



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 25-2 "Damaschkeweg" und Beschluss über die 17. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes "Heinrich-Mann-Allee/Damaschkeweg"**

Erstellungsdatum 03.04.2001

Eingang 02:

Amt/Geschäftszeichen: Oberbürgermeister

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
17.05.2001	Ausschuss für Recht, Sicherheit, Ordnung, Umweltschutz		
29.05.2001	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
06.06.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
26.06.2001	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
04.07.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1.

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 25-2 "Damaschkeweg" sowie zur 17. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes "Heinrich-Mann-Allee/Damaschkeweg" entsprechend Anlage 1, 1a und 1b entschieden.

2.

Die 17. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes "Heinrich-Mann-Allee/Damaschkeweg" wird beschlossen, der dazugehörige Erläuterungsbericht gebilligt (s. Anlage 2).

3.

Der B-Plan Nr. 25-2 "Damaschkeweg" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt (s. Anlage 3).

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

x ja

sh. Kostenübersicht unter Punkt 7.8 in der Begründung. Die Veranschlagung der entsprechenden Kostenposition im HH erfolgt durch die zuständigen Fachämter.

Gesamtkosten - Folgejahre nach 2005 30.000  
 Eigenanteil - Folgejahre nach 2005 30.000

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat IV

**Begründung:**

# Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 25-2 "Damschkeweg"

17. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes

## Begründung

Stand: März 2001

### Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
3.1	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	5
3.2	Historische Entwicklung	5
3.3	Bebauungsstruktur	6
3.4	Nutzungsstruktur	6
3.5	Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Freiflächen	7
3.6	Natur und Landschaft	7
3.7	Altlasten	9
3.8	Erschließung	9
3.9	Ver- und Entsorgung	10
3.10	Immissionsbelastung	11
3.11	Eigentumsverhältnisse	11
3.12	Planungsrechtliche Situation	11
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>12</b>
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.3	Landschaftsplan der Stadt Potsdam	13
4.4	Bereichsentwicklungsplan Waldstadt / Schlaatz	13
4.5	Denkmalschutz	13
4.6	Sonstige Planungsbindungen	13
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>13</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Städtebauliches Konzept	14
<b>6.</b>	<b>Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze	22
6.5	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	23
6.6	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz des Bodens, Pflanzbindungen	24
6.7	Festsetzungen zur Gestaltung	28
6.8	Hinweise und Empfehlungen	29
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>30</b>
7.1	Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen	30
7.2	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	30
7.3	Auswirkungen auf die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen	31
7.4	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	32
7.5	Verkehrliche Auswirkungen	32
7.6	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	33
7.7	Auswirkungen auf das Siedlungsbild	34
7.8	Finanzielle Auswirkungen	35
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>36</b>
8.1	Verfahrensübersicht	36
8.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	36
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>40</b>

**Textliche Festsetzungen 41**

**Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 oder 1:1.000**

## **1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25-2 umfasst einen rund 22 ha großen Teilbereich der Siedlung Eigenheim, die sich westlich der Heinrich-Mann-Allee zwischen der Teltower Vorstadt und der Waldstadt befindet. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Fahrbahnmitte der Waldstraße,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 5 bis 8 und 46 der Flur 13,
- im Süden durch die Fahrbahnmitte der Straße Am Försteracker, die Fahrbahnmitte der Straße am Plantagenhaus und die Fahrbahnmitte des Ravensbergweges,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 274, eine gedachte Linie im Abstand von 4,5 bis 6,5 m westlich der Flurstücke 281 bis 290, 292, 293 und 319 der Flur 13.

An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25-2 grenzt südlich der Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg" an, für den im August 1996 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und im September 1997 der Abwägungsbeschluss gefasst wurde.

Abgrenzung der drei Teilbereiche und des Gesamtbebauungsplanes im Maßstab 1:10.000

## **2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, der die gesamte Siedlung Eigenheim umfasst, sind mehrere von Grundstückseigentümern der Siedlung gestellte Vorbescheidsanträge und Bauanträge für Wohngebäude, die aufgrund des bestehenden Planungsrechtes nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht oder nur zum Teil positiv beschieden werden können. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht zwar eine Schließung bestehender Baulücken, lässt aber eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil in der Regel nicht zu.

Angesichts des in Potsdam bestehenden Baulandbedarfes für Einfamilienhäuser und dem Wunsch der Stadt, die Bevölkerung im Stadtgebiet zu halten, ist die Ausnutzung der vorhandenen Baulandpotenziale erklärtes Ziel der Potsdamer Stadtplanung. Eine weitere Zielsetzung besteht darin, die zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau vornehmlich in bereits besiedelten Bereichen zu entwickeln, um Baulandpotenziale schneller mobilisieren zu können, eine Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen und Erschließungs- sowie Folgekosten einzusparen. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung bietet sich eine Verdichtung der verkehrsgünstig gelegenen und nur gering verdichteten Siedlung Eigenheim an. Aufgrund der großen Grundstückstiefen besitzt diese Siedlung günstige Voraussetzungen für eine zusätzliche Verdichtung, die durch eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgen kann. Der Bebauungsplan soll hierfür die entsprechende planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch erforderlich, um zu gewährleisten, dass die vorgesehene bauliche Verdichtung in einer städtebaulich geordneten Art und Weise erfolgt, bei der insbesondere die nachbarlichen Wohnbedürfnisse aufeinander abgestimmt, der Vegetationsbestand berücksichtigt und die Erhaltung freier Blockinnenbereiche ermöglicht werden. Ein wesentliches Ziel hierbei ist es, den Charakter der Siedlung so weit wie möglich zu bewahren.

Innerhalb der Siedlung Eigenheim besteht bislang nur für den ersten Teilbereich des Bebauungsplans 25 (B-Plan Nr. 25-1) Planreife im Sinne des § 33 BauGB. In den übrigen Bereichen sind Bauvorhaben nach wie vor gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die bisherigen Bauvorhaben im ersten Teilbereich haben gezeigt, dass sich mit dem Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung erreichen lässt, die auch die Interessen der Nicht-Bauwilligen ausreichend berücksichtigt. Aus Gründen der Gleichbehandlung und um zu vermeiden, dass sich durch unterschiedliches Planungsrecht innerhalb der homogen strukturierten Siedlung zwei unterschiedliche Bebauungsstrukturen herausbilden, soll nun, unter Beibehaltung der bereits definierten Planungsziele, die Bearbeitung des 2. Teilbereiches erfolgen. Beruhend auf den bisherigen Erfahrungen, die bei der Genehmigung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des 1. Teilbebauungsplanes gemacht wurden, sollen im Bebauungsplan 25-2 geringfügige Änderungen vorgenommen werden, ohne die wesentlichen Planungsinhalte in Frage zu stellen.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung**

Die Siedlung Eigenheim befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Potsdam, rund 3 km von der Innenstadt entfernt. Aufgrund der stadtnahen und verkehrsgünstigen Lage an der Heinrich-Mann-Allee und der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Potsdamer Forst besitzt die Siedlung eine besondere Standortgunst. Die in sich geschlossene Siedlung lässt sich nach außen klar abgrenzen. Eine stadträumliche Barriere nach Osten besteht durch die stark befahrene Heinrich-Mann-Allee sowie die parallel verlaufende Straßenbahntrasse. Östlich dieser Ausfallstraße befindet sich im nördlichen Bereich ein heterogener, teilweise gewerblich genutzter Bereich, nach Süden folgen Zeilenbauten der Vorkriegszeit und eine Doppelhaussiedlung der Nachkriegszeit. Südlich der Siedlung, abgeschirmt durch einen vorgelagerten Waldstreifen, befindet sich die Waldstadt II, eine in den 70er Jahren errichtete Wohnsiedlung mit bis zu fünfzehngeschossigen Gebäuden. Den westlichen Rand der Siedlung markiert das Waldgebiet des Potsdamer Forstes. Nördlich schließt sich die Siedlung "Am Brunnen" an, die zwischen 1924 und 1930 durch den Beamtenwohnungsverein errichtet wurde. Der Übergangsbereich zwischen dieser denkmalgeschützten Siedlung und der Siedlung Eigenheim wird durch einen Waldstreifen gebildet, der durch drei fünfgeschossige Wohnhäuser unterbrochen wird.

### **3.2 Historische Entwicklung**

Die Heinrich-Mann-Allee, ehemals Saarmunder Straße, ist die historische Verbindungsstraße zwischen Potsdam und Saarmund. Die westlich dieser Straße gelegenen Flächen waren bis Anfang dieses Jahrhunderts reines Waldgebiet. Südlich des Plangebietes, im Bereich der heutigen Waldstadt II wurde Anfang des 18. Jahrhunderts eine Maulbeerplantage angelegt, die offenbar bereits Anfang des 19. Jahrhunderts wieder aufgegeben wurde. Auf diese Nutzung weist noch heute die Siedlungsstraße "Am Plantagenhaus" hin.

Mit dem Bau der Siedlung Eigenheim wurde in den 20er Jahren begonnen. Um den zu dieser Zeit besonders angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, wurde neben dem Genossenschaftsbau auch der Bau von Eigenheimen in Eigeninitiative gefördert, mit der Zielsetzung, auch den weniger einkommensstarken Bevölkerungsschichten den Erwerb von Grund und Boden am Stadtrand zu erleichtern. Die Entwicklung der Siedlung Eigenheim geht unmittelbar auf die Initiative Adolf Damaschkes zurück, der von 1898 bis 1935 Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer war. Die Bodenreformer entwickelten das Konzept der "Bodenvorratswirtschaft", das den Kommunen empfahl, preiswerten Boden zu erwerben, um diesen, unter den Bedingungen des Vorkaufrechtes für die Kommune oder auf Grundlage von Erbbaurechten, an sozial Bedürftige zu verkaufen. Die großzügige Parzellierung der Grundstücke sollte eine teilweise Selbstversorgung durch Nutzgärten ermöglichen. Diesem Grundgedanken entsprechend wurde in jedem Garten ein Walnussbaum gepflanzt, viele dieser Bäume stehen heute noch. Der Selbstversorgungscharakter ist immer noch erkennbar, auch wenn die Mehrzahl der Gärten inzwischen eher der Erholung dienen. Auch die Bebauungsstruktur, die durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauweise geprägt wird, ist im Wesentlichen erhalten geblieben. Die neueren Gebäude fügen sich in die vorhandene Struktur weitgehend ein, wobei jedoch in der Regel nicht die gestalterischen Qualitäten der älteren Gebäude erreicht werden.

### **3.3 Bebauungsstruktur**

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes entspricht der Struktur der gesamten Siedlung und wird durch eine offene, gering verdichtete Bauweise mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,15 geprägt. Die Straßen teilen das Plangebiet in 7 Blöcke mit überwiegend schmalen, langgestreckten Grundstücken, deren Ursprungsgrößen, ohne nachträgliche Grundstücksteilung, in der Regel 1.200 bis 1.300 m<sup>2</sup> betragen. Die Tiefe der langgestreckten Grundstücke variiert zwischen 55 und 75 m, die Breite zwischen 16 und 20 m. Neben den langgestreckten Grundstücken gibt es im Plangebiet auch mehrere, eher quadratisch zugeschnittene Grundstücke, vor allem Eckgrundstücke, deren Außenmaße zwischen 25 und 50 m variieren.

Innerhalb des Plangebietes gibt es nur noch wenig unbebaute oder lediglich kleingärtnerisch genutzte Grundstücke. Die meisten Grundstücke sind mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut. Grundstücke, auf denen mehr als ein Wohngebäude steht oder die bereits in ein vorderes und ein hinteres Grundstück aufgeteilt worden sind, stellen bisher noch die Ausnahme dar. Häufig ergänzen Garagen, Schuppen und sonstige Nebengebäude die vorhandene Bebauung.

Die Gebäude befinden sich zumeist auf dem straßenseitigen (vorderen) Grundstücksteil mit in der Regel 5 m tiefen Vorgärten, zum Teil sind die Gebäude jedoch auch in größeren Abständen zur Straße errichtet worden. Eine Bauflucht ist erkennbar, wird jedoch nicht durchgängig eingehalten. Die Gebäude stehen in der Regel giebelständig, zum Teil jedoch auch traufständig zur Straße. Die Höhe der Wohngebäude liegt zwischen einem Geschoss ohne nutzbares Dach und zwei Geschossen mit nutzbarem Dach, wobei die eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach und die

zweigeschossigen Gebäude ohne ausgebautem Dach dominieren. Es überwiegen die Einzelhäuser, Doppelhäuser sind die Ausnahme. Die straßenseitige Länge der Häuser beträgt meist 9 bis 11 m, in Ausnahmefällen bis zu 20 m. Die Haustiefen liegen zwischen 8 und 13 m, in Ausnahmefällen werden Haustiefen von 20 m erreicht. Die Dachformen und Dachneigungen variieren, ermöglichen aber überwiegend eine Nutzung des Dachraumes. Es finden sich vor allem Satteldächer, aber auch Walm-, Krüppelwalm- und Zeldächer. Vereinzelt sind auch Flachdächer vorhanden.

### **3.4 Nutzungsstruktur**

Die Gebäude im Plangebiet werden in der Regel zum Wohnen genutzt. Die großen Gärten dienen hauptsächlich der Erholung, zum Teil werden sie jedoch auch noch als Nutzgarten bewirtschaftet. Ursprünglich entsprach die Nutzungsstruktur des Siedlungsgebietes einem "Reinen Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Nach und nach haben sich jedoch kleinere Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt, so dass sich der reale Nutzungscharakter inzwischen mehr in Richtung "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BaunVO entwickelt hat. Insgesamt werden im Plangebiet 5 Grundstücke teilweise oder überwiegend gewerblich genutzt. Hierbei handelt es sich um eine gastronomische Einrichtung und eine Gärtnerei an der Heinrich-Mann-Allee, eine Reinigungsfirma mit größerem Fuhrpark am Ravensbergweg, einen Kfz-Handel an der Heinrich-Mann-Allee und einen kleineren Kfz-Pflegebetrieb am Damaschkeweg. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet vereinzelt, kleinere Gewerbenutzungen, die mit einer Wohnnutzung kombiniert sind. Hierbei handelt es sich vor allem um Dienstleistungseinrichtungen und Büroräume von freiberuflich Tätigen.

### **3.5 Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Freiflächen**

#### Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Außerhalb des Plangebietes, auf dem Grundstück Am Plantagenhaus 11 existiert ein von der Auferstehungskirche betriebener Kindergarten. Diese Einrichtung kann den zurzeit vorhandenen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen abdecken.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes am westlichen Ende des Ravensbergweges befindet sich die ehemalige Grundschule 6, jetzt Realschule. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich rund 1 km südöstlich des Plangebietes in der Waldstadt I (Friedrich-Wolf-Straße) und in der Waldstadt II.

#### Sport- und Spielflächen

Neben dem Sportplatz in westlicher Verlängerung des Ravensbergweges und dem öffentlichen Spielplatz an der Kreuzung Ravensbergweg / Heidereiterweg existieren in der Siedlung, bzw. in der Nähe der Siedlung keine weiteren öffentlichen Sport- oder Spielflächen. Die nächsten Sportanlagen befinden sich 1,5 km südöstlich des Plangebietes (Drewitzer Straße) und rund 1 km nördlich des Plangebietes (Heinrich-Mann-Allee). Da diese Sportanlagen größere Einzugsbereiche haben, ist eine ausreichende Versorgung der Siedlung Eigenheim mit Sportflächen nicht vollständig gegeben.

#### Wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit Ausnahme des Spielplatzes an der Kreuzung Ravensbergweg / Heidereiterweg keine öffentlichen Grünfläche und kein für den längeren Aufenthalt nutzbarer Platzbereich. Die Versorgung durch siedlungsnahe Grünflächen wird, zumindest teilweise, durch das im Westen angrenzende Waldgebiet der Potsdamer Heide und die jeweils nördlich und südlich verlaufenden Grünzüge zwischen der Eigenheimsiedlung und der Siedlung Kunersdorfer Straße bzw. der Waldstadt II gedeckt. Die Anbindung an den Wald ist optimal. In den waldartig geprägten Gebieten können jedoch intensivere Erholungsnutzungen (z.B. spielerische oder sportliche Tätigkeiten) nicht ausgeübt werden. Dadurch verbleibt ein Defizit an nutzbaren öffentlichen Grünflächen. Die Situation relativiert sich jedoch deutlich durch die privaten Gärten, die aufgrund der ruhigen Siedlungslage und des großzügigen Zuschnitts der Grundstücke einen wesentlichen Beitrag zur Freizeit- und Erholungsnutzung leisten.

### **3.6 Natur und Landschaft**

#### Landschaftsraum, Relief, Geologie, Boden

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Großeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen" mit der Haupteinheit "Beelitzer Heide". Dieser Landschaftsraum ist durch ein leicht welliges Relief sowie nährstoffarme Sande und Kiese charakterisiert. Innerhalb des Landschaftsraumes "Beelitzer Heide" liegt das Plangebiet im Randbereich der Nutheniederung, einer stark verzweigten Niederungslandschaft, aus der sich verschiedene Grundmoränenplatten erheben. Auf einer dieser Grundmoränenplatten befindet sich

das Plangebiet. Das Gelände steigt leicht nach Südwesten an, während das Geländeniveau an der Heinrich-Mann-Allee eine durchschnittliche Höhe von 35 m über HN aufweist, steigt es am Waldrand der Potsdamer Heide auf ca. 43,5 m über HN an. Außer einigen kleineren künstlichen Geländeversprüngen auf den Privatgrundstücken ist das Plangebiet weitgehend eben. Im Untergrund befinden sich Moränenablagerungen aus dem Quartär. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit Talsanden, z.T. auch Flusssanden bedeckt. Diese Sande bilden das heutige Ausgangsmaterial für die Bodenbildung. Entsprechend herrschen rein mineralische Böden mit relativ geringen organischen Anteilen vor. Diese sandigen Böden weisen eine vergleichsweise geringe Wasserspeicherkapazität auf. Die gärtnerischen Nutzung mit bisweilen tiefgründiger Bearbeitung lässt auf eine Störung der natürlichen Horizontierung schließen. Intensive organische Düngung sowie häufiges Beregnen fördern zudem die Entstehung eines besonders humosen und lockeren Oberbodens. Dieser Bodentyp wird als Hortisol bezeichnet. Weitere nutzungsspezifische Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse in Wohngebieten sind neben der Nährstoffanreicherung u.U. auch eine Versauerung insbesondere unter häufig gemähten Rasenflächen.

### Grundwasser

Nach Aussage des Landschaftsplans Potsdam liegt das Grundwasser mehr als 10 m unter der Geländeoberfläche. Der bindige Anteil des Bodenkörpers in der Versickerungszone beträgt weniger als 20%. Zwar besitzen die sandigen Böden des Plangebiets eine geringe Pufferkapazität, aufgrund des tiefliegenden obersten Grundwasserleiters ist die Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe jedoch als relativ gering einzuschätzen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Nähe befindet sich jedoch das Fließgewässer der Nuthe, die das Plangebiet mit beeinflusst.

### Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation auf den im Plangebiet vorkommenden Sanderstandorten würde sich der Traubeneichen-Kiefernwald einstellen, wenn jeglicher menschliche Einfluss unterbunden wäre und sich die Pflanzenwelt ungestört entwickeln könnte.

Bei der Siedlung Eigenheim handelt es sich um ein Gebiet aus Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausbereichen mit einem erheblichen Anteil an mehr oder weniger intensiv genutzten Garten- und Freiflächen, die in der Regel baumbestanden sind. Die Grünflächen können in Blumen- und Zierstrauchrabatte, Nutz- und Obstgärten sowie in ruderalisierte Gartenflächen differenziert werden. Zusammengefasst hat dieses strukturreiche Nutzungsmosaik eine mittlere ökologische Wertigkeit. Maßgeblich wird die Siedlungsstruktur von einem gut entwickelten Gehölz- und Obstbaumbestand geprägt. Durch ihren Wuchs und Habitus sind zahlreiche Walnussbäume und Birken siedlungsprägende Elemente. Insbesondere Hängebirken befinden sich in den Vorgärten in nahezu jedem Straßenzug. Der öffentliche Straßenraum wird durch eine Lindengruppe an der Kreuzung Damaschkeweg / Heidereiterweg, einer Baumreihe aus Eichen und Eschen entlang der Heinrich-Mann-Allee sowie einer Birkenallee entlang des Ravensbergweges geprägt. Auffallend ist eine Gehölzgruppe aus Mehlbeeren, Birken (vereinzelt abgängig), Robinien und Flieder an der Waldstraße. Die Gehölze im Plangebiet gehören zu den Flächen und Elementen mit hoher ökologischer Bedeutung, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und mittelfristig nicht an gleicher oder anderer Stelle in gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können. Zum Plangebiet gehört auch ein 4,5 bis 6,5 m breiter Streifen westlich der Siedlung, der bereits Teil des Potsdamer Forstes ist und hauptsächlich als Wegefläche genutzt wird. Da die Fläche unter anderem auch von Fahrzeugen befahren wird, ist sie weitgehend vegetationslos und weist eine verdichtete Bodenstruktur ohne besondere ökologische Wertigkeit auf. Der anschließende Waldmantel stellt hingegen einen idealen Übergang zwischen Siedlung und Wald dar und erfüllt eine wichtige Schutzfunktionen für den Wald. Da sich das Wurzelwerk der Bäume am Waldrand auch unterhalb des Sandweges erstreckt, sind der Waldweg und der Waldmantel im Zusammenhang zu sehen.

### Klima

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ostdeutschen Binnenlandklimas. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt in Potsdam bei 590 mm, die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur bei 8,6°C. Das westlich an den Siedlungsbereich angrenzende ausgedehnte Waldgebiet außerhalb des Plangebietes erfüllt die klimatische Funktion eines Frischluftgebietes und wirkt klimatisch entlastend in das Stadtgebiet hinein. Aufgrund ihrer geringen Bebauungsdichte und des hohen Durchgrünungsgrads ist die Siedlung Eigenheim außerdem als Fläche mit schwacher Wärmespeicherung zu bewerten; als Frischluftentstehungsgebiet besitzt sie eine mittlere bis große

Bedeutung. Bei vorherrschendem West- bzw. Südwestwind trägt die Eigenheimsiedlung zur klimatischen Entlastung der dichteren Bebauung "Am Schlaatz" bei. Als Kaltluftentstehungsgebiet hat es aufgrund der stark strukturierten, mehrschichtigen Vegetation, die die nächtliche Ausstrahlung und damit die Kaltluftbildung nur eingeschränkt zulässt, eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Siedlung Eigenheim wird durch die bestehende lockere Einzelhausbebauung, durch großzügige Gartenflächen sowie den umfangreichen Baumbestand geprägt. Vor allem der gut entwickelte Baumbestand in den Privatgärten, aber auch der Straßenbaumbestand im Ravensberg- und Damaschkeweg, erfüllen eine wichtige ortsbildprägende Funktion und verstärken den vorstädtischen Charakter der Siedlung. Der Übergang vom besiedelten Bereich zum Wald erfolgt nahezu idealtypisch.

### **3.7 Altlasten**

Das Altlast-/Altlastenverdachtskataster der Stadt Potsdam weist innerhalb des Plangebietes das Grundstück Heinrich-Mann-Allee 84 als Verdachtsfläche gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG vom 17 März 1998, § 2) aus. Auf dem Grundstück befindet sich seit Jahrzehnten eine Kfz-Werkstatt, so dass ein begründeter Verdacht auf eine Ölverunreinigung des Bodens besteht. Weitere Verdachtsflächen und nachgewiesene Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### **3.8 Erschließung**

Das Plangebiet liegt innenstadtnah an der Heinrich-Mann-Allee, einer Ausfallstraße nach Südosten in Richtung Saarmund. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Heinrich-Mann-Allee über den Zufahrtsbereich in Höhe der Waldstraße in Verlängerung des Horstweges oder den weiter südlich gelegenen Knotenpunkt Drewitzer Straße. Zur nördlich anschließenden Siedlung "Am Brunnen" stellt der Heidereiterweg die Verbindung her. Nach Süden, zur Waldstadt II, besteht keine direkte Straßenanbindung.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind endgültig hergestellt, das heißt, dass sie den örtlichen Ausbaugepflogenheiten entsprechend fertiggestellt sind. Einen Sonderfall stellt der Waldweg im westlichen Plangebiet dar. Während die Wohngebäude in dem Block zwischen Vogelsang und Wald hauptsächlich über den Vogelsang erschlossen werden, wurden in der Vergangenheit auf einigen rückwärtigen Grundstücksbereichen Garagen und Wohnhäuser errichtet, die nur über einen unbefestigten, jedoch öffentlich gewidmeten Waldweg angefahren werden können. Durch die Nutzung des Waldweges am 11.6.92 (In-Kraft-Treten des Brandenburger Straßengesetzes, BbgStrG) als öffentliche Straße gilt diese nach § 48 Abs. 7 BbgStrG als gewidmete Verkehrsfläche. Die öffentlichen Straßen des Plangebietes weisen unterschiedliche Breiten und Ausbaustandards auf. Ein großer Teil der Straßen ist 7 m breit. Hiervon abweichende Straßenbreiten weisen der Damaschkeweg westlich des Vogelsangs (5 m), der Ravensbergweg (12 m), der Heidereiterweg zwischen Damaschkeweg und Ravensbergweg (10 m), der Waldweg östlich des Heidereiterweges (14 m) und die Seitenstraße der Heinrich-Mann-Allee (10 bis 14 m) auf. Die 4 bis 6 m breiten Fahrbahnen sind in der Regel asphaltiert, lediglich kurze Teilstücke des Ravensbergweges und des Damaschkeweges sind gepflastert. Die meist schmalen Gehwege sind zum Teil nur einseitig angelegt, häufig sind sie unbefestigt oder mit Betonplatten belegt. Straßenbäume gibt es in den großzügiger angelegten Straßenzügen des Ravensbergweges, der Waldstraße, der Heinrich-Mann-Allee und im Kreuzungsbereich Heidereiterweg / Damaschkeweg. Nach Angabe des Tiefbauamtes sind die meisten Straßen im Plangebiet ausbau- bzw. instandsetzungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere die Befestigung von Gehwegen, die ordnungsgemäße Entwässerung der Straßen und die Verbesserung des Aufbaus der Fahrbahnen mit einem frostsicheren Unterbau.

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinien 92 (Kapellenberg - Drewitz), 93 (Bhf. Rehbrücke - Berliner Vorstadt), 96 (Bhf. Pirschheide - Drewitz) und 98 (Schloss Charlottenhof - Stern), sowie über die Buslinie 611 (Potsdam, Bassinplatz - Bhf. Saarmund) sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die gemeinsame Haltestelle dieser Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Heinrich-Mann-Allee in Höhe der Waldstraße. 600 m südlich davon befindet sich eine weitere Haltestelle, die neben der Straßenbahnlinie 93 und der Buslinie 611 auch noch von der Buslinie 602 (Potsdam, Bassinplatz – Bhf. Schönefeld) angefahren wird. Der S-Bahnhof Potsdam, der gleichzeitig auch Fern- und Regionalbahnhof ist, liegt rund 2 km nördlich des Plangebietes und ist durch die Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbar. 2,5 km südlich befindet sich der Regionalbahnhof Rehbrücke, der ebenfalls durch Bus- und



Straßenbahnlinien gut erreichbar ist.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind in ausreichendem Maße an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen liegen vollständig im öffentlichen Straßenland, lediglich der Waldweg verfügt über keinen Leitungsbestand, so dass die am Waldweg gelegenen Flächen über den Vogelsang erschlossen werden müssen. Das Plangebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Gas und Telefon sind nach Auskunft der zuständigen Versorgungsunternehmen im Plangebiet ausreichend dimensioniert, um auch die Ver- und Entsorgung zusätzlicher Wohneinheiten gewährleisten zu können. Die Schmutzwasserkanalisation ist in Teilen erneuerungsbedürftig. Da im Plangebiet nur eine unzureichende Regenwasserkanalisation vorhanden ist - lediglich der östliche Abschnitt des Ravensbergweges, der südliche Abschnitt des Heidereiterweges und die Heinrich-Mann-Allee verfügen über eine Regenwasserkanalisation - wird das Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken versickert.

### **3.10 Immissionsbelastung**

Die vorhandenen kleinen Gewerbebetriebe im Plangebiet verursachen nur geringfügige Lärm- und Schadstoffemissionen, die keine wesentlichen Konflikte hervorrufen. Die vereinzelt auftretenden Konflikte zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung sind in erster Linie auf den zeitweise erhöhten Gewerbeverkehr zurückzuführen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Heinrich-Mann-Allee. Diese Straße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Rehbrücke und der Potsdamer Innenstadt und weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Abstand zwischen der zur Heinrich-Mann-Allee ausgerichteten Bauflucht und der Fahrbahn beträgt zwischen 25 und 100 m. Der Lärminderungsplan Potsdam errechnet für den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Heinrich-Mann-Allee Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) bei Tag und 59 dB(A) bei Nacht. In wachsendem Abstand zur Heinrich-Mann-Allee sinken die Pegel entsprechend. Gemäß des vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen (Anlage 1 zur 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) ist davon auszugehen, dass in den zur Heinrich-Mann-Allee ausgerichteten Grundstücksbereichen noch Lärmimmissionen von 60 dB(A) und mehr auftreten (Tageswert).

### **3.11 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind entsprechend der Parzellierung kleinteilig strukturiert. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam. Die Baugrundstücke befinden sich fast vollständig im Privateigentum. Von den 8 nicht im Privateigentum befindlichen Grundstücken gehören sechs der Gebäudewirtschaft Potsdam, ein Grundstück der Stadt Potsdam und ein Grundstück der Deutschen Post AG. Die meisten Grundstücke sind Eigentum der Bewohner, der Anteil der Mieter ist gering.

Der schmale Waldstreifen am westlichen Rand der Eigenheimsiedlung, als Teil des Forstes Potsdam, wird zwar durch das Amt für Forstwirtschaft bewirtschaftet, befindet sich jedoch in der Verfügungsberechtigung der Bodenverwertungs- und -verwaltungs- GmbH Berlin. Da der Forst Potsdam ehemaliger Preußenbesitz ist, ist davon auszugehen, dass die Fläche an das Land Brandenburg rückübertragen wird.

### **3.12 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Da ein verbindlicher Bauleitplan bislang nicht vorliegt, regelt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Zulässigkeit von Vorhaben. Bei der Beurteilung eines Bauantrages nach § 34 BauGB wird insbesondere auf die Einfügung in die nähere Umgebung geachtet. Aufgrund dieser Rechtslage kann in der Regel nur eine Schließung bestehender Baulücken in vorderer Reihe zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind seit 1996 insgesamt 10 Baugenehmigungen für eine straßenseitige Bebauung erteilt worden. Die genehmigten Vorhaben entsprechen im Wesentlichen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben**

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsbereich Berlin/Brandenburg entwickelt werden (vgl. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I –

Zentralörtliche Gliederung).

Hinsichtlich der Stadt- und Wohnungsentwicklung ist die in § 17 Abs. 7 LEPro formulierte Zielvorgabe zu berücksichtigen, wonach Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsneubau vorrangig im Rahmen der Innentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Verdichtung etc.), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel, zu erschließen sind. Die für die gesamte Eigenheim-Siedlung geplante Nachverdichtung und Sicherung der Wohnnutzung stehen somit im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Landesplanung. Dies ist durch die landesplanerische Stellungnahme zur Bebauungsplanung bestätigt worden.

**weiteres in der Originalakte bei 02**

#### **4.3 Landschaftsplan der Stadt Potsdam**

Im Landschaftsplan für die Stadt Potsdam wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit hohem Grünanteil ausgewiesen, den es zu erhalten gilt. Die Birken entlang des Ravensbergwegs sind als Allee (nach § 31 BbgNatSchG) ebenso zu schützen wie die ortsbildprägende Baumreihe an der Einmündung des Heidereiterwegs in den Damaschkeweg. Als grundsätzliche landschaftsplanerische Zielvorstellung des Landschaftsplanes Potsdam wird für das Plangebiet die Forderung formuliert, dass der Charakter der Siedlung als Stadtrandsiedlung mit hohem Grünanteil gewahrt werden muss und dass sich Nachverdichtungsmaßnahmen, die in Teilbereichen möglich sind, an diesem Ziel zu orientieren haben. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Landschaftsplan wird der Kompensationsbedarf für die Durchführung des gesamten Bebauungsplans Nr. 25 als mäßig bis gering eingestuft. Es werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild erwartet.

#### **4.4 Bereichsentwicklungsplan Waldstadt / Schlaatz**

siehe Originalvorlage

### **Anlage 1 a**

#### **Bebauungsplan Nr. 25-2 "Damaschkeweg"**

#### **17. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes**

## **Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geäußerten Anregungen und Bedenken der Bürger**

Stand: März 2001

### **ANLAGE 1a**

Bebauungsplan Nr. 25-2 "Damaschkeweg" / 17. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

#### **Abwägungsvorschlag zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geäußerten Anregungen und Bedenken der Bürger**

**Nr. Anregungen, Bedenken, Hinweise, Abwägungsvorschlag**

##### **1. Anordnung der Baugrenzen**

Es besteht die Absicht, das hintere Grundstück an der Heinrich-Mann-Allee 88 zu bebauen. Gegen die Festsetzung, dass bei einer Bebauung der hinteren Grundstücke ein Mindestabstand von 9 m zur hinteren Grundstücksgrenze eingehalten werden muss, wird Einspruch erhoben. Diese Festsetzung wird als zu einschränkend empfunden, zumal die Abstandsflächen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung im vorliegenden Fall maximal 4 m betragen.

##### **Keine Berücksichtigung**

Um eine zu enge oder auch ungeordnete Bebauung zu verhindern, sieht das städtebauliche Konzept vor, dass nur auf Grundstücken mit einer ausreichenden Grundstückstiefe eine hintere Bebauung ermöglicht werden soll. Eine ausreichende Grundstückstiefe ist gegeben, wenn zwischen dem 16 m tiefen Baufenster in der ersten Reihe und dem mindestens 12 m tiefen Baufenster in der zweiten Reihe ein mindestens 12 m breiter nicht überbaubarer Korridor und zwischen dem hinteren Baufenster und der hinteren Grundstücksgrenze ein mindestens 9 m breiter nicht überbaubarer Korridor verbleibt. Diese Festsetzungen dienen der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung, dem Nachbarschutz und dem Sozialfrieden. Im begründeten Einzelfall sieht der Bebauungsplan geringfügige Abweichungen vor. Bei dem angesprochenen Grundstück ist der begründete Einzelfall nicht erkennbar, da eine rückwärtige Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne wesentliche Einschränkungen für den Bauherren durchaus möglich ist. Die Abstandsflächen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung sind Mindestabstände, die grundsätzlich, also auch ohne Bebauungsplan, einzuhalten sind. Mit dem Bebauungsplan, ohne den eine rückwärtige Bebauung nicht möglich wäre, werden jedoch Festsetzungen getroffen, die über die Regelungen der Bauordnung hinausgehen. Hierbei wird unter anderem auch das Prinzip verfolgt, für gleichartig geschnittene Grundstücke gleiche Festsetzungen zu treffen und nicht auf jeden Einzelfall gesondert einzugehen,

da ansonsten das städtebauliche Konzept einer städtebaulich geordneten und angemessene Abstände währenden Bebauung nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte.

## **2. Anordnung der Baugrenzen**

Das für das Grundstück Heinrich-Mann-Allee 65 festgelegte Baufenster ermöglicht keine geeignete zusätzliche Bebauung. Um einen ausreichenden Abstand zum vorhandenen Bestandsgebäude einhalten zu können, müsste das neue Gebäude die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Dieser Sachverhalt sollte durch eine entsprechende Bemerkung bzw. Kennzeichnung beachtet werden.

### **Keine Berücksichtigung**

Um eine zu enge oder auch ungeordnete Bebauung zu verhindern, sieht das städtebauliche Konzept vor, dass nur auf Grundstücken mit einer ausreichenden Grundstückstiefe eine hintere Bebauung ermöglicht werden soll. Bei dem angesprochenen Grundstück, das eine Grundstückstiefe von knapp 40 m besitzt, ist eine rückwärtige Bebauung aus städtebaulichen Gründen (Verhinderung einer zu dichten Bauweise) nicht möglich, so dass eine zusätzliche Bebauung nur im vorderen Bereich geschaffen werden kann. Im Bebauungsplan wird der hierfür infrage kommende Bereich als vorderes 16 m tiefes Baufenster festgesetzt. Um die vorhandene Bauflucht entlang der Heinrich-Mann-Allee nicht zu überschreiten, beträgt der Mindestabstand zur Straße 10 m. Eine Abweichung von diesem Festsetzungsprinzip erscheint in dem vorliegenden Fall nicht begründet, da eine zusätzliche kleinere Bebauung, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 6 m zwischen den Gebäuden, möglich bleibt. Das angewandte Festsetzungsprinzip, wonach für gleichartig geschnittene Grundstücke gleiche Festsetzungen zu treffen sind und nicht auf jeden Einzelfall gesondert eingegangen werden soll, wird beibehalten. Ansonsten könnte das städtebauliche Konzept einer geordneten und angemessene Abstände währenden Bebauung nicht mehr aufrecht erhalten werden.

## **3. Fehlerhafte Baumdarstellung**

In der dem Bebauungsplan zugrundegelegten Stadtkarte ist auf dem Grundstück Waldstraße 5 ein Baum eingetragen, der nicht vorhanden ist. Es wird um eine entsprechende Korrektur gebeten.

### **Kenntnisnahme**

Die Grundkarte des Bebauungsplanes wurde 1997 erstellt. Es ist daher durchaus möglich, dass die eine oder andere Eintragung nicht dem aktuellen Stand entspricht. Da der angesprochene Baum nicht als zu erhaltener Baum festgesetzt wird, ist es für den Bebauungsplan ohne Belang, ob dieser Baum noch vorhanden ist. Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein aktuelles Aufmaß des Grundstückes erforderlich.

## **Anordnung der Baugrenzen**

Es wird darum gebeten, das rückwärtige Baufenster des Grundstückes Waldstraße 5 entweder um einen Meter nach hinten zu verschieben oder es von 15 auf 16 m zu erweitern. Dies wäre für eine Grundstücksteilung von Bedeutung.

### **Keine Berücksichtigung**

Das vorhandene, mittig angelegte Gebäude auf dem Grundstück Waldstraße 5 steht bezogen auf die zukünftige Bebauungskonzeption sehr ungünstig, da es genau zwischen dem vorderen und rückwärtigen Baufenster liegt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden, innerhalb des vorderen und des rückwärtigen Baufensters, der Planungskonzeption widerspräche, da diese lediglich vorsieht, dass je Grundstück maximal zwei Baukörper ermöglicht werden sollen. Im Baugenehmigungsverfahren wäre jedoch zu überprüfen, ob sich eine rückwärtige, nur geringfügig außerhalb der Baugrenzen befindliche Bebauung noch verträglich in die geplante Bebauungskonzeption einfügen lässt, um ggf. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

## **4. Einwand gegen die Nachverdichtung und die Straßenbepflanzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung der Siedlung und die Anpflanzung von Straßenbäumen im Heidereiterweg wird abgelehnt.

*Der ausführliche Wortlaut des nahezu gleichlautenden Schreibens findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

### **Keine Berücksichtigung**

Die Nachverdichtung der Siedlung und die Bepflanzung des Heidereiterweges bleiben weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

*Die ausführliche Abwägung zum nahezu gleichlautenden Schreiben findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

## **Einwand gegen den Ausbau des Waldweges**

Der Ausbau des im Bebauungsplan-Entwurf als Planstraße 1 bezeichneten Waldweges wird abgelehnt.

*Eine ausführliche Darstellung aller im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

### **Keine Berücksichtigung**

Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Da der Waldweg bereits eine gewidmete Straße ist, setzt der Bebauungsplan nur die vorhandene Bestandssituation fest. Ein Ausbau des Waldweges kann auch ohne Bebauungsplan erfolgen.

*Eine ausführliche Abwägung zu allen im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

## **5. Einwand gegen die Nachverdichtung und die Straßenbepflanzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung der Siedlung und die Anpflanzung von Straßenbäumen im Heidereiterweg wird abgelehnt.

*Der ausführliche Wortlaut des nahezu gleichlautenden Schreibens findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

### **Keine Berücksichtigung**

Die Nachverdichtung der Siedlung und die Bepflanzung des Heidereiterweges bleiben weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

*Die ausführliche Abwägung zum nahezu gleichlautenden Schreiben findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

## **6. Einwand gegen die Nachverdichtung und die Straßenbepflanzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung der Siedlung und die Anpflanzung von Straßenbäumen im Heidereiterweg wird abgelehnt.

*Der ausführliche Wortlaut des nahezu gleichlautenden Schreibens findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

### **Keine Berücksichtigung**

Die Nachverdichtung der Siedlung und die Bepflanzung des Heidereiterweges bleiben weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

*Die ausführliche Abwägung zum nahezu gleichlautenden Schreiben findet sich auf den Seiten 25 - 30.*

## **Rechtliche Grundlage bisheriger Bauvorhaben**

Auf welcher gesetzlichen Grundlage erfolgten die bereits durchgeführten An-, Um- und Ausbaumaßnahmen an den Häusern in der ersten Reihe?

#### **Beantwortung**

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen wurden gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen. Hiernach muss sich die Neubebauung in die vorhandene Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Des Weiteren sind die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten, wonach z. B. Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken und Anforderungen an die bauliche Sicherheit zu berücksichtigen sind.

#### **Zuständigkeit der Straßenreinigung**

Wer führt die Straßenreinigung im Heidereiterweg durch, wenn diese durch die vorgesehenen Baumpflanzungen zusätzlich erschwert wird?

#### **Beantwortung**

Der Bebauungsplan regelt nicht die Zuständigkeiten für die Straßenreinigung. Da es zahlreiche mit Bäumen bestandene Straßen gibt, in denen die Straßenreinigung keine Probleme verursacht, ist davon auszugehen, dass die Straßenreinigung im Heidereiterweg, auch nach der Pflanzung von Straßenbäumen, weiterhin durch die städtische Straßenreinigungsgesellschaft STEP (Stadtentsorgung Potsdam) erfolgen wird.

#### **7. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Es ist nicht ersichtlich, inwieweit überhaupt ein Bebauungsplan erforderlich ist, da das Plangebiet weiträumig bebaut und auch ausreichend erschlossen ist. Da bereits einige Grundstücke im rückwärtigen Bereich bebaut sind, dürfte eine weitere rückwärtige Bebauung gemäß § 34 BauGB ortsüblich und somit zulässig sein.

#### **Keine Berücksichtigung**

Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, die Zulässigkeit von Baumaßnahmen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu regeln, um somit die vorhandenen Bebauungspotenziale ausnutzen zu können. Die Aktivierung von Bauland durch Nachverdichtung im Bestand ist insgesamt kostengünstiger und flächensparender als die Erschließung neuer Baugebiete und ist daher auch ein erklärtes Ziel der Landesplanung. Zurzeit wären Baumaßnahmen im rückwärtigen Grundstücksbereich im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes nicht zulässig, da sich eine rückwärtige Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen würde. Die wenigen Beispiele einer rückwärtigen Bebauung stellen Ausnahmen dar, die für die Genehmigungspraxis nicht als Maßstab herangezogen werden können. Auf den Grundstücken, auf denen eine rückwärtige Bebauung existiert, besteht in der Regel keine vordere Bebauung. Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch, eine Bebauung in den vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen ohne gegenseitige Störung zu ermöglichen.

#### **Einwand gegen den Ausbau des Waldweges**

Der Ausbau des im Bebauungsplan-Entwurf als Planstraße 1 bezeichneten Waldweges wird abgelehnt.

*Eine ausführliche Darstellung aller im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

#### **Keine Berücksichtigung**

Da der Waldweg bereits eine gewidmete Straße ist, setzt der Bebauungsplan nur die vorhandene Bestandssituation fest.

Ein Ausbau des Waldweges kann auch ohne Bebauungsplan erfolgen. *Eine ausführliche Abwägung zu allen im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

#### **Anordnung der Baugrenzen**

Die Festsetzung von 16 m tiefen Baufenstern ist nicht sachgerecht, da bereits die in den dreißiger Jahren gebauten Häuser diese Grundstückstiefe überschreiten. Dies trifft auch für das eigene Grundstück zu. Mit dem Bebauungsplan wäre ein bauliche Erweiterung des Wohnhauses nach hinten nicht mehr möglich. Eine Erweiterung des Hauses nach vorne scheidet aus erschließungstechnischen und hiermit verbundenen finanziellen Gründen aus. Eine Bebauung des am Waldweg befindlichen Grundstücksbereiches ist nicht geplant und wäre auch finanziell nicht zu bewerkstelligen.

#### **Keine Berücksichtigung**

In einigen Fällen stehen die Bestandsgebäude teilweise, in sehr wenigen Fällen vollständig außerhalb der festgesetzten Baufenster. Da diese Gebäude Bestandsschutz haben, werden sie nicht infrage gestellt. In der Regel befinden sich die Bestandsgebäude, die kaum länger als 10 m sind, jedoch in den vorderen Grundstücksbereichen und somit auch innerhalb der festgesetzten Baufenster. Die Festsetzung von tieferen Baufenstern würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen, wonach sich die neuen Häuser in festgelegten, an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientierten Korridoren anordnen sollen. Hierdurch sollen zusammenhängende bebauungsfreie Bereiche, eine annähernd einheitliche Bauflucht, ein ausreichender Nachbarschutz und der Sozialfrieden gewährleistet werden.

#### **8. Straßenbepflanzung im Heidereiterweg**

Gegen die vorgesehene Pflanzung von 20 Laubbäumen im Heidereiterweg wird aus folgenden Gründen Einspruch erhoben.

#### **Keine Berücksichtigung**

Die Straßenbaumbepflanzung bleibt Gegenstand des Bebauungsplans. Die Umsetzung erfolgt jedoch entsprechend der Haushaltslage erst mittel- bis langfristig. Die Ausführungsplanung erfolgt unter Mitwirkung der Anlieger durch den zuständigen Fachbereich Straße und Stadtgrün.

#### **Ausreichende Begrünung der Grundstücke**

Die Grundstücke der Siedlung Eigenheim sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern begrünt. **Keine**

#### **Berücksichtigung**

Es ist richtig, dass viele Grundstücke ausreichenden begrünt sind. Die vorhandene Begrünung der Gärten steht jedoch in keinem Widerspruch zur Begrünung des Straßenraumes. So gibt es in den Straßen des Siedlungsgebietes, die für die öffentliche Wahrnehmung der Siedlung von besonderer Bedeutung sind, mit Ausnahme des Ravensbergweges und der Waldstraße keine Bäume. Mit der Begrünung des Heidereiterweges soll neben der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes und der verkehrlichen Beruhigung auch ein teilweiser Ausgleich für den bebauungsplanbedingten Eingriff gewährleistet werden. Weitere Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung.

#### **Schmale Bürgersteige**

Die nur ca. 1,80 m breiten Bürgersteige eignen sich nicht zum Anpflanzen von Laubbäumen, die bereits nach einigen Jahren eine stattliche Größe erreichen können.

#### **Kenntnisnahme**

Die empfohlene Pflanzenliste ist dahingehend überarbeitet worden, dass nur noch kleine bis mittelgroße Bäume aufgelistet werden. Da die Bepflanzung durch die Stadt Potsdam ausgeführt wird, ist davon auszugehen, dass der empfohlenen Pflanzenliste gefolgt wird und keine Bäume gepflanzt werden, die nach einigen Jahren eine stattliche Größe erreichen.

Sofern sich die Bürgersteige aufgrund ihrer Breite nicht zur Anpflanzung von Bäumen eignen, ist davon auszugehen, dass die Baumpflanzungen im Bereich der Fahrbahn vorgenommen werden müssen. Der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine Festsetzung.

#### **Probleme durch Ein- und Ausparken**

Beim Ein- und Ausparken der Fahrzeuge können noch nicht absehbare Probleme entstehen. **Keine Berücksichtigung**  
Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.5 sollen innerhalb des rund 260 m langen Abschnitts des Heidereiterweges zwischen Damaschkeweg und Ravensbergweg 20 Laubbäume gepflanzt werden. Bei einer einseitigen Pflanzweise resultieren hieraus Baumabstände von durchschnittlich 13 m. Bei diesen Abständen ist davon auszugehen, dass ausreichend Platz zwischen den Zufahrtsbereichen und den Baumstandorten verbleiben kann, so dass Konflikte beim Ein- und Ausparken vermieden werden können.

#### **Zerstörung der Asphaltdecke**

Sollten die Bäume auf der Fahrbahn gepflanzt werden, müsste hierfür die Asphaltdecke zerstört werden. Dies wäre eine völlig unverständliche Maßnahme.

#### **Kenntnisnahme**

Sofern die Bäume innerhalb der Fahrbahn gepflanzt werden, müsste die Asphaltdecke nur in Teilbereichen aufgebrochen werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine genaueren Festsetzungen.

#### **Erhöhter Pflegeaufwand**

Die vorgesehenen Straßenbäume müssten nach dem Pflanzen bewässert und gepflegt werden, des Weiteren müsste das Laub vom Bürgersteig gefegt werden. Dies sind Aufgaben der Grundstückseigentümer, denen wir nicht nachkommen werden.

#### **Keine Berücksichtigung**

Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Die Entfernung der zusätzlich anfallenden Blätter ist zumutbar. Die Rechte und Pflichten der Anlieger sind in der Straßenreinigungssatzung geregelt.

#### **9. Einwand gegen die Nachverdichtung und die Straßenbepflanzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung der Siedlung und die Anpflanzung von Straßenbäumen im Heidereiterweg wird abgelehnt.

*Der ausführliche Wortlaut des nahezu gleichlautenden Schreibens findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

#### **Keine Berücksichtigung**

Die Nachverdichtung und die Bepflanzung des Heidereiterweges bleiben weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

*Die ausführliche Abwägung zum nahezu gleichlautenden Schreiben findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

#### **10. Einwand gegen den Ausbau des Waldweges**

Der Ausbau des im Bebauungsplan-Entwurf als Planstraße 1 bezeichneten Waldweges wird abgelehnt.

*Eine ausführliche Darstellung aller im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

#### **Keine Berücksichtigung**

Da der Waldweg bereits eine gewidmete Straße ist, setzt der Bebauungsplan nur die vorhandene Bestandssituation fest.

Ein Ausbau des Waldweges kann auch ohne Bebauungsplan erfolgen. *Eine ausführliche Abwägung zu allen im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

#### **11. Höhere Geschossigkeit am Waldweg**

Es wird angeregt, die Geschossigkeit in den Baufenstern entlang des Waldweges auf 2 zu erhöhen. Hiermit könnte dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den gestiegenen Anforderungen an die Wohnverhältnisse entsprochen werden.

#### **Keine Berücksichtigung**

Bislang war eine Wohnbebauung am Waldrand nicht zulässig. Durch den Bebauungsplan wird jedoch eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Diese soll sich nun bezüglich der zulässigen Nutzung und dem zulässigen Maß der baulichen Dichte analog der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen entwickeln, da es sich bei dem Waldrand um einen sehr sensiblen Bereich handelt, der so wenig wie nötig geschädigt werden soll. Diesem Ziel entsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Unterbauung des Waldweges mit Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässig ist. Auch in anderer Hinsicht ist die Lage am Waldweg nicht mit den übrigen an Straßen gelegenen Grundstücksbereichen vergleichbar, wo eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll. So stellt der Waldweg keine ausgebaute Straße dar, besitzt nur eine sehr geringe Breite und kann nur sehr begrenzte Verkehrsmengen aufnehmen.

#### **Anordnung der Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen lassen die Errichtung von Doppelhäusern nicht zu.

#### **Kenntnisnahme**

Die festgesetzten Baugrenzen lassen den Bau von Doppelhäusern zu, da sich die Baufelder über die gesamte Grundstücksbreite erstrecken, so dass die Möglichkeit besteht, sich mit dem Nachbarn zusammen zu tun, um ein gemeinsames Doppelhaus zu bauen. Einige Grundstücke im Plangebiet bieten sich aufgrund ihrer ausreichenden Breite sogar für eine Längsteilung an, so dass hier auch Doppelhäuser errichtet werden können, ohne auf die angrenzenden Grundstücke angewiesen zu sein.

#### **12. Einwand gegen den Ausbau des Waldweges**

Der Ausbau des im Bebauungsplan-Entwurf als Planstraße 1 bezeichneten Waldweges wird abgelehnt.

*Eine ausführliche Darstellung aller im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 –33.*

#### **Keine Berücksichtigung**

Da der Waldweg bereits eine gewidmete Straße ist, setzt der Bebauungsplan nur die vorhandene Bestandssituation fest.

Ein Ausbau des Waldweges kann auch ohne Bebauungsplan erfolgen. *Eine ausführliche Abwägung zu allen im Zusammenhang mit dem Waldweg geäußerten Anregungen und Bedenken findet sich auf den Seiten 31 - 33.*

#### **13. Zeugnis bodenreformerischen Wirkens**

Die Siedlung Eigenheim ist ein Zeugnis bodenreformerischen Wirkens. Der Name des Bebauungsplanes erinnert an den Bodenreformer Adolf Damaschke, ihm ging es um mehr, als die bloße Befriedigung von Wohnbedarf. Die eigene Heimstätte sollte von einem Garten umgeben sein, groß genug, um die Lebenshaltung durch Gartenbau und Kleintierhaltung aufzubessern. Als Richtgröße für die Grundstücke empfahl er 1.250 m<sup>2</sup>.

#### **Kenntnisnahme**

Der Hinweis zur Geschichte der Siedlung ist zutreffend und für die Planungskonzeption auch von Belang. Insgesamt steht jedoch die Bedeutung der Selbstversorgung heute nicht mehr im Vordergrund, so dass auch die Grundstücksgröße von

1.250 m<sup>2</sup> nicht mehr erforderlich ist. Inzwischen erfüllen die Gärten eher Erholungsfunktionen. Darüber hinaus bieten sie sich aufgrund ihrer Größe auch als Baulandreserven an. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um sie zu teilen. Den Grundstückseigentümern wird somit die Möglichkeit gegeben, Teile ihres Grundstückes zu veräußern, oder wie es häufiger der Fall ist, an die Kinder weiterzugeben, damit diese auf dem Grundstück ihrer Eltern bauen können.

#### **Nicht nachvollziehbare Änderung der Planungsabsicht**

Die Stadt Potsdam vertrat noch vor ein paar Jahren die Meinung, dass das Siedlungsbild und der Charakter der Siedlung durch eine rückwärtige Bebauung zerstört werden würde. Aus diesem Grunde wurde ein von uns 1992 gestellter Antrag auf eine Bebauung in 2. Reihe abgelehnt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun eine Bebauung in 2. Reihe grundsätzlich ermöglicht werden. Der plötzliche Wechsel in den Auffassungen der Stadt Potsdam kann von uns nicht nachvollzogen werden.

#### **Keine Berücksichtigung**

Eine Bebauung in zweiter Reihe konnte damals nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden, da sich eine solche Bebauung im Sinne dieser Vorschrift nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur eingefügt hätte. Zudem hätte sich durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelentscheidungen eine städtebaulich ungeordnete Situation ergeben. Erst der vorliegende Bebauungsplan schafft durch Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche einheitliche Kriterien und damit die Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung des Gebietes. Die Absicht, die Bebauungspotenziale in der Siedlungsgebiet besser auszunutzen und auf ausreichend großen Grundstücken eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, besteht bereits seit längerem. 1992 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 25, der sich zunächst auf die gesamte Siedlung Eigenheim bezog. 1994 wurde beschlossen, zunächst nur den südlichen Teilbereich 25-1 zu bearbeiten, da in diesem Bereich die Mehrheit der Anwohner eine Nachverdichtung wünschte. Das angesprochene Grundstück war hiervon nicht betroffen.

#### **Wohnraumbedarf**

Die damalige Entscheidung der Stadt Potsdam war richtig. Unser Haus ist ein gutes Beispiel dafür, dass zusätzlicher Wohnraum auch durch Umbau geschaffen werden kann.

#### **Keine Berücksichtigung**

Der zum großen Teil aus dem Plangebiet resultierende Bedarf an Wohnraum kann durch An-, Um- und Ausbau der vorhandenen Gebäude und durch Lückenschließung in der 1. Reihe nur teilweise abgedeckt werden, da sich die vorhandene Bausubstanz oft nur mit großen Einschränkungen erweitern lässt und hiermit häufig gestalterische Probleme verbunden sind. In vielen Fällen ist daher ein Neubau im hinteren Grundstücksbereich weit besser geeignet, die Wohnwünsche von Familien zu erfüllen. An-, Um- und Ausbaumaßnahmen der bestehenden Gebäude dienen im Wesentlichen der Erweiterung bestehenden Wohnraums, während durch eine Neubebauung in der 2. Reihe zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können.

#### **Entstandene ökonomische Nachteile**

Sollte sich die Stadt Potsdam heute für die ökonomischen Gesichtspunkte im Bebauungsplan entscheiden, werden wir die Möglichkeit prüfen, inwiefern wir unsere damals entstandenen ökonomischen Nachteile an die Stadt weitergeben können.

#### **Kenntnisnahme**

Eine Bebauung in zweiter Reihe konnte damals nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden, da sich eine solche Bebauung im Sinne dieser Vorschrift nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur eingefügt hätte. Der vorliegende Bebauungsplan bringt den Grundstückseigentümern der Siedlung einen ökonomischen Vorteil, da die Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzlich bebaut werden können. Ein ökonomischer Schaden im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erkennbar.

#### **Vegetationsverlust durch zusätzliche Bebauung**

In der Siedlung Eigenheim sind wunderschöne Gärten angelegt worden, die vielen Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen. Es darf nicht zugelassen werden, dass noch mehr Gehölze der Bebauung weichen müssen.

#### **Keine Berücksichtigung**

Es trifft zu, dass durch die Festsetzung von rückwärtigen Baufenstern ein Verlust an Vegetation im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht wird, der ohne den Bebauungsplan nicht möglich wäre. Durch die relativ niedrige GRZ von 0,2 kann jedoch gewährleistet werden, dass nur 20 % des Grundstückes mit Gebäuden und höchstens nochmals 10 % durch weitere, untergeordnete bauliche Anlagen (Zufahrten, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) überbaut werden dürfen. Gegenüber der derzeitigen Situation (ohne Bebauungsplan) ermöglicht der Bebauungsplan im ungünstigsten Fall eine Verringerung der unversiegelten Flächen um rund 10 %. Der anzunehmenden Vegetationsverlust ist um einiges geringer, da durch die Baumschutzverordnung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bepflanzung der Baugrundstücke und des Heidereiterweges ein weitgehender Ausgleich des Vegetationsverlustes erreicht werden kann. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, bleibt bestehen, da hierdurch dem übergeordneten Ziel entsprochen wird, Bebauungspotenziale im Bestand auszunutzen. Hiermit wird der vorhandenen Nachfrage nach Eigenheimen entsprochen und kann der Siedlungsdruck auf schlechter erschlossene und für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvollere Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche abgeschwächt werden.

#### **Unvollständiger Ausgleich**

Für den mit der zusätzlichen Bebauung einhergehenden Eingriff können auch die vorgesehenen 20 Laubbäume im Heidereiterweg keinen Ersatz leisten.

#### **Kenntnisnahme**

Mit der Anpflanzung von 20 Bäumen im Heidereiterweg kann nur ein teilweiser Ausgleich für den bebauungsplanbedingten Eingriff erreicht werden. Auf die Festsetzung zusätzlicher Maßnahmen, die nur noch außerhalb des Plangebietes durchführbar wären, wurde in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verzichtet.

#### **Verkehrsberuhigung durch Baumpflanzungen**

Eine Verkehrsberuhigung durch Baumpflanzungen im Straßenraum würden wir jedoch sehr begrüßen. Hierfür sollten jedoch Baumarten gewählt werden, die nicht zu hoch wachsen und die angrenzenden Grundstücke nicht benachteiligen.

#### **Berücksichtigung**

Der Bebauungsplan trifft keine genauen Festsetzungen darüber, welche Bäume im Heidereiterweg zu pflanzen sind. Es wird lediglich über eine Baumliste eine Empfehlung gegeben, bestimmte Arten zu verwenden. Diese Liste wird um kleinwüchsigerer Bäume ergänzt, während hochwachsende Bäume aus der Liste genommen wurden.

#### **Entscheidungskompetenz der Anwohner**

Wir erwarten eine Berücksichtigung unserer Forderungen und gehen davon aus, dass nicht Fremde sondern einzig die Anwohner der Siedlung Eigenheim über eine Bebauung entscheiden sollten.

#### **Keine Berücksichtigung**

Die Entscheidung über den Bebauungsplan, der eine wesentliche Grundlage bei der Genehmigung von Bauvorhaben

darstellt, liegt bei der Stadtverordnetenversammlung. Die Anwohner erhalten jedoch mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes, wie alle anderen Bürger auch, die Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken zur Planung zu äußern. Die Verwaltung muss diese zur Kenntnis nehmen und hierzu eine Abwägungsempfehlung an die Stadtverordneten weiter leiten.

#### **14. 15. 16. 17. Einwand gegen die Nachverdichtung und die Straßenbepflanzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung der Siedlung und die Anpflanzung von Straßenbäumen im Heidereiterweg wird abgelehnt.

*Der ausführliche Wortlaut des nahezu gleichlautenden Schreibens findet sich auf den Seiten 25 - 30.*

#### **Keine Berücksichtigung**

Die Nachverdichtung der Siedlung und die Bepflanzung des Heidereiterweges bleiben weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

*Die ausführliche Abwägung zum nahezu gleichlautenden Schreiben findet sich auf den Seiten 25 - 30.*

#### **18. Befürwortung der Planung**

Der Bebauungsplan wird in seiner Gesamtheit befürwortet.

#### **Kenntnisnahme**

#### **19. 20. 21. Einwand gegen die Nachverdichtung und die Straßenbepflanzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung der Siedlung und die Anpflanzung von Straßenbäumen im Heidereiterweg wird abgelehnt.

*Der ausführliche Wortlaut des nahezu gleichlautenden Schreibens findet sich auf den Seiten 25 - 30.*

#### **Keine Berücksichtigung**

Die Nachverdichtung der Siedlung und die Bepflanzung des Heidereiterweges bleiben weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

*Die ausführliche Abwägung zum nahezu gleichlautenden Schreiben findet sich auf den Seiten 25 – 30.*

#### **22. Anordnung der Baugrenzen**

Es wird darum gebeten, für das Grundstück Damaschkeweg 2 ein rückwärtiges ca. 12 m tiefes Baufeld festzusetzen und die Freihaltezone zwischen dem vorderen und rückwärtigen Baufenster auf 16 m zu reduzieren.

#### **Keine Berücksichtigung**

An der grundsätzlichen Planungskonzeption, wonach nur Grundstücken mit einer Mindestdtiefe von 54 m die Ausbildung einer zweiten Baureihe ermöglicht werden soll, wird festgehalten. Die definierte Grundstücksmindestdtiefe von 54 m ergibt sich aus der planerischen Überlegung, dass zwischen den vorderen mindestens 16 m tiefen Baufenstern und den hinteren mindestens 12 m tiefen Baufenstern ein Mindestabstand von 12 m verbleiben soll. Darüber hinaus soll ein mindestens 5 m tiefer Vorgarten und ein mindestens 9 m großer Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Diese Regelungen dienen der städtebaulichen Ordnung, der Freihaltung von zusammenhängenden Freiflächen und vor allem dem Nachbarschutz und dem sozialen Frieden.

#### **Geringfügige Abweichung vom Mindestmaß**

Es wird auf die Verhältnismäßigkeit hingewiesen. Das Grundstück weicht in seinen Abmessungen nur sehr geringfügig von den Maßen ab, wonach, gemäß den formulierten Planungsgrundsätzen, eine rückwärtige Bebauung möglich wäre. Die Festsetzung eines rückwärtigen Baufensters auf dem eigenen Grundstück würde die Planungsgrundsätze nicht in Frage stellen, da es im Plangebiet nur noch drei weitere Grundstücke mit gleicher Grundstückstiefe gibt, für die ggf. auch eine Änderung vorgenommen werden müsste.

#### **Keine Berücksichtigung**

Das Grundstück weicht 4 m von der definierten Mindestdtiefe ab. Diese Abweichung ist nicht erheblich aber auch nicht geringfügig genug, um eine Ausnahmeregelung zu treffen. Bei einer Abweichung von diesem Prinzip im jeweiligen Einzelfall würden andere Grundstückseigentümer mit ähnlichen Grundstückszuschnitten benachteiligt werden und ggf. auf eine Gleichbehandlung bestehen. Dies soll, auch wenn es sich nur um drei weitere Grundstücke handelt, verhindert werden. Die hieraus folgende Konsequenz wäre, dass die gesamte Begründung bezüglich der festgelegten Mindestmaße nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte und die definierten Grundstücksmindestdtiefen immer weiter reduziert werden müssten, da Ansprüche weiterer Grundstückseigentümer geweckt werden würden, deren Grundstücke die neu definierte Grenze nur um wenige Meter unterschreiten. Hierdurch würde dem erklärten Gegenstand des Bebauungsplans widersprochen, wonach die Nachverdichtung möglichst siedlungsverträglich vorgenommen werden soll.

weiteres in der Originalakte bei 02