umgesetzt.

### Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Biotope und Arten

Als Ausgleich für den Verlust bzw. die Veränderung von insgesamt 1.987 m<sup>2</sup> Biotopstrukturen sowie von neun Bäumen werden 16 hochstämmige Laubbäume angepflanzt.

Tab. 7: Veränderung der Biotopstrukturen im Plangebiet

Biotopstrukturen im Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Verlust</b>		
Gehölzfläche	247	mittel
Rasen	895	nachrangig
Ruderal-/ Staudenvegetation	845	mittel
<b>Gesamt</b>	<b>1.987</b>	

Biotopstrukturen im Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Ausgleich</b>		
Anpflanzung von Bäumen	16 St.	mittel - hoch
<b>Gesamtfläche in der Planung</b>	<b>16 Bäume</b>	

Innerhalb der Grünfläche sind entlang der neu an zu legenden Fußwegeverbindung 14 Bäume als optische Grenzen zwischen Misch-/Kerngebiet und Grünfläche zu pflanzen. Für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope werden an dieser Stelle elf Bäume angerechnet. Auf dem Parkplatz vor dem Hotel Uckermark sind vier Bäume zu setzen. Ein Baum von den insgesamt 16 geplanten Bäumen auf dem Parkplatz südlich der kleinen Baustraße ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Arten und Biotope anzurechnen. Sowohl die Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche als auch die auf dem Parkplatz im Innenbereich sowie vor dem Hotel Uckermark sind als Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope anzurechnen.

Im einzelnen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz vorgeschlagen:

### **Ausgleichsmaßnahme – A 1**

Aufgrund des geplanten Straßenneubaus (Kleine Baustraße) sowie der Stellplatzfläche im südlichen Innenhofbereich können vier Bäume nicht erhalten werden. Als Ausgleich sieht der Grünordnerische Fachbeitrag die Pflanzung von mindestens vier hochstämmigen Laubbäumen im Stellplatzbereich vor dem Hotel Uckermark vor.

### **Ausgleichsmaßnahme – A 2**

Durch den Verlust von 78 m<sup>2</sup> Gehölzfläche durch den Parkplatzneubau im Innenhof ist ein Baum der insgesamt 16 geplanten Laubbäume für diesen Stellplatz anzurechnen.

### **Ausgleichsmaßnahme – A 3**

Als Ausgleich für den Verlust von 160 m<sup>2</sup> gehölzartigen Biotopstrukturen sowie fünf Baumfällungen durch die Erweiterung des rückwärtigen Bereiches der Friedrichstraße 30/32 werden für die differenzierte Gestaltung der Grünfläche elf hochstämmige Laubbäume gepflanzt.

Der Verlust an Bäumen sowie Flächen mit mittlerem und geringem Biotopwert kann vollständig durch die Anpflanzung von insgesamt 16 Bäumen ausgeglichen werden.

### **Ersatzmaßnahmen Schutzgut Boden**

Es ist der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von 1.987 m<sup>2</sup> mit zum Teil mit Vegetation (Gehölze, Ruderalvegetation, Rasen) bestandenen Bodens auszugleichen. Die zu erwartende Gesamtversiegelung beträgt ca. 3.217 m<sup>2</sup>. Durch die Ausweisung von Baufeldern innerhalb des Mischgebietes und die Festsetzung zur Minimierung des Versiegelungsgrades durch die Beschränkung auf wasser- und luftdurchlässige Beläge der befestigten Flächen der Parkplätze und innerhalb der Grünfläche kann die Neuversiegelung im Baugebiet, wie bereits beschrieben, gering gehalten werden (zur Zeit nicht quantifizierbar).

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Baugebietes wird insgesamt eine Fläche von ca. 8.208 m<sup>2</sup> geschaffen, in der die Bodenfunktion mittelfristig wiederhergestellt werden kann.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden insgesamt drei Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. In Ergänzung zur Ausgleichsmaßnahme – A 2 sind weitere 15 Bäume auf der Stellplatzfläche südlich der Kleinen Baustraße anzupflanzen. Weiterhin sind in Fortführung der Ausgleichsmaßnahme – A 3 entlang der neu an zu legenden Fußwegeverbindung auf der Fläche der Parkanlage drei Bäume zupflanzen. Als letzte Ersatzmaßnahme

für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind die auf den Stellplatzflächen zu jedem Baum anzulegenden 4,30 m x 2,50 m großen Baumscheiben zu nennen, die mit Sträuchern zu bepflanzen sind (insgesamt 215 m<sup>2</sup>).

Tab. 8: Bilanz Boden

Boden im Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert
<b>Verlust</b>		
Gehölze	247	mittel-hoch
Ruderal-/Staudenvegetation	845	mittel-hoch
Rasen	895	mittel
Offener Boden	1.039	gering
Spielplatz	191	gering
<b>Gesamt</b>	<b>3.217</b>	

Boden im Plangebiet	Anzahl bzw. Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert
<b>Ausgleich</b>		
Anlegen von Gehölzflächen	215	mittel-hoch
Anpflanzung von Bäumen	18	hoch
<b>Gesamtstückzahl</b>	<b>215 m<sup>2</sup> und 18 Bäume</b>	

Im folgenden werden die Ersatzmaßnahmen dargestellt, die zur Kompensierung des Eingriffs in den Boden bereitgestellt werden.

### Ersatzmaßnahme – E 1

Als Teilersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden (ca. 2.240 m<sup>2</sup>) sieht der Grünordnerische Fachbeitrag die Pflanzung von mindestens 15 hochstämmigen Laubbäumen auf dem Parkplatz im südlichen Innenhofbereich vor (Ergänzung der A 1; vgl. Plan 2 – Mindestbepflanzung der Stellplätze). Jedem Baum wird dabei eine 4,30 m x 2,50 m große Baumscheibe zugeordnet.

### Ersatzmaßnahme – E 2

Als einen weiteren Ersatz für ca. 550 m<sup>2</sup> Neuversiegelung werden die zu jedem Baum auf den Stellplatzanlagen anzulegenden und mit Sträuchern zu bepflanzen Flächen (4,30 m x 2,50 m große Baumscheibe) mit einer Gesamtfläche von 215 m<sup>2</sup> angerechnet.

### Ersatzmaßnahme – E 3

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Erweiterungsbau der Friedrichstraße 30/32 auf einer Fläche von 426 m<sup>2</sup> mit hoher bis geringer Bedeutung und den damit verbundenen Abgrabungen im Bereich der derzeitigen Grünfläche finden in Ergänzung zur A 3 weitere drei Baumanpflanzungen statt. Hier wird sich eine ungestörte Bodenentwicklung vollziehen können, so dass zukünftig eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden erreicht wird.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktion, so dass sie für die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden angerechnet werden können.

### Bilanzierung Eingriff – Ausgleich / Ersatz

Die Tab. 9 gibt schutzgutbezogen einen zusammenfassenden Überblick über die Eingriffe und deren Kompensation.

Abschließend ist festzustellen, dass die bei der Umsetzung der Baumaßnahme zu erwartenden Eingriffe durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können.

Tab. 9: Bilanz Eingriff – Ausgleich/Ersatz

Schutzgut	Eingriff	Minderung	Ausgleich	Ersatzbedarf	Bilanz
<b>Boden</b>	Versiegelung z.T. relativ stark überformter Böden, Bebauung und Versiegelung von 3.217 m <sup>2</sup> (7,4 %) Verlust der natürlichen Bodenfunktion	Sicherung von Grundstücksfreiflächen (8.208 m <sup>2</sup> ) Verzicht auf vollständig bodenversiegelnde Befestigungen der Wege und Sitzflächen		Anpflanzung von 18 Hochstämmen Gehölzanzpflanzungen auf 215 m <sup>2</sup>	kompensiert
<b>Grundwasser</b>	Versiegelung von Flächen, die der Niederschlagsversickerung dienen	Anlage von Vegetationsbeständen Flächige Versickerung auch auf befestigten Flächen Wasser- und luftdurchlässige Wegebeläge			kompensiert

<b>Klima/ Lufthygiene</b>	Verlust von klimawirksamen Freiflächen, Erhöhung des Versiegelungsanteiles, Erhöhung der Baumasse  Veränderung der lufthygienischen Situation	Sicherung und Ergänzung der Vegetationsbestände  Anlage von Großgehölzen			kompensiert
<b>Biotop- und Artenschutz</b>	Verlust von Biotopstrukturen mit geringem bis mittlerem Biotopwert (1.987 m <sup>2</sup> )  Durch Versiegelung stehen 3.217 m <sup>2</sup> dauerhaft nicht mehr zur Verfügung  Fällung von 9 Bäumen	Sicherung der Vegetationsbestände  Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Gehölze	Anpflanzung von 16 Hochstämmen		kompensiert

Schutzgut	Eingriff	Minderung	Ausgleich	Ersatzbedarf	Bilanz
<b>Landschaftsbild</b>	Veränderung des Ortsbildes durch Bebauung und Versiegelung	Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes  Grüngliederung des Baugebietes	Ergänzung des Großbaumbestandes		kompensiert
<b>Erholung</b>	Geringe Beeinträchtigung des Erholungswertes durch Verlust von Gartenstrukturen	Aufwertung der Aufenthaltsqualität  Schaffung von Wegeverbindungen innerhalb der Grünanlage  Begrünung der Durchwegung			kompensiert

## 5.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen sowie dauerhaft zu gewährleisten und die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des brandenburgischen Ministerium für Umwelt, Natur und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen so abgefasst, dass sie im Ergebnis der Abwägung in den Bauleitplan übernommen werden können. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind als Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes formuliert.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

*Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Auf Parkplatzflächen und innerhalb der Parkanlage ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

*Der Festsetzungsvorschlag wird wie folgt als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:*

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen auf den Parkplatzflächen und innerhalb der Parkanlage ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### Bepflanzung der Grünfläche

Innerhalb der Grünfläche sind entlang der neu anzulegenden Fußwegeverbindung Nord-Süd einseitig 14 hochstämmige Laubbäume (StU 18-20 cm) gemäß Gehölzliste derart zu pflanzen, dass ein Pflanzabstand von 10 m nicht überschritten wird.

Werden insgesamt kürzere Weglängen hergestellt, so sind nicht entlang der Wege angepflanzte Bäume, bezogen auf die Mindestzahl, an geeigneter Stelle innerhalb der Grünfläche in Form von Gruppen anzupflanzen. Der Pflanzabstand hat hierbei 5 x 5 m zu betragen.

#### **Gehölzliste: Bepflanzung der Grünfläche**

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

##### **Bäume**

Betula pendula	Hänge-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus patraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

*Der Festsetzungsvorschlag wird wie folgt als Plan- und textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:*

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind entlang der neu anzulegenden Fußwegeverbindung Nord-Süd einseitig 14 Bäume in einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Können aufgrund kürzerer Weglängen nicht alle Bäume wegbegeleitend gesetzt werden, sind an geeigneter Stelle innerhalb der Parkanlage Baumgruppen anzupflanzen. Der Pflanzabstand hat 5 x 5 m zu betragen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Grünfläche“.

(Qualität der Bäume: H, 18-20 cm StU)

#### Mindestbepflanzung der Stellplätze

Innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Werden mehr als 80 Stellplätze angelegt, ist je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Gehölzliste mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 4,30 m x 2,50 m vorzusehen, die zusätzlich mit Sträuchern gemäß Gehölzliste vollständig und dicht zu bepflanzen ist. Insgesamt sind innerhalb der Stellplatzanlagen 215 m<sup>2</sup> Pflanzfläche (incl. der Baumscheiben) anzulegen, die mit Sträuchern gemäß der Gehölzliste vollständig und dicht zu bepflanzen sind.

### **Gehölzliste: Bepflanzung der Stellplätze**

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

<b>Bäume</b>		<b>Sträucher</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Aesculus hippocastanum `Baumannii`	Gefülltblühende Roßkastanie	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Carpinus betulus	Hain-Buche	Rosa canina agg.	Artengruppe der Hunds-Rosen
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa corymbifera agg.	Artengruppe der Hecken-Rosen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix spec.	Weiden in Sorten

*Der Festsetzungsvorschlag wird wie folgt als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:*

Innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Werden mehr als 80 Stellplätze angelegt, ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4,30 m x 2,50 m vorzusehen, die zusätzlich mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen ist. Unter Einberechnung der Baumscheiben sind insgesamt 215 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Stellplätze“.

(Qualität der Bäume: H, mind. 18-20 cm StU)

### *Erhaltung auf Dauer*

Durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB betroffene Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

*Der Vorschlag wurde nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da bodenrechtliche Bezüge nicht herstellbar sind. Die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB abschließend geregelt.*

Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für im Plangebiet notwendige Ausgleichsmaßnahmen dient der Kompensation der Eingriffe, obwohl diese nicht in den

entsprechenden Bereichen stattfinden. Die Abstimmung mit den Eigentümern ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens durchzuführen.

### **Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen Gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### Erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen

Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden) sind gemäß Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg vom 28. Mai 1981, zuletzt geändert am 17. Juni 1994, sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999 geschützt.

#### Vorkehrungen zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes sowie der Grünfläche

Die als Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche ist für Baustelleneinrichtungen oder Lagerflächen während der Bauzeit durch die Absicherung der Flächen mit einem Bauzaun auszuschließen. Ebenso sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie die Gehölzbestände auf den Baugrundstücken während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen u.a. Materialien zu sichern. Hier sind Vorschriften gemäß DIN 18920 zu beachten.

Für die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen bilanzierten Gehölze ist eine insgesamt 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der DIN 18916 und 18919 zu sichern.

## **5.6 Weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplans**

Im Folgenden sollen weitere, über den Bebauungsplan hinausgehende landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplans gegeben werden. Diese lassen sich in der Regel nicht im Bebauungsplan festsetzen.

Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. -befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten. Es wird empfohlen, diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen anzulegen, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist. Die Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln ist zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Pflanzen- und Tierwelt im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die entsprechend der festgesetzten GR nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Empfehlung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte, spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr, abzuschließen (gemäß § 22 Abs. 2 BNatSchG). Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

#### **Sonstige Hinweise**

Bei Neuinstallation der Außen- und Straßenbeleuchtung sollten aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten insektenfreundliche Leuchtkörper bzw. Leuchtmittel verwendet werden.

## 5.7 Kostenschätzung

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) werden wie folgt geschätzt:

Tab. 10: Kostenschätzung

<b>Maßn.-Nr.</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Stück / Fläche</b>	<b>Kosten je Stück (EUR)</b>	<b>Gesamtkosten (netto) (EUR)</b>
<b>A 1</b>	▪ Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., Db., StU 18-20 cm), einschließl. Verankerung und 3 Jahre Pflege	4	350	1.400
<b>A 2</b>	▪ Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., Db., StU 18-20 cm), einschließl. Verankerung und 3 Jahre Pflege	1	350	350
<b>A 3</b>	▪ Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., Db., StU 18-20 cm), einschließl. Verankerung und 3 Jahre Pflege	11	350	3.850
<b>E 1</b>	▪ Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., Db., StU 18-20 cm), einschließl. Verankerung und 3 Jahre Pflege	15	350	3.850
<b>E 2</b>	▪ Gehölzpflanzungen (2xv., o.B., 60-100 cm); incl. 3 Jahre Pflege	215	16	3.440
<b>E 3</b>	▪ Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., Db., StU 18-20 cm), einschließl. Verankerung und 3 Jahre Pflege	3	350	1.050
<b>Gesamt</b>				<b>15.340</b>

## 6. Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung gem. UVPG

Gemäß des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr. 40 S. 1950) in Verbindung mit Anlage 1 zum UVPG wurde geprüft, ob im Rahmen der Planaufstellung eine allgemeine Vorprüfung bzgl. der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird.

Gem. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8, sind sonstige Städtebauprojekte im Sinne von Nr. 18.7 innerhalb des Siedlungsbereiches einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen, sofern die Prüfwerte (Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bis 100.000 qm) erreicht werden. Die relevante Grundfläche innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 13.500 qm und unterschreitet damit die Prüfschwelle.

Der Bau eines Einkaufszentrums im Sinne von Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist gem. Nr. 18.8 innerhalb des Siedlungsbereiches einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen, sofern die Prüfwerte (zulässige Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm) erreicht werden. Beträgt die zulässige Geschossfläche 5.000 qm oder mehr, ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Ergibt diese, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter hat, ist die Durchführung einer UVP notwendig.

Die Anlage 2 zum UVPG zeigt sämtliche Kriterien der Vorprüfung auf. Danach sind die Merkmale und der Standort des Vorhabens sowie die möglichen Auswirkungen bezogen auf die im UVPG und die in § 1a BauGB genannten Schutzgüter zu ermitteln und zu bewerten. Mit der Vorprüfung muss eine Einschätzung der Umweltauswirkungen, insbesondere deren Erheblich- und Nachteiligkeit gewährleistet sein.

### 6.1 Merkmale des Vorhabens „Einkaufszentrum“

#### Größe

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde noch kein konkretes bauliches Konzept für das Einkaufszentrum festgelegt. Bei der künftigen Umsetzung des Vorhabens sind jedoch in Bezug auf die Gestaltung des Einzelhandelszentrums die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes zu berücksichtigen.

Die Verkaufsfläche sowie das Verkaufssortiment sollen sich am vorhandenen und aktualisierten Branchenmixkonzept für die Innenstadt von Prenzlau orientieren. Folgende zwei Alternativen wurden benannt:

- a) Umsetzung des thematischen Konzeptes „Bekleidung/Schuhe“ mit kleinteiliger Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss (Einheiten von ca. 100 bis 350 m<sup>2</sup> VK, in der Summe wird eine Mindestbetriebsgröße von 1.300 m<sup>2</sup> VK empfohlen) und im Obergeschoss Ansiedlung von Dienstleistern außerhalb des Bereiches Einzelhandel (z.B. Notare, Steuerberater usw.)
- b) Umsetzung eines Leitbetriebes: Non-Food-Kaufhaus mit Fachabteilungen im Erd- und Obergeschoss (empfohlene Mindestbetriebsgröße: 3.000 m<sup>2</sup> VK).

Zudem wurde die zulässige Verkaufsfläche von Seiten der Stadtverwaltung auf weniger als 5.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Gegenwärtig wird das Jola-Kaufhaus von vier Betrieben genutzt, die Optionen für Geschäftsflächen am Standort besitzen. Infolgedessen werden Nutzungseinheiten mit 150 bis 200 m<sup>2</sup>, eine Nutzungseinheit mit 400 bis 500 m<sup>2</sup> (Drogeriemarkt) sowie weitere Nutzungseinheiten flexibler Größe für zentrumsrelevanten Einzelhandel, insbesondere Bekleidung/ Schuhe, benötigt.

Für das Einzelhandelszentrum werden im B-Plan geschlossene Bauweise, II bis IV Vollgeschosse, eine GR von 2.450 m<sup>2</sup> sowie eine Baumasse von 31.500 m<sup>3</sup> ausgewiesen.

### **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Im Hofbereich des Quartiers werden durch die Bodendenkmalpflege slawische und/oder mittelalterliche Funde vermutet, so dass Bodenbewegungen als sehr kostenintensiv eingeschätzt werden können. Möglicherweise wird dies den Investor in seiner Entscheidung dahingehend beeinflussen, auf eine Tiefgarage innerhalb des Baufeldes zu verzichten.

Durch eine Mehrstöckigkeit des Einkaufszentrums kann im Gegensatz zum einstöckigen Jola-Kaufhaus das Ortsbild verändert werden.

Weitere Änderungen von Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind derzeit nicht absehbar.

### **Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiko (Stoffverwendung und Technologien)**

Der Grundsatz des Wettbewerbes war darin zu sehen, die Umwelt und die natürlichen Ressourcen zu schonen, dauerhaft gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen herzustellen bzw. zu sichern und Umwelt- und Sozialverträglichkeit zu erzielen. Für die Konstruktion und Bauausführung sollen Materialien und Bauteile zur Verwendung kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie eine hohe Lebensdauer aufweisen.

## 6.2 Standort des Vorhabens

### **Bestehende Nutzungen**

Auf der betroffenen Fläche befindet sich derzeit das ehemalige Jola-Kaufhaus, einschließlich Zulieferzone, das nach einer Umbaumaßnahme durch verschiedene Einzelhändler angemietet wurde und ein reichhaltiges Warensortiment anbietet. Die einzelnen Geschäfte wurden von einer Vielzahl von Kunden angenommen.

### **Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

#### Geologie

Prenzlau ist mit seiner unmittelbaren Lage am Strom durch dessen eiszeitliche Abflussrinne, die in der letzten Eiszeit (Weichseleiszeit) ausgebildet wurde, im wesentlichen geprägt, die jedoch im Bereich des Stadtgebietes von anthropogenen Veränderungen stark überformt ist.

#### Klima und Lufthygiene

Die lokalen Klimaverhältnisse im Bereich des geplanten Einkaufszentrums werden in erster Linie durch die Oberflächenbeschaffenheit (Versiegelungsgrad, Baustruktur), Veränderung der Biosphäre (zumeist Reduzierung der Vegetation) sowie die anthropogenen Einwirkungen durch technische Einrichtungen (z.B. Kfz-Verkehr, Gewerbe, Industrie, Hausbrand) bestimmt.

Die Oberfläche ist zu 94,6 % durch das vorhandene ehemalige Jola-Kaufhaus sowie dessen Belieferungszone versiegelt. Lediglich in zwei Randbereichen sind weitgehend bedeutungslose Grünstrukturen vorhanden. Derzeit führen an zwei Seiten des bestehenden Gebäudes Einbahnstraßen vorbei, die vor allem durch die Nutzer der Innenstadt (Einkäufer, Lieferverkehr) und Anwohner befahren werden. Zudem befinden sich westlich des Gebäudes Pkw-Stellplätze.

Demnach sind keine positiven klimatischen Auswirkungen auf die umliegenden unbebauten Flächen zu erwarten.

#### Boden

Aufgrund der bestehenden Nutzung sind im betrachteten Bereich die natürlichen Bodenverhältnisse stark anthropogen überprägt. Insbesondere bau- und nutzungsbedingte Eingriffe führten zur Vermischung von Bodenhorizonten sowie zu veränderten Nährstoffverhältnissen.

### Grundwasser

Durch die mächtigen Geschiebemergelschichten ist das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt. Der Grundwasserstrom ist von Ost nach West gerichtet. Entsprechend der Karte 8 „Übersicht Wasserpotential“ des Landschaftsplanes der Stadt Prenzlau ist der mittlere Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters für das Planungsgebiet bei 20 üNN angegeben, wobei diese Angabe zum Teil eher hypothetischen Charakter hat. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der jetzigen Nutzung nicht.

### Arten und Biotope

Der gesamte Bereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung stark anthropogen überprägt. Kennzeichnend für diesen Bereich ist die Bebauung mit dem Jola-Kaufhaus, einschließlich Zulieferzone (befestigt mit Betonplatten) im rückwärtigen Bereich. Nördlich des vorhandenen Gebäudes befinden sich zwei kleinere Rasenflächen sowie Abschnitte von Gehölzflächen (keine Bäume), bewachsen mit Ziergehölzen, sowie einem Spielplatz.

Aufgrund der unbedeutenden und geringwertigen Biotopstrukturen (142,5 m<sup>2</sup>), die im betrachteten Gebiet anzutreffen sind, wird an dieser Stelle auf eine Auflistung verzichtet.

Infolge der kaum vorhandenen Vegetationsstrukturen, der geringfügigen Differenziertheit hinsichtlich der Biotopstrukturen sowie der vorhandenen Baustrukturen wird davon ausgegangen, dass der betrachtete Bereich weitgehend ohne Bedeutung für die Fauna ist. Weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fauna liegen nicht vor.

### Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Stadtzentrums von Prenzlau. Das Stadtzentrum wird überwiegend von 3-, 4- und 5-geschossigen Bauten dominiert. Die westlich des Untersuchungsgebietes verlaufende Friedrichstraße dient der Erschließung des Stadtzentrums und ist teilweise als Fußgängerzone ausgewiesen. Das Jola-Kaufhaus kann im Norden nur über einige Stufen der Treppenanlage erreicht werden, wohingegen die Erschließung im Süden ebenerdig erfolgt. Neben diesem Süd-Nord-Gefälle ist das Ost-West-Gefälle innerhalb des Bebauungsplangebietes zu beachten. Dadurch ist auf der Rückseite des ehemaligen Jola-Kaufhauses eine massive Mauer, einschließlich Zaunanlage, errichtet, die einen Höhenunterschied von ca. 2 m überbrückt.

### Menschen

Die im vorhandenen Jola-Kaufhaus niedergelassenen Einzelhändler bieten ein breites Spektrum des Warensortiments an. Neben Drogerieartikeln werden auch Bekleidung und Geschenkartikel angeboten. Die erst im Jahr 2001, nach einem Umbau des Kaufhauses eingezogenen Läden wurden von der Mehrheit der Anwohner angenommen.

Als Hauptaugenmerk hinsichtlich der Erholungsnutzung ist der Spielplatz im nördlichen Innenhofbereich zu benennen, der kleinflächig durch den geplanten Bau des Einkaufszentrums beeinträchtigt wird. Der Spielplatz wird vor allem von Jugendlichen stark frequentiert, wodurch es oftmals zu Belästigungen der Anwohner des Quartiers kommt.

#### Wechselwirkungen

Infolge der anthropogenen Verhältnisse sowie der vorhandenen Baustrukturen sind keine natürlichen Bedingungen im betrachteten Gebiet anzutreffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass positive Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander eine untergeordnete Rolle spielen.

#### **Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzkriterien**

Im vorliegenden Fall sind die Belastbarkeit der Schutzgüter und deren Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sowie der in amtlichen Listen und Karten verzeichneten Denkmale zu beurteilen.

Wie bereits erwähnt, befindet sich das betrachtete Gebiet innerhalb des Stadtzentrums von Prenzlau und weist kaum noch natürliche Verhältnisse aufgrund der anthropogenen Überprägung auf, so dass davon ausgegangen wird, dass durch das geplante Einkaufszentrum keine weitergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte zu erwarten sind.

Innerhalb des Gebietes befindet sich das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“. Sofern keine tiefgehenden Erdarbeiten erfolgen, wird auch das Bodendenkmal durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da bereits im Rahmen der vergangenen Baumaßnahmen für das Jola-Kaufhaus die oberen Bodenschichten berührt wurden. Sollte jedoch eine Tiefgarage errichtet werden, wird davon ausgegangen, dass das Bodendenkmal beeinträchtigt wird und im Zuge dessen umfangreiche archäologische Untersuchungen erforderlich werden.

### **6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Aufgrund des Bestandes werden kaum negative Auswirkungen durch das Einkaufszentrum verursacht werden. Da bisher keine konkreten Festlegungen zur Baustruktur des Einkaufszentrums vorgenommen wurden, haben die nachfolgenden Betrachtungen der Auswirkungen eher hypothetischen Charakter. Dabei wird von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen bzw. Vorgaben des B-Planes ausgegangen.

In Abhängigkeit von der Größe des Bauvorhabens kann das Schutzgut Boden, insbesondere das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“, bei Umsetzung eines Tiefgaragenbaus nachhaltigen Beeinträchtigungen unterliegen.

Weiterhin kann das Ortsbild eine Veränderung erfahren, sofern ein mehrstöckiges Einkaufszentrum (mit maximal vier Stockwerken) an Stelle des einstöckigen Jola-Kaufhauses errichtet wird. Hier würden sich jedoch keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Ortsbild ergeben, da sich dann das Gebäude in die umliegenden Gebäudestrukturen des Stadtzentrums einfügen würde.

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums soll das Stadtzentrum die Attraktivität als zentrale Einkaufszone mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion für die Anwohner und Besucher wieder erlangen, die durch die Errichtung des Einzelhandelszentrums „Marktkauf“ außerhalb des bestehenden Stadtgefüges verloren ging. Zudem wird mit dem Einkaufszentrum ein wichtiges Potenzial für die wirtschaftliche Entwicklung und Festigung des Stadtzentrums verbunden.

## **6.4 Fazit**

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen haben wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen

## **7. Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 15 BauNVO, § 9 Abs. 5 BauGB)

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der vorgesehene Bereich für den Bau des Kaufhauses wird als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO ausgewiesen.

Der zur Kirchengemeinde St. Jacobi gehörende Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt. Die Ausweisung der Kirchen- und Pfarrgrundstücke als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der vorsorglichen Sicherung des Standortes in Bezug auf die vorhandene Nutzung durch die evangelische Kirche. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung ist die Verwendung der Gemeinbedarfsfläche konkret und hinreichend bestimmt.

Die Gebietsausweisungen entsprechen dem Charakter des Plangebietes und spiegeln die gemeindlichen Entwicklungsziele wider.

### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung von Baugrenzen, der Festsetzung der zulässigen Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF), bzw. im MK der zulässigen Baumasse sowie der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Eine Festsetzung durch Verhältniszahlen wie GRZ und GFZ wird aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte nicht vorgenommen, da in Hinblick auf die Bestandsbebauung Verhältniszahlen bezogen auf die Grundstücksflächen nicht praktikabel sind.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden teilweise überschritten. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

## **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

In Hinblick auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. für den Bereich des künftigen Kaufhauses unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wird für die Baugebiete die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt einerseits entsprechend des erhaltenswerten baulichen Bestandes, andererseits analog des städtebaulichen Konzeptes, wobei sich die Größe der bebaubaren Flächen eng an den Vorgaben des Konzeptes orientiert.

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Im Bereich des Kaufhauses sieht der 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein Auskragen der Bebauung in den Straßenraum der Friedrichstraße vor. Um in Bezug auf die künftige Realisierung des Vorhabens eine vorspringende Bauflucht optional zu ermöglichen, nimmt der Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Ausnahmefestsetzung auf.

## **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes erfolgt eine Differenzierung des Verkehrsnetzes. Folgende Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche für den nördlichen Teil der Friedrichstraße zwischen Dr.-Wilhelm-Külz-Straße und Postgebäude, für die Kleine Baustraße, für die von der Kleinen Baustraße in südliche Richtung abgehende neu geplante Straße (Planstraße A), für die Gehwegstreifen entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, der Baustraße (erweitert) und der Vincentstraße,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Bereich für die der internen Erschließung dienenden Zufahrten im nördlichen Bereich des Plangebietes, für die im Bereich der Friedrichstraße zum multifunktionalen Stadtplatz führenden Zufahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich für die Friedrichstraße zwischen Postgebäude und Zufahrt zum multifunktionalen Stadtplatz,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Öffentlicher Parkplatz für die

vorgesehenen Bereiche südlich der Kleinen Baustraße, bzw. östlich der Planstraße A,

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Parkplatz für die vorgesehenen Bereiche östlich der Planstraße A,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Öffentliche Parkfläche - Stadtplatz für den Platz vor dem Hotel Uckermark im südwestlichen Planbereich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege u.s.w.) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgenommen.

## **Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die bestehende Trafostation nördlich der Kleinen Baustraße wird als Fläche für Versorgungsanlagen/ Elektrizität festgesetzt.

## **Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als öffentliche und private Grünflächen wird eine ca. 20 m breite Grünzone zwischen Gemeinbedarfsfläche (Jacobikirche) und der Kleinen Baustraße festgesetzt.

Die bereits durch einen Spielplatz genutzte Fläche innerhalb dieses Grünbereiches wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) ausgewiesen.

Die Festsetzung von Grundstücksflächen als private Grünflächen ermöglicht die durch das städtebauliche Konzept vorgesehene Umsetzung des Quartiersparks, der zwischen den verschiedenen Nutzungen vermitteln und ausgleichen sowie als Ruhezone fungieren soll. Dies kommt vor allem den Anwohnern zu gute. Die Festsetzung entspricht der derzeitigen Grundstücksnutzung in den betroffenen Bereichen (Wäscheplätze).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Festsetzungen sind Maßnahmen zum plangebietsinternen Ausgleich des bilanzierten Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft, Klima, Flora und Fauna).

Durch die Festsetzung zur Oberflächengestaltung der Flächen für Wege, Zufahrten, Plätze und Stellplätze auf den Parkplatzflächen und innerhalb der Parkanlage wird eine Re-

duzierung der Bodenversiegelung und damit des Eingriffs in die natürliche Bodenfunktion erreicht.

Die Pflanzgebote für Bäume und Gehölze dienen der Kompensation des Verlustes an Biotop- und Bodenfunktionen sowie des Eingriffs in den Artenschutz.

Die detaillierte Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie der angedachten Maßnahmen erfolgt im Kapitel 5 (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

## **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Als Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird ein mindestens zwei Meter breiter Streifen an der jeweiligen Ostseite der Flurstücke 118, 119, 124 und 125 sowie im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 125 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau (Eigentümer Wohnbau GmbH Prenzlau) festgesetzt.

Dieses Gehrecht gewährleistet die Erreichbarkeit der Jakobikirche und des neuen Kaufhauses für Fußgänger von der Baustraße aus.

Die Durchwegung kann alternativ auch durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Dies ist abschließend innerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit dem Grundstückseigentümer zu klären.

## **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Basis der Lärminderungsplanung der Stadt Prenzlau von 1997/ 1998 und unter Einbeziehung der zwischenzeitlich erfolgten verkehrlichen Entwicklung wurde die Vorbelastung an Immissionen (Verkehrslärm) in den Planbereichen an den Bundesstraßen ermittelt (detaillierte Erläuterung siehe Kapitel 3.3 Emissionen und Immissionen). Aufgrund der daraus resultierenden Lärmsituation werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maßnahmen zum Schallschutz im B-Plan festgelegt.

Die mit dem Amt für Immissionsschutz abgestimmten Maßnahmen zum passiven Schallschutz bzgl. der Schalldämmmaße für Außenbauteile und der Installation von schalldämmten Lüftungseinrichtungen werden in den entsprechenden Bereichen als textliche Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

## **Festsetzung des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft im Bereich der Friedrichstraße an Flurstücksgrenzen sowie an Gebäudekanten. Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft sie entlang der Gehwegstreifen der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, der Baustraße und der Vincentstraße.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen Vorschriften

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis des Plans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

Nachrichtlich übernommen werden:

- die eingetragenen Baudenkmale Pfarrkirche St. Jacobi (Friedrichstraße 40) und das Gebäude des Hotels „Uckermark“ (Friedrichstraße 2) sowie der in der Denkmalliste verzeichnete Richtstein im Pflaster der Friedrichstraße.
- das Bodendenkmal „Stadtkern Prenzlau“ (ohne zeichnerische Darstellung). Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals.
- die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999.

## 9. Vermerke

Die im Plangebiet registrierten Altlastenverdachtsflächen (ehemalige Tankstellen) werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung unter Angabe ihrer ISAL-Nummer gekennzeichnet.

Die Vermerke haben ein Warn- und Hinweiskfunktion. Eine akute Gefährdung besteht an den Standorten nicht. Im Falle eines Eingriffes in den Boden in diesen Bereichen oder im unmittelbaren Umfeld dieser Bereiche ist ggf. ein Ausbau noch vorhandener Tanks und Leitungen sowie eine Behandlung bzw. Entsorgung ggf. kontaminierten Erdreichs erforderlich.

## 10. Durchführung des Bebauungsplans

Zur Durchführung des Bebauungsplans müssen seitens der Stadt Prenzlau folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

### **Durchwegung**

Mit dem Eigentümer, auf dessen Grundstücken die beabsichtigte Durchwegung geschaffen werden soll, ist eine Klärung herbeizuführen, ob und wie diese Durchwegung realisiert werden kann und welche weiteren Voraussetzungen ggf. zur Realisierung zu schaffen sind.

### **Grunderwerb**

Die für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Flächen (Straßen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) müssen durch die Stadt erworben werden, soweit sie noch nicht Eigentümerin der entsprechenden Flächen ist.

## Anhang

### Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

#### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die das MK westlich begrenzende Baugrenze kann im Bereich des Flurstücks 109 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau in Richtung Friedrichstraße in einer maximalen Tiefe von 5 m überbaut werden.  
(§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2. Als Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird ein mindestens zwei Meter breiter Streifen an der jeweiligen Ostseite der Flurstücke 118, 119, 124 und 125 sowie im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 125 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3. Im Geltungsbereich können zusätzliche Grundstückszufahrten über öffentliche oder private Stellplatzflächen erfolgen, sofern dies über Grunddienstbarkeiten abgesichert wird und die Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlagen nicht beeinträchtigt wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### Bauliche u. sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des MI 2 der Dr.-W.-Külz-Straße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 35 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des MI 2, des MI 3, des MI 4 und des MI 5 der Baustraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 40 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

6. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen auf den Parkplatzflächen und innerhalb der Parkanlage ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §89 Abs. 1 BbgBO)
7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind entlang der neu anzulegenden Fußwegeverbindung Nord-Süd einseitig 14 Bäume in einem Pflanzabstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Können aufgrund kürzerer Weglängen nicht alle Bäume wegbegleitend gesetzt werden, sind an geeigneter Stelle innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Baumgruppen anzupflanzen. Der Pflanzabstand hat 5 x 5 m zu betragen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Grünfläche“. (Qualität der Bäume: H, 18-20 cm StU).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Werden mehr als 80 Stellplätze angelegt, ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4,30 m x 2,50 m vorzusehen, die zusätzlich mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen ist. Unter Einberechnung der Baumscheiben sind insgesamt 215 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit Sträuchern vollständig und dicht zu bepflanzen. Es gilt die Gehölzliste „Bepflanzung der Stellplätze“. (Qualität der Bäume: H, mind. 18-20 cm StU)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 9. Pflanzlisten

**Gehölzliste: Bepflanzung der Grünfläche**

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Bäume

Betula pendula - Hänge-Birke  
Corylus colurna - Baumhasel  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Malus sylvestris - Wild-Apfel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche  
Quercus patraea - Trauben-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

**Gehölzliste: Bepflanzung der Stellplätze**

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Bäume

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Aesculus hippocastanum `Baumannii` - Gefülltblühende Roßkastanie  
Carpinus betulus - Hain-Buche  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Sträucher

Crataegus-Hybriden - Weißdorn  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn  
Rosa canina agg. - Artengruppe der Hunds-Rosen  
Rosa corymbifera agg. - Artengruppe der Hecken-Rosen  
Salix spec. - Weiden in Sorten

